



JOURNAL

2/23 Zeitschrift des Ring Deutscher Siedler

RDS INTERN

Bundesversammlung 2023
in Neukirchen-Vluyn

AKTUELL

Was passiert mit unseren
Heizungen nach der GEG-
Reform?

2./4 AUSGABE 2023

RDS e.V. RING DEUTSCHER SIEDLER





Gerd Maubach,
RDS-Bundesvorsitzender

Liebe Siedlerfreunde

Diese Ausgabe unseres RDS JOURNAL berichtet ausführlich über unsere diesjährige Jahreshauptversammlung am 13. Mai 2023 in Neukirchen-Vluyn. Erfreulich war der Besuch von Politikern verschiedener Parteien, die bei wichtigen regionalen Entscheidungen die Interessen unserer Siedler vor Ort berücksichtigen. In manchen Gemeinden werden die Anlieger bei entsprechenden Bauarbeiten mit anteiligen Gebühren bei Straßengestaltungen oder Kanalangelegenheiten belastet. In Einzelfällen, zumindest in Bezug zur

anwaltlichen Beratung, kann der RDS e.V. mit der angebotenen Versicherung einen Beitrag zur Klärung der Kosten leisten. Umfangreich und fundiert war der Vortrag von Herrn Akke Wilmes von der Verbraucherzentrale Wesel. Bei den augenblicklichen möglichen politischen Entscheidungen stellen sich den Eigenheimbesitzern viele Fragen, für die es noch keine klaren Antworten gibt. Die Eigentümer sorgen sich insbesondere über die strengen Anforderungen an die Energieeffizienz ihrer Gebäude, die mit

hohen Kosten verbunden sind – wenn die Fenster ausgetauscht, Solaranlagen installiert, die Fassade besser gedämmt und die Heizung ersetzt werden sollen. Die Fragen der anwesenden Siedler konnte Herr Wilmes beantworten und einen pragmatischen Rat dazu erteilen.

Es war sehr erfreulich, die Mitglieder aus verschiedenen RDS-Siedlungen begrüßen zu können, und ich danke den Damen und Herren der Siedlung Neukirchen-Vluyn für die Ausrichtung unserer Veranstaltung. ■

AKTUELL

- 6 Photovoltaikanlagen für Privatpersonen
- 8 Streit um die GEG-Reform
- 10 Heizungswechsel gut geplant

RECHT

- 3 Urteile zu E-Autos und Nachhaltigkeit
- 7 Urteile zu Recht & Steuern
- 10 Kündigungsfristen wegen Eigenbedarf: was gibt es zu beachten

RDS INTERN

- 4 Bericht zur 48. Bundesversammlung 2023 in Neukirchen-Vluyn
- 5 Der neue Bundesvorstand des RDS und Ehrungen im RDS

GARTEN

- 11 Mit torffreier Erde geht's auch

Titelfoto: 1195798 auf pixabay.com

IMPRESSUM



Zeitschrift des Ring Deutscher Siedler

Verlag und Herausgeber: Ring Deutscher Siedler (RDS) e.V.

Redaktion: Gerd Maubach (V.i.S.d.P.), Waltraud Schwermer, Dr. Walter Wehrhan

Verlags-, Anzeigen- und Redaktionsadresse:

RDS e.V., Annostr. 2, 41462 Neuss

Tel.: 02131 / 2040769

E-Mail: rdsev@t-online.de

Web-Site: www.rdsev.de

Art Direction und Layout: Andrea Wehrhan

Produktion und Druck: HPZ Krefeld

Copyright: Copyright und Copyrightnachweis für alle Beiträge bei Ring Deutscher Siedler e.V. Für unverlangte Einsendungen keine Gewähr. Nachdrucke mit Quellenangabe erlaubt, Belegexemplar erbeten.

Das RDS Journal ist die offizielle Mitgliederzeitschrift des Ring Deutscher Siedler e.V. (RDS) und erscheint viermal im Jahr.



Sonne, E-Autos und anderes

Es gibt inzwischen zahlreiche Fälle, in denen sich die Rechtsprechung mit dem Thema Nachhaltigkeit auseinandersetzen muss. Das hat nicht zuletzt mit der steigenden Zahl der Ladesäulen für Elektromobile und mit der wachsenden Nutzung der Solarenergie zu tun. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS stellt in seiner Extra-Ausgabe einige Urteile dazu vor.

■ Quelle: LBS Infodienst
Foto: LBS Infodienst

Bei aller politischen Unterstützung der E-Mobilität müssen dennoch gewisse Vorschriften eingehalten werden. So entschied das Verwaltungsgericht Frankfurt/Main (Aktenzeichen 12 K 540/ 21.F), dass eine Straßenbaubehörde die Erteilung einer Sondererlaubnis zur Verlegung eines Ladekabels für ein Elektrofahrzeug verweigern kann, wenn dieses über den Bürgersteig verlegt werden soll. Das könne sich nämlich für Gehbehinderte als höchst gefährlich erweisen.

