



Haus & Grund®

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Landesverband Oldenburg e. V.

Oldenburgische Hausbesitzer-Zeitung

Aus dem Inhalt:

VORWORT: Interessante Gerichtsurteile des Bundesgerichtshofs

KOMMENTAR: Ohne Ihre Stimme entscheiden andere

VERMIETERBEFRAGUNG VON HAUS & GRUND: Ihre Erfahrung zählt – machen Sie mit!

Wie Verbraucherpreise die Mieten beeinflussen

Comeback des Förderprogramms Effizienzhaus 55

Strafzahlungen bei Bauverzögerungen

SOLARSTROM AUS DEM EIGENEN HAUS: Neue Regelungen erleichtern Stromversorgung

und weitere interessante Artikel

Titelfoto

Selten gewordene, schneereiche Wintertage im Landkreis Oldenburg
Foto: L.-T. Haase-Baerenz

Adressen

Haus- und Grundeigentümer-Verein Ammerland e.V.

Rechtsanwalt und Notar Dennis Caspers

E-Mail: kanzlei@mueller-caspers.de

Poststraße 6 · 26655 Westerstede

Telefon: (0 44 88) 84 81 0

Beratung: letzter Donnerstag im Monat, 14–17 Uhr.

Haus & Grund Brake e.V.

Zentrale Geschäftsstelle

Lange Straße 66 (Ecke Rosenstr.) · 27749 Delmenhorst

Telefon: (0 42 21) 9 83 19 93

E-Mail: brake@hausundgrundoldenburg.de

Rechtsberatung: Rechtsanwalt Nils Ole Rückoldt

Sielstraße 6 · 26919 Brake

Telefon: (0 44 01) 93 81-0

Beratung: nach telefonischer Anmeldung

Haus & Grund Damme e.V.

Termine über den Landesverband Oldenburg

Telefon: (0 42 21) 983199-3

E-Mail: damme@hausundgrundoldenburg.de

Beratung: nach telefonischer Anmeldung

Haus & Grund Delmenhorst und Umgegend e.V.

Lange Straße 66 (Ecke Rosenstr.) · 27749 Delmenhorst

Telefon: (0 42 21) 9 83 19 90

Internet: www.haus-und-grund-delmehorst.deE-Mail: zentrale@haus-und-grund-delmehorst.de

Beratung: Geschäftsstelle ist montags bis donnerstags von 9 bis 13 Uhr geöffnet. Beratungs- und Sprechstunden finden **jeden** Mittwoch durch die Rechtsanwälte des Vereins in der Zeit von 14:30 bis 17:00 statt. Vorherige telefonische Anmeldung ist erforderlich.

Haus & Grund Ganderkesee e.V.

Termine über den Landesverband Oldenburg

Telefon: (0 42 21) 983199-3

E-Mail: ganderkesee@hausundgrundoldenburg.de

Beratung: nach telefonischer Anmeldung

Haus & Grund Hude e.V.

Termine über den Landesverband Oldenburg

Telefon: (0 42 21) 983199-3

E-Mail: hude@hausundgrundoldenburg.de

Beratung: nach telefonischer Anmeldung

Haus & Grund Lohne e.V.

Termine über den Landesverband Oldenburg

Telefon: (0 42 21) 983199-3

E-Mail: lohne@hausundgrundoldenburg.de

Beratung: nach telefonischer Anmeldung

Haus + Grund Nördliche Wesermarsch / Nordenham

c/o Onno Spannhoff

Geschäftsstelle: Bahnhofstraße 95, 26954 Nordenham

Telefon: (0 47 31) 93 60-0

Fax: (0 47 31) 93 60-60

E-Mail: info@hausgrundverein.deInternet: www.hausgrundverein.de

Beratung: montags (gerade Kalenderwochen) jeweils in den Kanzleien der Rechtsanwälte des Vereins, 9 - 11 Uhr und 15 - 17 Uhr. Eine vorherige telefonische Anmeldung wird empfohlen. Termine und Ansprechpartner finden Sie auch unter: www.hausgrundverein.de.

Haus- und Grundeigentümer-Verein Oldenburg e.V.

Staulinie 16/17 · 26122 Oldenburg

Telefon: (04 41) 999 20 20 0

Fax: (04 41) 999 20 20 99

Internet: www.hausundgrund-oldenburg.deE-Mail: info@hausundgrund-oldenburg.de

Öffnungszeiten:

montags, dienstags und donnerstags

von 8 bis 17 Uhr

mittwochs und freitags

von 8 bis 13 Uhr

Rechtsberatung:

nach telefonischer Anmeldung

Haus & Grund Stuhr e.V.

Termine über den Landesverband Oldenburg

Telefon: (0 42 21) 983199-3

E-Mail: stuhr@hausundgrundoldenburg.de

Beratung: nach telefonischer Anmeldung

Haus & Grund Vechta e.V.

Termine über den Landesverband Oldenburg

Telefon: (0 42 21) 983199-3

E-Mail: vechta@hausundgrundoldenburg.de

Beratung: nach telefonischer Anmeldung

Haus & Grund Varel e.V.

c/o Jada-Immobilien, Frau Oswald

Haferkampstraße 7 · 26316 Varel

E-Mail: firma@jada-immobilien.deinfo@ra-falk-gross.de

Sprechzeiten:

montags bis freitags 9 bis 12 Uhr und 15 bis 18

Uhr unter Telefon 0 44 51 / 38 11 oder

Rechtsberatung:

durch den 2. Vors., Rechtsanwalt Falk G. Groß, Nebbsallee 1, 26316 Varel; nach telefonischer Anmeldung unter 0 44 51 / 8 50 11; montags bis donnerstags 8.30 Uhr bis 12 Uhr und 14.30 Uhr bis

17 Uhr oder freitags von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr

Haus & Grund Wangerland Wangerooze e.V.

