

## INHALT

Nachrichten 122

Hintergrund 124

Nicht leitungsgebundene Energieträger: Härtefallhilfen für Privathaushalte kommen • Gebäudeenergiegesetz: Neue Förderungen für den Heizungstausch • Verbände konkretisieren ihre gemeinsamen Musterprozesse: Bundesmodell lt. Rechtsgutachten verfassungswidrig • Preisentwicklung: Baumaterialien im Jahr 2022 erneut stark verteuert

Fragen & Antworten 127

Private Zwischenstromzähler: Kein Anbieterwechsel für Mieter? • Vermieteter Vorgarten: Wer zahlt Zaunreparatur? • Rauchmelder: Abwälzung zulässig? • Einvernehmliche Mieterhöhung: Wann gilt die Mietpreisbremse nicht?

Recht kurz & bündig 129

Unwirksame Schönheitsreparaturklausel in Gewerberaummietvertrag: Abweichung von bisheriger „Ausführungsart“ nur mit Zustimmung des Vermieters führt zur Unwirksamkeit • Beweis für ortsübliche Vergleichsmiete: Zulässige Kombination – Mietspiegel, Gutachten, Vergleichswohnungen • Als ortsüblich hinzunehmen: Fledermauskötte auf der Terrasse • Fast 40.000 € Schaden nach Badezimmerumbau: Vermieteransprüche verjähren nicht vor Rückgabe

Recht & Praxis 131

Die eigene Immobilie zu Geld machen: Was spricht für, was gegen Teilverkauf? • World Wide Web per Glasfaser: Schnelles Internet, umlegbare Kosten

Rund um Haus & Garten 133

Verbraucherzentrale gibt Tipps zum Schutz gegen Gaunerei: Saisonstart für unseriöse Schädlingsbekämpfer • Aktuelle Umfrage: Smart Meter haben für Vermieter keine Priorität • Wärmekostenstatistik 2022: Höhere Kosten trotz geringerem Verbrauch • Einsatz- und Funktionsbereitschaft überprüfen – Rauchmelder: Stets zu Diensten? • Wohnsituation der Senioren wird sich dramatisch verschärfen – Barrierefreies Bad: Weg mit den Stolperfallen! • Fassadendämmung: Gegen die Energiekrise andämmen • Vom Dach bis zu den Bodenbelägen: Wie viel kostet eine Renovierung?

Aktuelles aus den Ortsvereinen 138

**Brandenburg an der Havel:** Nachruf zum Tod der langjährigen Vereinsvorsitzenden Anneliese Henkel • **Eberswalde:** Ortsverein mit Vernunft gegen den Klimawandel • **Erkner:** 137. Haus & Grund-Zentralverbandstag in Berlin • Energie-Stammtisch des Ortsvereins • Vortrag zum Thema „Erben und Vererben“

Impressum 138

Titelfoto: Thành Nguyen/Pixabay

## KOMMENTAR

### 137. Haus & Grund-Zentralverbandstag Gebäudeenergiegesetz in der Diskussion mit der Politik

Von Lars Eichert, Landesvorsitzender Haus & Grund Brandenburg



Auf dem 137. Zentralverbandstag in Berlin im Mai 2023 durfte der Verband Dr. Marco Buschmann, den Bundesminister der Justiz, für die Eröffnungsveranstaltung begrüßen. Thema seiner Rede war natürlich auch der Gesetzesentwurf zum Gebäudeenergiegesetz (GEG). Derzeit ist damit noch geplant, dass ab 2024 jede neu eingebaute Heizung mit 65 % erneuerbaren Energien betrieben wird, und das lässt viele Eigentümer um ihr Eigentum fürchten.

Gerade ältere Eigentümer wissen nicht, wie sie die hohen Kosten für den Einbau einer neuen Heizung aufbringen sollen. Die Wärmepumpe erfordert bei älteren Gebäuden regelmäßig größere und kostenintensive zusätzliche Umbauten, so sie überhaupt zur Beheizung des Gebäudes geeignet ist.

In der Regel finanzieren ältere private Eigentümer diese Umbauten aus dem Ersparten. Kredite wollen und können sie oft nicht mehr aufnehmen. Der letzte Ausweg ist dann oft nur noch die Erneuerung der bestehenden Heizung, solange es noch zulässig ist, um über den Bestandsschutz für die nächsten Jahre der Pflicht des kostenintensiven Umbaus zu entgehen. Ebenso wie für den Einbau der Wärmepumpe müssen die Eigentümer aber zunächst Termine bei einem Handwerker bekommen.

Bei Etagenheizungen, insbesondere wenn es sich bei den Wohnungen um Wohnungseigentum handelt, wird das Problem noch größer, denn alternative Etagenheizungen mit 65 % erneuerbaren Energien gibt es nicht. Die Bundesregierung hat hierfür erst einen Forschungsauftrag erteilt. Fällt jetzt ab 2024 eine Etagenheizung aus, beginnt die Diskussion darum, welcher Eigentümer Kellerräume für die Zentralheizung aufgeben darf und durch welche Wohnungen gegebenenfalls Schornsteine geführt werden, falls die vorhandenen nicht genutzt werden können. Dadurch wird besonders deutlich, dass mit dem vorliegenden Entwurf zum GEG der zweite Schritt vor dem ersten gemacht wurde.

In den Diskussionsrunden mit Politikern konnten die Regierungsparteien im Grunde nicht überzeugen, wie sie die mit dem Gesetzesentwurf verbundenen Probleme lösen wollen. Die in Aussicht gestellten Förderungen sind jedenfalls ungenügend. Ob das Gesetz in Bundestag und Bundesrat noch maßgeblich geändert wird, wie der Bundesminister der Justiz in seiner Rede als Hoffnungswert ins Spiel brachte, darf bezweifelt werden. Der einzig überzeugende Schritt wäre im Grunde die Rücknahme des bestehenden Gesetzesentwurfs. Vielleicht bewegen die Umfragen und Wahlergebnisse ja noch das notwendige Umdenken. Mit einem Brief oder einer eMail an die Bundestagsabgeordneten in Ihrem Wahlkreis können Sie dies befördern.