Von Photovoltaikanlagen geht gelegentlich eine Blendwirkung auf Nachbargrundstücke aus. Fällt diese Störung so aus, dass die Nutzung des benachbarten Anwesens wesentlich beeinträchtigt wird, dann kann der Nachbar eine Beseitigung bzw. eine Neuausrichtung der Module durchsetzen. So entschied es das Landgericht Frankenthal (Aktenzeichen 9 O 67/21) angesichts von

Betroffenen, die auf ihrer Terrasse massiv geblendet wurden und deren Sehfähigkeit deswegen zeitweise eingeschränkt war. Besitzer einer auf dem Dach angebrachten Photovoltaikanlage können keinen Anspruch darauf geltend machen, dass dieses Objekt für immer von Verschattungen durch Neubauten in der Nachbarschaft verschont wird. Vor dem Oberverwaltungsgericht NRW (Aktenzeichen 7 B 1616/20) wurde genau diese Fallkonstellation diskutiert. Die Richter stellten fest, dass das beanstandete Bauvorhaben die landesrechtlichen Abstandsflächen einhalte und damit nicht zu beanstanden sei.

Wenn auf öffentlichen Straßenflächen Ladesäulen für Elektrofahrzeuge errichtet werden sollen, so benötigt der Straßenbaulastträger dafür grundsätzlich keine Baugenehmigung. Im konkreten Fall hatte ein Anwohner moniert, dass die vier Parkplätze vor seinem Grundstück zum Aufladen von Elektroautos dienen sollten und es damit keine „allgemeinen“ Parkmöglichkeiten mehr gebe.

Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof (Aktenzeichen 8 CE 18.1071) ordnete den erwünschten Baustopp jedoch nicht an.

Es ist sicher nicht im Sinne der Nachhaltigkeit, Automotoren im Stehen über längere Zeit laufen zu lassen. Genau darum ging es in einem Zivilstreit vor dem Landgericht Berlin (Aktenzeichen 67 S 44/22). Das Gericht ordnete an, dass ein PKW mit Startproblemen in einer Tiefgarage nach erfolgreicher Starthilfe oder höchstens 90 Sekunden nach Zündung des Motors die Garage verlassen müsse.

Manchmal kommt der Naturschutz mit seinen Bedenken zu spät. So war es in einem Fall, den das Oberverwaltungsgericht Lüneburg (Aktenzeichen 4 ME 104/20) verhandelte. Ein Bauherr verfügte bereits über eine Baugenehmigung, als eine naturschutzrechtliche Unterlassungsverfügung gegen das Projekt erging. Die Justiz vertrat aber die Meinung, dass es sich bei der Baugenehmigung um eine umfassende öffentlich-rechtliche Unbedenklichkeitsbescheinigung handle. Und die gelte abschließend. ■



Der RDS e.V. ist ein lebendiger Verein

Bericht von der 48. RDS-Bundesversammlung am 13. Mai 2023 in Neukirchen-Vluyn

■ Text: Waltraud Schwermer, Walter Wehrhan
Fotos: Walter Wehrhan

Zum 75-jährigen Jubiläum fand die diesjährige Bundesversammlung des RDS e.V. im Pfarrheim St. Antonius in Neukirchen-Vluyn statt. Nach der Begrüßung der anwesenden RDS-Mitglieder und der Gäste durch den Bundesvorsitzenden Gerd Maubach stellte Klaus Hinterding die Siedlung der SEG St. Quirinus, Neukirchen-Vluyn, die ein 50-jähriges Jubiläum feiert, vor. Die Abwicklung der einzelnen Bauabschnitte wurden anschaulich beschrieben, und die Vorteile, Mitglied des Ring Deutscher Siedler zu sein bzw. einer Siedlergemeinschaft anzugehören, wurden hervorgehoben.

Der Einladung zur Bundesversammlung war eine Reihe von lokaler Polit-Prominenz gefolgt. So gab es Grußworte des Bürgermeisters Ralf Köpke, des stellvertretenden SPD-Fraktionsvorsitzenden Klaus Lewitzki, des Fraktionsvorsitzenden

der Bündnis90/Grüne Tom Wagner und des CDU-Fraktionsmitglieds Käte Bruckhaus. Nach den obligatorischen Ehrungen verschiedener RDS-Mitglieder (s.a. Extra-Kasten) folgte der sehr ausführliche sowie mit zahlreichen Schaubildern und Statistiken untermauerte Vortrag von Akke Wilmes von der Verbraucherzentrale Wesel. Der versierte Energieberater beantwortete alle Fragen sehr verständlich und stellte auf Wunsch der Anwesenden seinen Vortrag schriftlich zur Verfügung. Die einhellige Meinung aller Anwesenden lautete, dass der Energieberater für sein Thema „brennt“ und dass er für die speziellen Fragen der Siedler auch wegweisende Antworten fand. Der große Dank aller war ihm gewiss.