Termine über den Landesverband Oldenburg

Telefon: (0 42 21) 983199-3

E-Mail: wanwan@hausundgrundoldenburg.de

Beratung: nach telefonischer Anmeldung

Haus & Grund Wildeshausen e.V.

Termine über den Landesverband Oldenburg

Telefon: (0 42 21) 983199-3

E-Mail: wildeshausen@hausundgrundoldenburg.de

Beratung: nach telefonischer Anmeldung

Oldenburgische
Hausbesitzer-Zeitung

Anzeigen

Zielgenau werben - eine lohnende Investition!

Sprechen Sie uns an: Telefon: 0 42 21 983199-1

Mail: magazin@hausundgrundoldenburg.deCa. 6000 Exemplare – **direkt an unsere Mitglieder gesendet!**

So erreichen Sie ohne Umweg Vermieter von Gewerbe- und Wohnanlagen, sowie private Wohnungs- und Hauseigentümer.

Aus dem Haus & Grund Landesverband Oldenburg

Liebe Leserinnen und Leser,

gleich im Januar hat der Bundesgerichtshof einige interessante Urteile verkündet, die auch Sie als unser Mitglied betreffen können oder beschäftigen werden.

Einmal geht es um eine gewinnbringende Untervermietung, die manche Mieter betreiben, siehe BGH VIII ZR 228/23. In diesem Fall hatte der Mieter 460,00 EURO an den Vermieter für seine Zweizimmerwohnung in Berlin zu zahlen. Als der Mieter 2018 länger ins Ausland musste, gab der Vermieter eine Genehmigung zur Untervermietung und der Mieter vermietete für 962,00 EURO an zwei Untermieter weiter. In 2021 erfuhr der Vermieter von diesem für den Mieter sehr guten Geschäft und widerrief die Zustimmung zur Untervermietung durch eine Abmahnung. Da der Mieter nichts änderte, kündigte der Vermieter fristlos und ordentlich. Der BGH stellte nun klar: Wer als Mieter mit Gewinnerzielungsabsicht untervermietet, sei nicht durch Untervermietung geschützt. Lediglich Eigentümern sei die Erzielung aus Erträgen aus der Überlassung vorbehalten. Dieser klare Hinweis zeigt deutlich, dass Sie als Vermieter auch einmal Rechte haben, sogar auf Rendite.

Ebenfalls durch die Presse ging die weitere Entscheidung, BGH I ZR 129/25. Hier wurde seitens des Gerichtes klargestellt, dass ein Makler bei der Auswahl von Mietinteressenten keinen wegen des ausländischen Namens benachteiligen darf. Dies gilt natürlich auch für Sie als Eigentümer. Sie dürfen keine Interessenten aus Gründen der Rasse, Herkunft, Religion, Alter, Behinderung, Geschlecht oder sexueller Identität benachteiligen. Wichtig ist auch, dass

Sie auf keinen Fall ihren Makler schriftlich anweisen, „nur Deutsche“ als Mieter zu akzeptieren. Das kann Schadensersatzprozesse auslösen, siehe AG Augsburg, Az. 20 C 2566/19.

Aus meiner langjährigen Erfahrung und vielen Erzählungen von Ihnen als Mitglieder ist mir natürlich bewusst, dass man als Vermieter, oft auch unbewusst, dazu tendiert, Mietinteressenten auszuwählen, die einem selbst ähnlich sind. Ich beobachte oft 2 Vermietertypen: die einen, die sich bewusst entscheiden, Interessenten kennenzulernen und einzuschätzen und dabei vor allem im Blick zu haben, dass die Miete wirklich bezahlt werden kann. Der andere Vermietertyp ist eher daran interessiert, die in ihren Augen sozial bedürftigen Mieter auszuwählen, beispielsweise Menschen mit geringen Einkommen, mit Einschränkungen oder Kindern. Und dann gibt es noch den Vermietertyp, der einfach schlechte Erfahrungen gemacht hat mit Mietern aus bestimmten anderen Ländern. Diese wollen keine Wiederholung der ihnen entstandenen Schäden.

>>>



**Familiengeschichten,
Biografien, Erinnerungen**

Gemeinsam mit Ihnen
gestalten wir Ihr persönliches
Buch und erzählen Ihre Geschichte.
Sprechen Sie uns an.
Wir produzieren auch Kleinauflagen
ab 1 Stück in bester handwerklicher Qualität.

LittmannDruck
print design

Rufen Sie uns an - wir beraten Sie gerne: **Telefon (0441) 27051**
www.littmandruck.de · info@littmandruck.de

Herausgeber + Anzeigenverwaltung

Haus & Grund Landesverband Oldenburg e.V.; Geschäftsstelle:
Lange Str. 66, 27749 Delmenhorst, Tel: 0 42 21 983199-1
Mail: magazin@hausundgrundoldenburg.de

Redaktion

Kathrin Menkens (ViSdP); Haus & Grund Landesverband Oldenburg e.V.; Geschäftsstelle: Lange Str. 66, 27749 Delmenhorst,
Tel: 0 42 21 983199-2
Mail: menkens@hausundgrundoldenburg.de

Satz und Druck

Littmandruck GmbH
Tel. 0441 / 27051 · info@littmandruck.de

Mit Verfasseramen bzw. Initialen gezeichnete Beiträge geben nicht unbedingt die Meinung des Herausgebers wieder. Beiträge, in denen Erzeugnisse von Firmen besprochen werden, dienen der Information unserer Leser. Eine Garantieerklärung für Produkte und Firmen ist damit nicht verbunden. Für die Angebote in den Werbeanzeigen und -beilagen ist ausschließlich der Anbieter verantwortlich. Bei Adressänderungen bitten wir um umgehende Benachrichtigung Ihres Ortsvereins.

Diese unterschiedlichen Motive sollten Sie als unser Mitglied aber nicht vor den Mietern ausbreiten, da Sie sich angreifbar machen. Fokussieren Sie sich formal darauf, dass es wichtig ist, dass die Miete gezahlt wird oder jemand, den Sie ausgewählt haben, sich eher beworben hat. Denn dieses sind Unterscheidungskriterien, die zulässig sind.

Übrigens ist es Mietinteressenten nicht verboten, sich abfällig über andere Mieter zu äußern und diese wegen des Nachnamens zu diskriminieren. So erlebe und höre ich es zunehmend, dass Mietinteressenten

die Klingelschilder an der angebotenen Immobilie sehr genau lesen und bei Sichtung ausländischer Namen oft gleich äußern, dass sie nicht in solch eine Immobilie ziehen. Das ist im Rahmen der Meinungsfreiheit zulässig.



Ihre Kathrin Menkens

Statistik

Verbraucherpreisindex für Deutschland

(Gesamtindex, Wohnungsmieten, Nebenkosten 2023/2024) Basis: 2020 = 100

Gegenstand der Nachweisung	Gesamt 2020	2024 Nov.	2025 Aug.	2025 Sept.	2025 Okt.	2025 Nov.	Veränderung zum Vorjahr in %	
							Nov. 2024	Nov. 2025
Gesamtindex	100	119,9	122,3	122,6	123,0	122,7	8,8	2,3
Nettokaltniete gesamt	100	108,5	110,4	110,5	110,7	110,9	2,0	2,2
Wohnung bis 70 m ² , Altbau	100	109,7	111,0	111,2	111,3	111,7	2,1	1,8
Wohnung über 70 m ² , Altbau	100	109,4	111,7	111,7	111,9	112,1	2,2	2,5
Wohnung bis 70 m ² , Neubau	100	108,8	110,8	111,0	111,2	111,4	2,2	2,4
Wohnung über 70 m ² , Neubau	100	107,9	109,8	109,9	110,1	110,2	1,7	2,1
Einfamilienhaus	100	107,1	108,8	108,9	109,1	109,4	1,8	2,1
Garagen- oder Stellplatzmiete	100	105,5	107,0	107,2	107,3	107,3	1,3	1,7
Instandhaltung/Reparatur	100	133,9	136,9	136,8	137,4	137,4	12,9	2,6
Wasserversorgung	100	117,8	124,3	124,4	124,6	124,8	2,5	5,9
Müllabfuhr	100	112,9	116,8	117,0	117,0	117,0	2,4	3,6
Abwasserentsorgung	100	112,0	117,4	117,4	117,4	117,4	1,8	4,8
Strom	100	126,4	124,7	124,7	124,7	124,5	26,7	-1,5
Gas, einschl. Betriebskosten	100	186,3	185,3	185,4	185,5	185,4	82,8	-0,5
Heizöl, einschl. Betriebskosten	100	155,3	144,9	145,1	144,4	149,4	65,0	-3,8
Feste Brennstoffe	100	144,6	143,8	144,4	148,8	152,1	93,5	5,2
Fernwärme u. A.	100	180,7	179,3	179,2	179,2	179,4	37,5	-0,7

Quelle: Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2025

Kommentar



Dr. Kai H. Warnecke

Haus & Grund Deutschland, Präsident

Ohne Ihre Stimme entscheiden andere

Private Vermieter erleben derzeit eine Politik der Schärfe. Eigentlich sollte das sogenannte Heizungsgesetz abgeschafft werden, jetzt steht schon ein neues Gesetz als Alternative im politischen Raum. Im Mietrecht wird auch von der neuen Bundesregierung ungeniert weiter reguliert, während von Eigentümern gleichzeitig erhebliche Investitionen eingefordert werden. Und die neue Grundsteuer zeigt, wie schnell politische Versprechen – etwa zur Aufkommensneutralität – in der Praxis an Glaubwürdigkeit verlieren. Diese Entwicklungen haben eines gemeinsam: Sie sind ohne belastbare Daten zur Realität privater Vermieter in Deutschland entstanden. Die vermietenden Privatpersonen sichtbar zu machen, ist ein Kernanliegen unserer Arbeit.

Mit der bundesweiten Vermieterbefragung schafft Haus & Grund eine faktenbasierte Grundlage für die politische Debatte. Ihre Erfahrungen zeigen, wo Regulierungen Investitionen verhindern, wo Eigentümer wirtschaftlich an ihre Grenzen stoßen und welche Folgen politische Entscheidungen tatsächlich haben. Diese Informationen tragen wir in Politik und Medien. Sie sind das Gegengewicht zu pauschalen Annahmen und einseitigen Narrativen über Vermieter.

Wenn Sie nicht teilnehmen, sprechen andere über uns. Wenn Sie teilnehmen, geben Sie den Ton mit an. Bitte nutzen Sie diese Möglichkeit und nehmen Sie teil unter hausund.co/vb2026 oder scannen Sie den QR-Code. Vielen Dank!



VERMIETERBEFRAGUNG VON HAUS & GRUND

Ihre Erfahrung zählt – machen Sie mit!

Private Vermieter prägen den deutschen Mietwohnungsmarkt. Und doch wird über sie oft gesprochen, ohne sie anzuhören. Genau hier setzt die bundesweite Vermieterbefragung von Haus & Grund an. Sie gibt Ihnen die Möglichkeit, Ihre Erfahrungen, Einschätzungen und Erwartungen direkt einzubringen – sachlich, differenziert und auf einer belastbaren Datenbasis.