Regularien

Die Bundesversammlung am Nachmittag verlief gemäß den bekannten Regularien zufriedenstellend für die anwesenden Delegierten und Stimmberechtigten. Geschäfts- sowie der Kassenbericht erfolg-

ten coronabedingt für die Jahre 2021 / 22. Der bestehende Vorstand wurde einstimmig entlastet und wiedergewählt (s.a. Extra-Kasten). Ein besonderer Dank geht an die Mitglieder der Siedlergemeinschaft Neukirchen-Vluyn für die schöne Gestaltung des Veranstaltungsraumes, das schmackhafte Mittagessen und Kuchenbuffet sowie die Angebote der Getränke. ■



Imponierte mit einem engagierten Vortrag: Energieberater Akke Wilmes



Der Stellv. Vorsitzende Klaus Hinterding verleiht dem Bundesvorsitzenden Gerd Maubach den Nikolaus-Ehlen-Gedächtnisteller. Links: Gastgeber Klaus Krön.



Annemarie Lehner (SG der Stadt Bonn) erhielt die Silberne Ehrennadel.

Wahlen im RDS-Bundesvorstand

- Bundesvorsitzender:
Gerd Maubach
- Stellv. Bundesvorsitzender:
Klaus Hinterding
- Schatzmeister:
Wolfgang Küppers
- Schriftführer:
Winfried Stein
- Beisitzer:
Dieter Janssen
Gerhard Merkingen
Klaus Krön



Viel „Arbeit“ für den Vorsitzenden der SG Bonn Jörg Bauerfeind: Zuerst die Verleihung der Silbernen Ehrennadel für Willi Schüffelgen...



... dann die Verleihung der Silbernen Ehrennadel für Winfried Stein...



... und zum Schluss die eigene Ehrung mit der Silbernen Ehrennadel, verliehen durch den RDS-Bundesvorsitzenden Gard Maubach.

Ehrungen im RDS

- Nikolaus-Ehlen-Gedächtnisteller:
RDS-Bundesvorsitzender Gerd Maubach
- Silberne Ehrennadel:
Annemarie Lehner, Jörg Bauerfeind,
Willi Schüffelgen, Winfried Stein (alle
SG der Stadt Bonn)
- Urkunde für verdienstvolle Tätigkeit:
Franz Meyer (SG der Stadt Bonn)

Konditionen für Photovoltaik-Anlagen haben sich in 2023 für Privathaushalte verbessert

Den Betreiberinnen und Betreibern von Haus-Photovoltaik-Anlagen beschert die Neufassung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes seit Jahresbeginn attraktivere Rahmenbedingungen: Die Förderung wurde erweitert, die Vergütungssätze stiegen, während bürokratische Hürden abgebaut und Steuern abgeschafft wurden.

■ Quelle: Energieberatung Verbraucherzentrale

Die Neufassung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) verbessert die Konditionen für Verbraucherinnen und Verbraucher, die ihren eigenen Solarstrom erzeugen. Die beschriebenen Änderungen konzentrieren sich auf Anlagen in einer Größe von drei bis zwanzig Kilowatt Leistung (kWp), wie sie typisch sind für Einfamilienhäuser. Ziel ist es, den Ausbau von erneuerbaren Energien deutlich voranzutreiben. So soll die gesamte Photovoltaik-Anlagenleistung in Deutschland bis zum Jahresende um neun Gigawatt erhöht werden, bis zum Jahr 2026 sind weitere 22 Gigawatt Anlagen-Leistung geplant. Etwa die Hälfte der Anlagen soll auf Dächern entstehen, während die andere Hälfte als Freiflächenanlagen geplant ist.

Verbesserungen aus dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)

Bereits seit Mitte 2022 gelten höhere Vergütungssätze für Strom aus Anlagen, die seitdem in Betrieb genommen wurden. Es wird zwischen Anlagen zur Eigenversorgung und Anlagen zur Volleinspeisung unterschieden.

Wichtig ist!

Förderanträge müssen stets vor dem Beginn einer Maßnahme gestellt werden.

Für die Einspeisung der Überschüsse aus Anlagen zur Eigenversorgung gilt folgende Vergütung:

- Bei bis zu 10 Kilowatt Leistung = 8,2 Cent pro Kilowattstunde
- Bei 10 bis 40 Kilowatt Leistung = 7,1 Cent pro Kilowattstunde
- Bei 40 bis 100 Kilowatt Leistung = 5,8 Cent pro Kilowattstunde

Für die Einspeisung des Stroms aus Anlagen zur Volleinspeisung gilt diese Vergütung:

- Bei bis zu 10 Kilowatt Leistung = 13,0 Cent pro Kilowattstunde
- Bei 10 bis 40 Kilowatt Leistung = 10,9 Cent pro Kilowattstunde
- Bei 40 bis 100 Kilowatt Leistung = 10,9 Cent pro Kilowattstunde

Martin Brandis, Energieexperte der Verbraucherzentrale, betont jedoch auch vor diesem Hintergrund: „Für die meisten Verbraucherinnen und Verbraucher ist es am wirtschaftlichsten, ihren Solarstrom selbst zu nutzen.“ Auch eine Kombination von beispielsweise einer kleinen Anlage mit hohem Eigenverbrauchsanteil sowie einer großen Anlage zur Volleinspeisung ist möglich. Neu ist zudem, dass kürzlich in Betrieb genommene Anlagen mit einer Leistung von bis zu 25 Kilowatt sowie ältere Anlagen mit einer Leistung von bis zu sieben Kilowatt ihr volles Potenzial ausschöpfen dürfen. Sie können nun den gesamten erzeugten Strom ins öffentliche Netz einspeisen und müssen nicht wie bis

**Nicht vergessen!
Für die dauerhafte höhere Vergütung muss die Anlage vor Inbetriebnahme sowie jährlich jeweils bis zum 30. November als Volleinspeise-Anlage dem zuständigen Netzbetreiber gemeldet werden.**

Ende 2022 auf 70 Prozent der Nennleistung gedrosselt werden.