Die Rahmenbedingungen für private Vermieter haben sich in den vergangenen Jahren spürbar verschärft: steigende Anforderungen im Mietrecht, zunehmende Regulierung, hohe Kosten für Instandhaltung und energetische Maßnahmen sowie wachsende Unsicherheit bei Investitionsentscheidungen. Diese Entwicklungen lassen sich politisch nur dann wirksam adressieren, wenn sie mit konkreten Zahlen und Fakten belegt sind. Dafür brauchen wir Ihre Unterstützung.

Die Vermieterbefragung liefert genau diese Grundlage. Ihre anonymen Angaben fließen in eine bundesweite Auswertung ein, mit der Haus & Grund die Interessen privater Vermieter gegenüber Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit vertritt. Die Ergebnisse werden genutzt, um politische Forderungen zu untermauern, Fehlentwicklungen klar zu benennen und die Beratungs- und Serviceangebote von Haus & Grund gezielt weiterzuentwickeln.

So können Sie teilnehmen

Die Online-Befragung startet am 1. Februar 2026 und endet am 15. April 2026. Die Teilnahme dauert etwa 15 bis 20 Minuten. Den direkten Zugang finden Sie unter hausund.co/vb2026 oder über den QR-Code.

Je mehr Vermieter sich beteiligen, desto präziser wird das Bild – und desto größer das politische Gewicht unserer Argumente. Nutzen Sie diese Gelegenheit. Ihre Erfahrung ist kein Einzelfall, sondern Teil einer gemeinsamen Stimme.



hausund.co/vb2026

MATTHIAS ZU EICKEN

Leiter Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik

INFLATION UND INDEXMIETE

Wie Verbraucherpreise die Mieten beeinflussen

JAKOB GRIMM

Referent Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik

Der Verbraucherpreisindex (VPI) misst die Inflation. Doch auch für die Anpassung von Indexmiete spielt er eine grundlegende Rolle.

Alles wird immer teurer. Der Besuch im Restaurant, im Kino oder im Theater, die Tankfüllung oder Lebensmittel im Supermarkt. Schwankende Preise gehören zum Alltag. In unserer globalisierten Welt sind sie eine Folge des internationalen Handels, weltweiter Krisen, Umweltkatastrophen, Spekulation und vielem mehr. In einer Marktwirtschaft können sich Preise jederzeit ändern. Während einige steigen, fallen andere. Wenn sich die Preise für Güter und Dienstleistungen allerdings allgemein erhöhen, dann spricht man von einer Inflation. Einen anhaltenden Rückgang der Preise nennt man wiederum Deflation.

Wie wird Inflation gemessen?

Inflation bedeutet ganz einfach ausgedrückt, dass man für einen Euro heute weniger kaufen kann als beispielsweise noch vor einem Jahr. Die Politik ist daran interessiert, die Preisentwicklung stets im Blick zu behalten, da steigende Preise im schlimmsten Fall zu einer Hyperinflation führen können, wie es in der Weimarer Republik der Fall war. Solche Ereignisse können mitunter ganze Staaten zu Fall bringen. Daher ist das Ziel der meisten Zentralbanken die Gewährleistung der Preisstabilität. Um die durchschnittliche Preisentwicklung aller Waren und Dienstleistungen, die private Haushalte in Deutschland für Konsumzwecke kaufen, monatlich zu messen, erhebt das Statistische Bundesamt (Destatis) den VPI. Die Veränderung dieses Index zum Vorjahresmonat beziehungsweise zum Vorjahr wird als Teuerungsrate oder als Inflationsrate bezeichnet.

Der Warenkorb: Grundlage der Berechnung

Für die Berechnung des VPI und damit der Inflationsrate verwendet Destatis einen sogenannten Warenkorb, der rund 700 Güterarten umfasst. Dabei geht es meist um Verkaufspreise, teilweise aber auch um Mieten, Gebühren oder Zahlungen. Der Warenkorb repräsentiert sämtliche von privaten Haushalten in Deutschland gekaufte Waren und Dienstleistungen.



Foto: Lauren/stock.adobe.com

gen. Die Statistiker bestimmen zudem, mit welchen Gewich-
tungen die verschiedenen Güterarten in den Gesamtindex
einfließen.

Warum sich der Verbraucherpreisindex verändert

Da beim VPI die Inflationsmessung im Vordergrund steht, wer-
den reine Preisveränderungen gemessen. Änderungen in den
Angebotsstrukturen oder im Verbrauchsverhalten sollen nicht
indexwirksam werden. Üblicherweise alle fünf Jahre findet eine
Überarbeitung des Verbraucherpreisindex statt, das heißt, es
werden der Indexberechnung aktuellere Verbrauchsgewohnhei-
ten der privaten Haushalte zugrunde gelegt. Dieses Zeitintervall
wird auch für die systematische Überarbeitung des Erhebungs-
kataloges und für methodische Änderungen genutzt. Im Zuge
dieser Revision wird der Index auf ein neues Basisjahr umge-
stellt, in dem er für alle Preise dem Wert 100 entspricht.

Der Verbraucherpreisindex und die Miete

Neben der Inflationsmessung spielt der VPI auch im Mietrecht
eine wichtige Rolle. Sogenannte Indexmieten sichern den Ver-
mietern den realen Werterhalt der Mieten, weil die Einnahmen
regelmäßig entlang der allgemeinen Preisentwicklung ange-
passt werden können. Die Indexmiete ist in § 557 b des Bür-
gerlichen Gesetzbuches (BGB) definiert und muss durch den
vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Le-
benshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland bestimmt
werden. Eine Erhöhung ist maximal einmal im Jahr möglich
und muss durch Erklärung in Textform geltend gemacht wer-
den.

Praktische Anwendung: So wirkt sich der Index auf die Miete aus

Wie sich eine Indexmiete konkret auswirkt, zeigt folgendes
Beispiel: Im Oktober 2025 lag der Verbraucherpreisindex bei
123 und stieg somit um 8,4 Prozent im Vergleich zum Oktober
2022 (Index = 113,5). Liegt die Nettokaltmiete also beispie-
lsweise bei 6 Euro pro Quadratmeter und wurde zuletzt im Okto-
ber 2022 angepasst, kann sie theoretisch auf 6,50 Euro
pro Quadratmeter angehoben werden.



Die Indexentwicklung in Prozent errechnet sich
nach der Formel:

$$(\text{neuer Indexstand} / \text{alter Indexstand} \times 100) - 100$$



Foto: Jenny Sturm/stock.adobe.com

NEUBAU

Comeback des Förderprogramms Effizienzhaus 55

ANNA KATHARINA FRICKE
Chefredakteurin

Um den Neubau anzukurbeln, legt die Bundesregierung mit der Effizienzhaus-55-Förderung im Programm „Klimafreundlicher Neubau“ eine Förderung neu auf. Dafür stehen einmalig 800 Millionen Euro zur Verfügung.

Im Jahr 2022 hatte die Ampel-Koalition die Förderung von sogenannten Effizienzhäusern (EH), die dem Standard EH 55 entsprechen, eingestellt. Das Argument lautete damals, dass dieser Energiestandard sich längst auf dem Markt durchgesetzt habe. Deshalb wurde seitdem nur noch der strengere EH-40-Standard gefördert.

Doch bereits im Koalitionsvertrag sahen Union und SPD die Reaktivierung vor: „Die Förderfähigkeit des EH-55-Standards wollen wir zeitlich befristet zur Aktivierung des Bauüberhangs wiederherstellen.“ Der Bauüberhang beschreibt die Differenz zwischen bereits genehmigten, aber noch nicht gebauten Wohnungen. Er gibt also an, wie viele Wohnungen oder Bauvorhaben zwar eine Baugenehmigung haben, jedoch (noch) nicht realisiert wurden.

Zeitlich befristet – solange das Geld reicht

Um die aktuelle Bautätigkeit anzukurbeln, können seit Mitte Dezember 2025 wieder Förderanträge für Effizienzhäuser

gestellt werden, die dem Standard EH 55 entsprechen. 800 Millionen Euro will die Bundesregierung hierfür zur Verfügung stellen. Die Förderung erfolgt über zinsverbilligte Kredite der staatlichen Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) – aber nur solange das Geld reicht.

Heizen mit erneuerbaren Energien Voraussetzung

Voraussetzung für eine Förderung ist neben dem Standard EH 55 ebenfalls, dass die Wärme zu 100 Prozent mit erneuerbaren Energien erzeugt wird – durch Wärmepumpen, Biogas oder Fernwärme. Häuser mit Öl- oder Gasheizungen sind damit ausgeschlossen. Außerdem gilt: Wenn der Antrag gestellt wird, muss bereits eine Baugenehmigung vorliegen. Wichtig: Mit den Bauarbeiten darf erst ab dem Förderstart begonnen worden sein.

Der Effizienzhaus-Standard EH 55 (auch KfW-Effizienzhaus 55) ist eine energetische Einstufung für Wohngebäude. Ein Gebäude mit dem Standard EH 55 benötigt nur 55 Prozent der Energie, die ein gesetzlich festgelegtes Referenzgebäude nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) verbrauchen darf.



Weitere Informationen erhalten Sie unter:

hausund.co/4a6x4RL



Tipp

Da es sich um eine zeitlich befristete Förderung handelt, bei der die Haushaltsmittel voraussichtlich nicht wieder aufgestockt werden, sollte man zügig einen Antrag stellen, da die Mittel schnell aufgebraucht sein könnten.

KAUF EINER VERMIETETEN IMMOBILIE

Kündigung des Mietverhältnisses



Foto: Shisu_kafstock.adobe.com

Für die Wirksamkeit einer Kündigung des Mietverhältnisses kommt es darauf an, ob der Käufer rechtlich bereits Vermieter ist. Beim Erwerb eines Zweiparteienhauses entsteht diese Stellung nicht automatisch mit dem Besitzübergang, sondern erst bei Vorliegen bestimmter rechtlicher Voraussetzungen.

Der Käufer eines Zweiparteienhauses, der selbst eine Wohnung bewohnt, kann das Mietverhältnis der zweiten Wohnung daher nicht kündigen, solange er weder als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist noch durch eine wirksame dreiseitige Vereinbarung das Mietverhältnis übernommen hat. Dies gilt auch dann, wenn ihm Besitz, Nutzen und Lasten bereits mit der Kaufpreiszahlung übertragen wurden und der bisherige Eigentümer ihn im notariellen Kaufvertrag zur Kündigung ermächtigt hat.

Der Fall

Das Landgericht Krefeld hatte sich mit folgendem Fall befasst: Die Kläger erwarben ein vermietetes Zweiparteienhaus und zogen nach dem vertraglich vereinbarten Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten in die bislang freie Wohnung ein. Die andere Wohnung war vermietet.