Finanzierung von PV

Mit Krediten aus dem KfW-Programm Erneuerbare Energien Standard können Kauf und Installation einer neuen Photovoltaik-Anlage sowie die Anschaffung eines Stromspeichers finanziert werden. Einzelne Bundesländer und Kommunen unterstützen die Anschaffung von Batteriespeichern mit Förderprogrammen.

Weitere Erleichterungen

Auch in der Einkommensteuer erwarten Verbraucherinnen und Verbraucher ab 2023 Erleichterungen: Photovoltaik-Anlagen mit einer Leistung bis zu 30 Kilowatt sind ab 2023 steuerfrei, damit müssen weder Einkommenssteuer noch Mehrwertsteuer gezahlt werden. Das gilt sowohl für Anlagen auf oder an Einfamilienhäusern als auch für Garagen, Carports und andere Nebengebäude. ■



§ Ausländisches Vermächtnis

Wendet der Erblasser dem Begünstigten seine Immobilie durch ausländisches Vermächtnis zu, so kann diese steuerfrei vermacht werden. Das hat die höchste zuständige fachgerichtliche Instanz nach Auskunft des LBS-Infodienstes Recht und Steuern Ende des Jahres 2022 so entschieden (Bundesfinanzhof, Aktenzeichen II R 37/19).

Der Fall: Es ging um eine Immobilie in München. Diese gehörte einer Frau, die bis zu ihrem Tode in der Schweiz wohnte und das Objekt ihrer in den USA lebenden Nichte vermachte. Nach dem Ableben der Tante forderte der Fiskus von der Nichte Erbschaftssteuer. Die Betroffene verwies darauf, sie sei in dieser besonderen Fallkonstellation nicht zur Steuerzahlung heranzuziehen.

Das Urteil: Unter der Voraussetzung, dass weder der Erblasser noch der Begünstigte Deutsche sind und beide im Ausland leben, könne die Immobilie steuerfrei vermacht werden, lautete der Richterspruch. Anders als deutsche Staatsangehörige und Personen mit Wohnsitz oder dauerhaftem Aufenthalt in Deutschland seien ausländische Erben oder Vermächtnisnehmer nur in beschränktem Umfang steuerpflichtig. Sie zahlen Erbschaftssteuer ausschließlich für den Eigentumserwerb an bestimmten gesetzlich definierten Vermögenswerten,

darunter grundsätzlich inländische Immobilien. Würden sie jedoch im Testament des Erblassers durch Vermächtnis mit einem Anspruch auf Übertragung des Eigentums an einer solchen Immobilie bedacht, bleibe dies ausnahmsweise steuerfrei.

§ Geldwerter Vorteil

Wenn ein Grundstückskäufer dem Verkäufer ohne angemessene Vergütung Nutzungsrechte an dem Grundstück (Nießbrauchs- und Wohnungsrechte) überlässt, liegt darin ein geldwerter Vorteil, den der Käufer hingibt. Deshalb ist dieser Vorteil nach Auskunft des Infodienstes Recht und Steuern der LBS in die Grunderwerbsteuer-