Das Landgericht stellte klar: Die bloße Übertragung von Besitz, Nutzen und Lasten im notariellen Kaufvertrag reicht nicht aus, um dem Erwerber ein eigenes Kündigungsrecht zu verschaffen – auch dann nicht, wenn der Käufer bereits selbst im Gebäude wohnt. Vor der Eintragung im Grundbuch kann der Erwerber

nur dann wirksam kündigen, wenn er vom bisherigen Eigentümer ausdrücklich zur Kündigung bevollmächtigt oder ermächtigt wurde und diese Ermächtigung dem Mieter nachweislich angezeigt wurde. Ohne eine solche Offenlegung ist eine vom Erwerber erklärte Kündigung unwirksam.

Wann kann der neue Eigentümer vor der Grundbucheintragung kündigen?

Eine solche Ermächtigung erlaubt dem Erwerber jedoch ausschließlich die Ausübung von Kündigungsrechten des bisherigen Vermieters. Das bedeutet konkret: Der Erwerber kann vor der Umschreibung nur solche Kündigungen erklären, zu denen auch der bisherige Eigentümer berechtigt gewesen wäre, etwa wegen Zahlungsrückständen oder anderer Vertragsverletzungen seitens des Mieters.

Nicht möglich ist hingegen die Kündigung ohne besonderen Kündigungsgrund im selbst bewohnten Zweiparteienhaus (§ 573 a BGB), wenn der bisherige Eigentümer selbst nicht im Gebäude wohnt. Dieses Kündigungsrecht stand dem früheren Vermieter nicht zu und kann deshalb auch nicht über eine Ermächtigung „weitergereicht“ werden.

Entsprechendes gilt für die Eigenbedarfskündigung:

Auch hier kann der Erwerber vor der Grundbucheintragung kein eigenes Kündigungsrecht geltend machen. Eine Eigenbedarfskündigung setzt voraus, dass der Kündigende selbst

>>>

Vermieter ist. Solange der Käufer noch nicht als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist, kann er Eigenbedarf nicht aus eigenem Recht geltend machen, sondern allenfalls Kündigungsrechte des bisherigen Vermieters ausüben – sofern diese überhaupt bestehen.

Ein eigenes Kündigungsrecht erhält der Erwerber in beiden Fällen erst mit dem gesetzlichen Eintritt in das Mietverhältnis, also mit der Eintragung als Eigentümer im Grundbuch.

Ausnahme: Vermieterstellung durch vertragliche Übernahme

Eine Vermieterstellung kann ausnahmsweise auch vertraglich begründet werden. Voraussetzung ist eine wirksame Übernahme des Mietverhältnisses. Diese Vertragsübernahme ist ein dreiseitiges Rechtsgeschäft zwischen dem Mieter, dem bisherigen Vermieter und dem neuen Eigentümer. Sie kann entweder durch einen gemeinsamen Vertrag aller Beteiligten oder dadurch zustande kommen, dass zwei Beteiligte die Übernahme vereinbaren und der Dritte zustimmt.

Im entschiedenen Fall kam allenfalls diese zweite Variante in Betracht. Zwar hatten Käufer und Voreigentümer im notariellen Kaufvertrag vereinbart, dass der Käufer das bestehende Mietverhältnis übernehmen sollte. Eine Zustimmung des Mieters lag jedoch nicht vor. Allein die Tatsache, dass der Mieter nach Mitteilung der Voreigentümer die Miete an den Käufer zahlte, genügte hierfür nicht. Zwar kann eine Zustimmung zur Vertragsübernahme grundsätzlich auch konkludent erfolgen. Regelmäßig führe die Interessenabwägung dazu, eine konkludente Zustimmung des Mieters zur Vertragsübernahme zu verneinen, da dies für den Mieter nachteilig sein könne, wenn Vermieter und Eigentümer nicht personenidentisch seien, so das Gericht. Insbesondere könne der Mieter in diesem Fall gesetzliche Ansprüche verlieren, die ihm bei einem Eigentümerwechsel zustehen (etwa Kautionshaftung des vorherigen Vermieters).

INKA-MARIE STORM
Chefjustiziarin

TID IMMO GmbH VERWALTUNG

- > Hausverwaltung schon ab 3 Wohneinheiten
- > Ihr Spezialist u.a. für Denkmalimmobilien

WIR STEHEN FÜR

- > Kompetenz
- > Effizienz
- > Wirtschaftlichkeit
- > Rechtssicherheit
- > Werterhalt Ihrer Immobilie



Ihre zertifizierte Hausverwaltung für Miet- und WEG-Verwaltungen sowie Ihr professioneller Makler.

JETZT ANGEBOT ANFORDERN

T 0441 / 998 643 68
www.tid-immoverwaltung.de







Foto: Jens Oellermann

Fazit

„Neue Eigentümer treten grundsätzlich erst mit der Eintragung im Grundbuch in die Vermieterstellung ein. Dies gilt auch dann, wenn – wie in der Praxis üblich – bereits mit der Kaufpreiszahlung Besitz, Nutzen und Lasten auf den Erwerber übergehen.“

Wer zu früh kündigt oder Räumungsklage erhebt, geht ein erhebliches Risiko ein: Ist die Kündigung unwirksam, kann der Erwerber am Ende auf vorgerichtlichen sowie auf Gerichts- und Anwaltskosten sitzen bleiben.“



Foto: Geber86/stock.adobe.com

VORSCHÜSSE IN DER GdWE

Bundesgerichtshof schließt Zurückbehaltung aus

GEROLD HAPP

Geschäftsführer Immobilien- und Umweltrecht

Jeder Wohnungseigentümer muss die sich aus dem Wirtschaftsplan ergebenden und beschlossenen Vorschüsse bezahlen, damit die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) die jährlich anfallenden Verwaltungskosten begleichen kann. Und zu Recht kann auch jeder Eigentümer verlangen, dass nach Ablauf des Wirtschaftsjahres über die Vorschüsse und tatsächlichen Kosten abgerechnet wird, um zu ermitteln, ob er zu viel oder zu wenig vorausgezahlt hat.