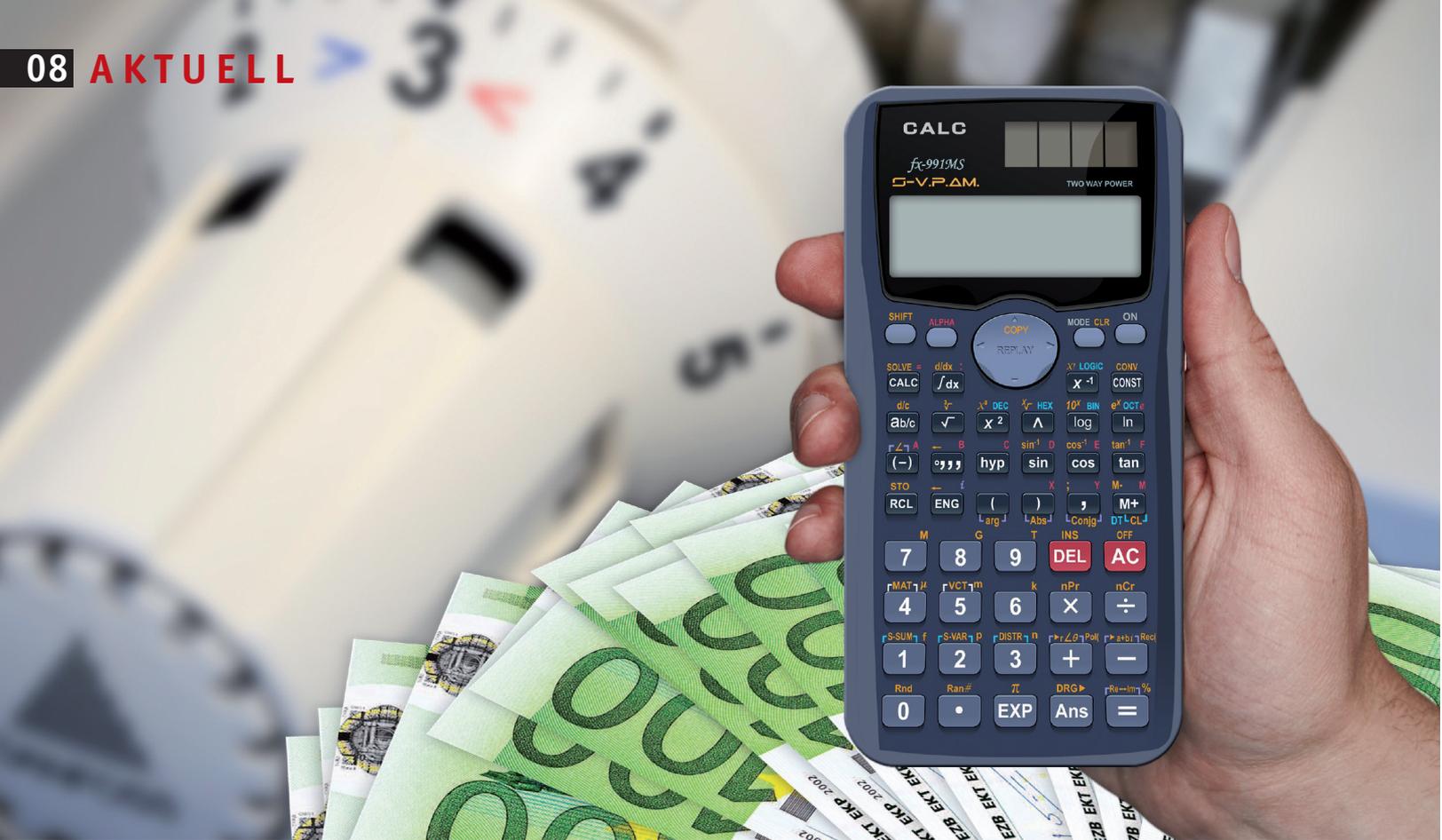
liche Bemessungsgrundlage einzubeziehen (Finanzgericht Baden-Württemberg, Aktenzeichen 5 K 2500/21; beim Bundesgerichtshof unter II R 32/22 anhängig).

Der Fall: Im Rahmen eines Hauskaufs für 133.000 Euro (inklusive Inventar) wurden Wohnungsrechte im Gesamtwert von fast 150.000 Euro übernommen. Die letztgenannte Summe bezog das Finanzamt in die Berechnung der Grunderwerbsteuer ein. Der Steuerzahler legte dagegen Einspruch ein.

Das Urteil: Das Finanzgericht stimmte der Auffassung des Fiskus zu und ging von einer höheren Grunderwerbsteuer aus. Ob sich der Verkäufer eine Nutzung ohne angemessenes Entgelt vorbehalten habe, müsse in jedem Einzelfall durch Auslegung des Kaufvertrages ermittelt werden.

■ **Quelle und Abbildungen:** LBS Infodienst Recht & Steuern





Streit um die GEG-Novelle:

Eigentümer ernstnehmen

Nachdem Bundeswirtschaftsminister Robert Habeck am 26. Mai 2023 Anpassungen im Gebäudeenergiegesetz (GEG) angekündigt hat, fanden in den Wochen danach weitere Gespräche mit den Fraktionen der Ampel statt. Im Vorfeld dieser Verhandlungen hat der Verband Wohneigentum (VWE) einen Offenen Brief an Bundesministerin Klara Geywitz und Bundesminister Robert Habeck geschickt.

■ **Quelle:** Verband Wohneigentum, Pressemitteilung 11.05.2023
Fotos: VWE / Chris Zeifelder; pixabay.com / Gerd Altmann

Im Streit um die GEG-Novelle fordert der Verband Wohneigentum Bundesbauministerin Klara Geywitz und Bundeswirtschaftsminister Robert Habeck in einem Offenen Brief dazu auf, vom vorliegenden Entwurf Abstand zu nehmen. VWE-Präsident Peter Wegner plädiert dafür, die „Reset-Taste“ zu drücken und das Projekt

„Klimafreundlicher Gebäudebestand“ solide und ganzheitlich geplant neu aufzusetzen: „Es ist höchste Zeit, dass die Politik den Ärger und die Sorgen vieler Wohneigentümer ernstnimmt, denn sie sind es letztendlich, die planen, investieren und umsetzen müssen.“

Die Einführung ordnungsrechtlicher Vorgaben im Bestand ist ein tiefer Einschnitt, der, so wie er jetzt Gesetz werden soll, die Menschen nicht mitnimmt. Vielmehr fühlten sich die Betroffenen angesichts der ökonomischen und gesellschaftlichen Krisenzeiten überfordert und in die Enge getrieben. Viele, die in den eigenen vier Wänden leben, sind nicht ver-

mögend. Eine aktuelle Studie zeigt, dass die Hälfte der Wohneigentümerinnen und -eigentümer zu wenig Einkommen hat, um die nötigen Investitionen für die private Wärmewende zu stemmen. Davor warnt der VWE eindringlich: So werden Sanierungswillige demotiviert, Skeptikerinnen und Zweifler in eine Verweigerungshaltung gedrängt.

Gefordert: GEG mit Realitäts-Check

In dem offenen Brandbrief appelliert der gemeinnützige Verband Wohneigentum als bundesweit größter Verband für das selbstgenutzte Wohneigentum an die

Politik: „Wir fordern, dass Sie vom aktuellen Entwurf zur GEG-Novelle Abstand nehmen und das Projekt „klimafreundlicher Gebäudebestand“ neu und ganzheitlich aufsetzen. Und zwar mit Bedacht und realistischen und umsetzbarem Zeithorizont.“ So etwas Wichtiges wie die Wärmewende im Gebäudebestand lasse sich nicht mit der Brechstange umsetzen, erklärt VWE-Präsident Peter Wegner. Im Gegenteil: Das schlecht abgestimmte Hin und Her der Bundesregierung habe einen hohen Preis: „Es beschädigt das Vertrauen der Menschen mit Wohneigentum. Viele von ihnen leben in ihrem eigenen Haus oder ihrer Wohnung und brauchen Planungssicherheit, finanzielle Unterstützung und Beratung, damit sie umsetzen können, was das GEG vorschreibt.“

Der VWE plädiert unter anderem für eine Stärkung des Instruments individueller Sanierungsfahrplan. „Damit wird man der Heterogenität des Gebäudebestands und der finanziellen Situation von Eigentümern gerecht. Eine Addition verschiedener verordneter Einzelmaßnahmen führt weder für das einzelne Haus noch für das Quartier zum optimalen Ergebnis, es braucht eine durchdachte Planung unter Berücksichtigung der jeweiligen Möglichkeiten.“ Wegner fordert außerdem eine einkommensabhängige, verlässliche und auskömmliche Förderung für die Menschen mit Wohneigentum bis in mittlere Einkommensgruppen hinein.

Die Forderungen im Wortlaut

1. Ein Ernstnehmen der Betroffenen.

Nehmen Sie die selbstnutzenden Wohneigentümer und Wohneigentümerinnen ernst. Sie sind es, die planen, investieren und umsetzen müssen. Immobilienbesitzer sind auch Wähler.

2. Transparente Informationen

Informieren sie über geplante Regelungen und beraten Sie mit den Betroffenen und ihren Verbänden: Erforderlich für ein nachvollziehbares Gesetz sind klare Strukturen von Adressaten, Regeln und Ausnahmen.

3. Förderung für geforderte Investitionen

Grundsätzlich muss gefördert werden, was

gefordert wird. Das gegebene Versprechen „Niemand wird im Stich gelassen“, empfinden viele Eigentümerinnen und Eigentümer inzwischen als Hohn. Im bisher vorgeschlagenen, nachgebesserten Entwurf der GEG-Novelle, erhalten private Eigentümerinnen und Eigentümer mit Durchschnittseinkommen eine geringere Förderung als Unternehmen, die die gleichen Sanierungsmaßnahmen vornehmen. Eine bessere soziale Unterstützung der geforderten Maßnahmen ist seitens des Staats unerlässlich. Es braucht eine einkommensabhängige, verlässliche und auskömmliche Förderung für die Menschen mit Wohneigentum bis in mittlere Einkommen. Aus diesem Grund ist die vorgesehene Ordnungswidrigkeit mit Bußgeld ersatzlos zu streichen.

Viele, die in den eigenen vier Wänden leben, sind nicht vermögend. Eine aktuelle Studie zeigt, dass die Hälfte der Wohneigentümerinnen und -eigentümer zu wenig Einkommen hat, um die nötigen Investitionen für die private Wärmewende zu stemmen. Viele der betroffenen Haushalte besaßen laut Studie 2017 ein Vermögen von maximal 30.000 Euro. Es sind aber gerade die Haushalte mit wenig Einkommen, die in den energetisch schlecht sanierten Häusern leben. Vor allem auf Eigentümerinnen und Eigentümer mit älteren Häusern kommen hohe Kosten zu, wenn sie beim Heizungstausch umfangreiche Sanierungen vornehmen müssen.

4. Vorausschauende Planung ermöglichen (iSFP)

Für jedes Gebäude sollte ein kostenloser individueller Sanierungsfahrplan (iSFP) erstellt werden. Denn mit dem iSFP gibt es ein Instrument, das der Heterogenität des Gebäudebestands und der finanziellen Situation von Eigentümern gerecht wird. Die Addition verschiedener verordneter Einzelmaßnahmen führt weder für das einzelne Haus noch für das Quartier zum optimalen Ergebnis, es braucht eine durchdachte Planung unter Berücksichtigung der jeweiligen Möglichkeiten. Wichtig für die Entscheidungen von Eigentümern sind nicht zuletzt die kommunalen Wärmeplanungen, die beschleunigt werden müssen. Es braucht einen ganzheitlichen Blick.