Es gibt jedoch immer wieder Fälle, in denen diese Jahresabrechnung fehlt. Da liegt es nahe, einfach die Zahlungen einzustellen, um so den Druck für die Erstellung der Abrechnung zu erhöhen. Dass dieser Weg in einer GdWE aber nicht zulässig ist, hat der Bundesgerichtshof (BGH) in seinem Urteil vom 14. November 2025 (V ZR 190/24) entschieden.

Der Fall

In einer GdWE wurde im Januar 2021 ein Wirtschaftsplan mit sich aus diesem ergebenden Vorschüssen der einzelnen Eigentümer und dessen Fortgeltung bis zu einer erneuten Beschlussfassung festgelegt. Eine Jahresabrechnung für das Jahr 2021 wurde jedoch nicht erstellt. Da schon seit 2012 keine Jahresabschlüsse erstellt worden waren und selbst eine im Jahr 2021 bewirkte gerichtliche Verurteilung der Gemeinschaft zur Erstellung des Jahresabschlusses 2019 hieran nichts geändert hatte, beschloss ein Wohnungseigentümer im Sommer 2022, seine

Vorschusszahlungen einzustellen. So wollte er den Druck erhöhen, dass endlich die Jahresabschlüsse erstellt werden. Die GdWE wollte sich dies aber nicht gefallen lassen und klagte auf Zahlung der zurückgehaltenen Vorschüsse.

Theoretisch möglich, ...

Der BGH gab der Gemeinschaft recht. Einem Recht auf Zurückbehaltung der Vorschusszahlungen aufgrund von fehlenden Jahresabschlüssen erteilten die Richter eine kategorische Absage. Zwar liege seit der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) 2020 eine für ein Zurückbehalten notwendige Gegenseitigkeit der Ansprüche vor. Denn die Erstellung des Jahresabschlusses könne nunmehr von der GdWE verlangt werden und nicht wie vor der WEG-Reform von der Verwaltung. Und auf der anderen Seite stünden die Ansprüche auf Zahlung der Vorschüsse der Gemeinschaft zu.

... aber bei GdWE ausgeschlossen

Dennoch lehnten die BGH-Richter ein Zurückbehalten der Vorschüsse ab. Grund sei die Natur der Vorschusszahlungen. Diese bildeten die finanzielle Grundlage der GdWE und ermöglichten es ihr erst, die anfallenden Kosten für die Verwaltung des Gemeinschaftseigentums zu tragen. Sollten diese Vorschüsse zurückbehalten werden können, dann drohe ein Zahlungsausfall der GdWE, welcher unter anderem Versorgungssperren oder den Verlust des Versicherungsschutzes zur Folge haben könnte. Daher verbiete sich eine Zurückbehaltung der Vorschüsse sogar dann, wenn die Gemeinschaft rechtskräftig zur Erstellung der Jahresabschlüsse verurteilt worden sei. Wohnungseigentümer müssten sich also einen anderen Weg suchen, diesen Anspruch durchzusetzen, indem sie beispielsweise das entsprechende Urteil vollstrecken lassen.

Praxistipp

„Die BGH-Richter erwähnten in dem Urteil auch, dass eine Aufrechnung bei anerkannten oder rechtskräftig festgestellten gegenseitigen Geldforderungen weiterhin möglich sei. Sollte die GdWE also beispielsweise sich aus der Jahresabrechnung ergebende Rückzahlungen für das vorausgegangene Jahr nicht erstatten, können diese also vom Eigentümer im Wege der Aufrechnung von den Vorschüssen für das laufende Jahr abgezogen werden.“





VERTRAGSSTRAFEN IN DER GEMEINSCHAFTSORDNUNG

Strafzahlungen bei Bauverzögerungen

LUISA PEITZ
Referentin Recht

Foto: USE-Mediengestaltung/stock.adobe.com

Nach der Entscheidung V ZR 129/24 vom 24. Oktober 2025 des Bundesgerichtshofes (BGH) können Gemeinschaften der Wohnungseigentümer (GdWE) in ihrer Gemeinschaftsordnung pauschalisierte Strafzahlungen vorsehen. Das Wohnungseigentumsrecht (WEG) gewährt den Eigentümern weitgehende Gestaltungsfreiheit.

In dem entschiedenen Fall war in der Teilungserklärung für den Dachausbau geregelt, dass ab Überschreitung einer 15-monatigen Frist für jeden weiteren Monat pauschal 1 Prozent der Bausumme als Strafzahlung für den ausbauberechtigten Eigentümer der Dachwohnung fällig wird. Wegen erheblicher Verzögerungen wurde die Klausel eingeklagt und vom BGH auch auf eine mögliche Herabsetzung nach § 343 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) geprüft.

Vertragsstrafe oder vereinsrechtliche Satzungsstrafe?

Zentraler Ausgangspunkt der Entscheidung war die Einordnung der vereinbarten Strafklausel: Handelte es sich um eine echte Vertragsstrafe im zivilrechtlichen Sinne oder um eine vereinsrechtliche Sanktion? Während Satzungs- oder

Vereinsstrafen einer förmlichen Beschlussfassung bedürfen, handelt es sich bei einer Vertragsstrafe um eine vertraglich vereinbarte Sanktion im Sinne der §§ 339 ff. BGB.