VWE-Präsident Peter Wegner fordert eine einkommensabhängige, verlässliche und auskömmliche Förderung für Menschen mit Wohneigentum

5. Umsetzbarkeit

Unbedingt erforderlich ist Technologieoffenheit, die nicht nur auf dem Papier steht. Hinsichtlich des Heizungstauschs ist – neben der kommunalen Wärmeplanung für kostengünstigere Quartierslösungen – alternative Heiztechnik einzubeziehen. Wärmepumpen sind generell natürlich dabei, doch sollte eine Fokussierung auf eine „Lieblingstechnik“ keinesfalls gesetzlich verordnet werden.

6. Realistische Fristen

Die vorgesehenen Fristen für die geplante „65-Prozent-Erneuerbare-Regelung“ schon von 2024 an sind absolut realitätsfern, sie müssen ausgesetzt werden. So kurzfristig ist eine Umsetzung in der Praxis nicht möglich, auch wegen Lieferengpässen bei den vorgesehenen Wärmepumpen und wegen fehlender Fachkräfte im Handwerk. Auch Beratungstermine bei Energieberatungen sind wegen Überlastung auf Monate kaum zu bekommen, diese sind aber wiederum meist Voraussetzung, um eine Förderung beantragen zu können. Handwerker können nicht beginnen.

7. Maßnahmen sollten effektiv und machbar sein.

Es muss sich zeigen, dass die Maßnahmen effektiv und machbar sind. Damit die Betroffenen ihr Geld nicht „verbrennen“, müssen Fehlinvestitionen vermieden werden. ■

Kündigungsfrist wegen Eigenbedarf: Das sollten Sie wissen

■ Quelle: t-online, Kathleen Strobach

Ihr Vermieter hat berechtigten Eigenbedarf auf Ihr Wohngebäude angemeldet? Wir erklären Ihnen, welche Fristen jetzt für Sie gelten. Hat Ihr Vermieter Ihnen wegen Eigenbedarf die Wohnung gekündigt, weil er sie für sich selbst oder ein Familienmitglied benötigt, muss er Ihnen eine Frist für den Auszug einräumen. Aber müssen Sie wirklich das Feld räumen, wenn Ihre Räume benötigt werden? Erfahren Sie hier, wie es mit der Frist bei einer Eigenbedarfskündigung aussieht.

Kündigungsfristen

Die Kündigung Ihres Vermieters muss spätestens am dritten Werktag eines Monats bei Ihnen eingehen. Es zählt das Eingangsdatum der Kündigung. Die Fristen zur Eigenbedarfskündigung sind im Bürgerlichen Gesetzbuch festgehalten und richten sich nach Ihrer Mietdauer. Nach einem Kauf Ihres Mietshauses ist die Anmeldung eines Eigenbedarfes frühestens nach drei Jahren möglich. Haben Sie einen Zeitmiet-

vertrag, ist die Kündigung nur mit besonderem Grund möglich. Für unbefristete Mietverhältnisse gelten die folgenden Fristen:

- bis zum dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats
- nach fünfjähriger Mietdauer Verlängerung der Frist um drei Monate
- bei fünf- bis achtjähriger Mietdauer Fristverlängerung um sechs Monate
- ab achtjähriger Mietdauer verlängerte Frist um neun Monate

Sperrfrist

In Ihrer Wohngegend sind Wohnungen rar? In Einzelfällen wird eine Sperrfrist verhängt, wenn die Absicht vorliegt, einzelne Mietwohnungen in Privateigentum umzuwandeln.

Die gesetzliche Sperrfrist beträgt drei Jahre. Eine Verlängerung auf zehn Jahre ist möglich.

Umwandlung in Wohneigentum

Bei einem Verkauf Ihres Wohnhauses haben Sie ein Vorkaufsrecht und einen

erhöhten Kündigungsschutz, wenn Sie das Gebäude nicht selbst erwerben. Ihr neuer Vermieter darf erst nach drei Jahren Eigenbedarf anmelden. Leben Sie mit Ihrem Vermieter in einem Haus und bewohnen getrennte Wohnungen, ist die Kündigung einfacher und die Frist verlängert sich lediglich um drei Monate. Voraussetzung ist, dass sich nicht mehr als zwei Wohnungen im Gebäudekomplex befinden.

Härtefälle

Für Eigenbedarfskündigungen gilt für unbefristete Mietverhältnisse die Sozialklausel, die im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) geregelt ist. Stellt ein Auszug für Sie eine unzumutbare Härte dar, ist unter Umständen die Kündigung unwirksam.

Dies trifft zu, wenn für Sie der Umzug beispielsweise wegen Krankheit oder Ihrem hohen Alter unzumutbar wäre oder auch wenn Sie mit Ihren schulpflichtigen Kindern zusammenleben und diese nicht aus ihrem festen sozialen Umfeld gerissen werden sollen. ■

Heizungswechsel – Gut geplant

■ Quelle: VWE-Pressemitteilung 27.04.2023

Wer darüber nachdenkt seine Heizungsanlage auszutauschen, findet Informationen in einem neuen Folder des Verbands Wohneigentum (VWE) mit dem Titel: „Heizungswechsel – gut geplant“. Der Verband rät, das Thema direkt nach Ende der Heizsaison am 30.04. in Angriff

zu nehmen, da es von der Planung bis zur Umsetzung oft Monate dauert.

Was lohnt sich für mich und ist bezahlbar? Welche Kriterien sind bei der Auswahl der neuen Anlage zu berücksichtigen? Und dies angefangen vom Wärmebedarf der Immobilie über die Verfügbarkeit und Kosten des Energieträgers bis hin zu Fördermöglichkeiten. Was sind die Vor- und Nachteile verschiedener Systeme?

Zu diesen und anderen Aspekten bietet der

Folder grundlegende Information für diejenigen, die beginnen sich mit dem Thema zu beschäftigen und sich einen Überblick verschaffen möchten – auch vor dem Hintergrund der aktuellen politischen Debatte über das Gebäudeenergiegesetz (GEG). Er ersetzt nicht die individuelle Beratung, darauf weist der VWE hin. Der Folder kann online auf der Website www.verband-wohneigentum.de heruntergeladen werden. mt. ■



Torffrei geht's auch

■ Quelle: Auszug aus Eigenheimerverband Bayern / Robert Koch, Staatliche Lehr- und Versuchsanstalt für Gartenbau (LVG) Heidelberg
Foto: congerdesign, pixabay.com

Über Jahrzehnte galten torfbasierte Blumenerden als das Allroundtalent für alle pflanzlichen Anwendungen im Garten. Aber der Erdenmarkt ist in Bewegung, und die Zeit ohne Torf in Blumenerden rückt näher. Ein Grund zur Sorge ist das nicht: Mit einem etwas veränderten Gieß- und Düngungsverhalten funktionieren auch torffreie Erden gut. Torf weist wichtige physikalische und chemische Eigenschaften auf, wie die hohe Strukturstabilität, den geringen Salzgehalt, den sehr niedrigen pH-Wert und die hohe Wasserspeicherkapazität. Doch durch das gestiegene Bewusstsein für die Folgen des Klimawandels und neue Erkenntnisse über die

Wichtigkeit von Mooren als Kohlendioxid-speicher ist die Verwendung von Torf in Kultursubstraten und Blumenerden verstärkt in die Kritik geraten. Denn der Abbau von Torf ist mit wesentlichen Treibhausgasemissionen verbunden. Von der Politik wird deswegen im Rahmen des Klimaschutzprogramms 2030 als mittel- bis langfristiges Ziel formuliert, aus der Nutzung von Torf auszusteigen und klimafreundliche Alternativen zu entwickeln. Ein schrittweiser Übergang soll bis 2026 zu einem kompletten Torfausstieg im Freizeitgartenbau führen. Auch der Handel ist bestrebt, torffreie Blumenerden voranzutreiben.

Gießen optimieren

Torfreduzierte oder torffreie Substrate haben aufgrund der gröberen Struktur und der geringeren Wasserhaltefähigkeit der Ausgangsstoffe oft die Eigenschaft, pro Gießvorgang weniger Wasser zu speichern als reine Torf-Substrate. Achten Sie daher besonders in den einstrahlungsreichen

Sommermonaten auf eine ausreichende Wasserversorgung. Gießen Sie z.B. den Erdballen stets durchdringend und variieren Sie die Gießstellen. So vermeiden Sie Rinnen, durch die das Wasser einfach nur hindurchläuft.

Nachdüngen

Vor allem holzbasierte Torfersatzstoffe wie Holzfasern oder Rindenumus zeigen oftmals eine sogenannte Stickstoff-Immobilisierung, d.h. Mikroorganismen zersetzen das organische Material, wofür sie Stickstoff benötigen. Es kommt zu einer Festlegung, und den Pflanzen steht nicht mehr ausreichend Stickstoff zur Verfügung. Aus diesem Grund ist eine stickstoffbetonte flüssige Nachdüngung sinnvoll, oder aber Sie mischen zur Pflanzung stickstoffreiche organische Bevorratungsdünger in die Blumenerde ein, wie Horngries/-späne oder Schafwollpellets. 1 bis 2 g pro Liter Substrat reichen schon aus, um eine mögliche Stickstofffestlegung auszugleichen. ■

RDS e.V., Annostr. 2, 41462 Neuss,
ZKZ G46403, Entgelt bezahlt, PVSt, Deutsche Post



Foto: © Kzenon, fotolia.de

**Werden Sie Mitglied
in einer starken Gemeinschaft!**

**Für nur
jährlich 25,- €*
erhalten Sie:**

- **das vierteljährlich erscheinende RDS Journal**
- **Vermittlung fachlicher Beratung zu Garten und Bauen**
- **Einkaufsvorteile**
- **Versicherungsschutz:**
 - Haus- und Grundstückshaftpflicht-VS
 - Bauherrenhaftpflicht-VS für Neubau, An- und Umbau
 - Rechtsschutz-VS für Haus- und Grundbesitzer

* Der Jahresbeitrag der Siedlergemeinschaften kann vom Mitgliedsbeitrag des RDS e.V. geringfügig abweichen.