Ausschlaggebend für die Entscheidung war, dass die Strafe automatisch und ohne Beschluss mit der Bauzeitüberschreitung entstand und nur den ausbaupflichtigen Eigentümer betraf. Begrifflich und systematisch handelt es sich nach Ansicht des BGH damit nicht um eine Verbandsstrafe, sondern um eine Vertragsstrafe. Sie bleibt damit grundsätzlich wirksam, kann aber vom Gericht reduziert werden, wenn sie im Einzelfall unverhältnismäßig hoch ausfällt.

Richterliche Herabsetzung

Entsprechend lautet das Urteil des BGH: Ein überhöhtes „pauschalisiertes Bauzeit-Konventionalstrafversprechen“ darf gemäß § 343 BGB richterlich herabgesetzt werden. Der einzelne Eigentümer kann also direkt im Vollstreckungsverfahren oder als Abwehr in der Klageerwiderung beantragen, dass der im Urteil festgesetzte Strafbetrag herabgemindert wird.

Praxisrelevanz und aktueller Kontext

Für GdWE bedeutet die Entscheidung, dass hochpauschalisierte Strafklauseln in

Teilungserklärung oder Gemeinschaftsordnung grundsätzlich wirksam bleiben, aber im Streitfall vom Gericht nach Prüfung der Verhältnismäßigkeit korrigiert werden können.

In der Praxis gewinnt dies aktuell besondere Bedeutung: Zahlreiche Bauvorhaben in Deutschland sind aufgrund steigender Baukosten, Materialknappheit, Fachkräftemangel und regulatorischer Hürden ins Stocken geraten. Dauernde Verzögerungen können schnell zu enormen Strafsummen führen. Das BGH-Urteil wirkt diesem Risiko entgegen. Es stellt klar, dass nicht unbegrenzte Vorleistung verlangt werden kann, sondern das Gericht einzelfallgerecht (§ 343 BGB) abwägen kann, ob ein pauschaler Monatsabschlag noch „angemessen“ ist.

ENERGETISCHE SANIERUNG IM GEMEINSCHAFTSEIGENTUM

Der WEGweiser zeigt den Weg

LUISA PEITZ
Referentin Recht

Der neue WEG-Praxisguide der Deutschen Energie-Agentur (dena) unterstützt Gemeinschaften der Wohnungseigentümer (GdWE) bei energetischen Sanierungen. Er ist ein erster Meilenstein des Forschungsprojekts „WEGweiser“, das Entscheidungen für die energetische Sanierung des Gemeinschaftseigentums fördern will.

GdWE machen rund 22 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes aus. Ihre energetische Modernisierung gilt als entscheidend zur Erreichung der Klimaziele. Gleichzeitig stellen komplizierte Abstimmungsprozesse, unklare Rechtslagen und unterschiedliche Interessen die Beteiligten vor enorme Herausforderungen.

Genau hier setzt das Forschungsprojekt „WEGweiser – Wohnungseigentümergeinschaften energetisch gerecht wandeln“ an. Ziel ist es, kollektive Investitionsentscheidungen zu erleichtern und praxistaugliche Lösungen für die energetische Sanierung im Gemeinschaftseigentum zu entwickeln. Beteiligt sind Akteure aus Politik, Wissenschaft, Verwaltung und Praxis, darunter auch Haus & Grund als Interessenvertretung der privaten Eigentümer. Ein erster zentraler Meilenstein des Projektes der dena ist der WEG-Praxisguide, der im November 2025 veröffentlicht wurde. Er ist frei zugänglich (www.gebaeudeforum.de/weg-praxisguide) und richtet sich an Wohnungseigentümer, Beiräte, Verwaltungen und Energieberater. Das Angebot beinhaltet Checklisten, Entscheidungshilfen, Vorlagen und Erläuterungen zu zentralen Fragen: Wie funktioniert eine gute Energieberatung? Was ist ein individueller Sanierungsfahrplan (iSFP)? Welche Finanzierungsmodelle kommen infrage? Wie lassen sich Beschlüsse mehrheitsfähig machen?

Konkret und praxisnah: Tipps aus dem WEG-Praxisguide

Bereits vor dem Beginn von Sanierungen enthält der WEG-Praxisguide viele nützliche Empfehlungen, etwa zur strukturierten Vorbereitung von Eigentümerversammlungen, zur Kommunikation im Vorfeld, zur Klärung rechtlicher Fragen und zur Bildung von Rücklagen. Mithilfe klar formulierter Beschlussvorschläge können Modernisierungsvorhaben zielgerichtet eingebracht werden. Ergänzend liefert der WEG-Praxisguide Präsentationsvorlagen für die Vorstellung von iSFP-Ergebnissen, Orientierungshilfen für die Zusammenarbeit mit der Verwaltung sowie Hinweise zur Konfliktvermeidung innerhalb der GdWE.

Ein zentrales Thema im WEG-Praxisguide ist die Finanzierung. Der Praxisguide empfiehlt eine flexible Kombination aus verschiedenen Bausteinen: vorhandene Erhaltungsrücklagen,



Foto: Léna Constantivstock.adobe.com

gezielte Sonderumlagen, individuelle Eigentümerkredite und gemeinschaftliche Darlehen, die über das Hausgeld zurückgeführt werden. Zusätzlich lohnt sich der Blick auf öffentliche Förderprogramme. Hier können Zuschüsse für Einzelmaßnahmen oder umfassende Sanierungen beantragt werden. Die Fördervoraussetzungen unterscheiden sich teils deutlich zwischen den einzelnen Bundesländern und bei selbst genutztem und vermietetem Eigentum. Ein frühzeitiger Austausch mit Energieberatung und Verwaltung ist daher empfehlenswert. Steuerliche Anreize, wie beispielsweise Abschreibungen oder Sonderausgabenabzüge, ergänzen das Spektrum.

Vom WEG-Praxisguide zur Strategie: Nächste Schritte und Empfehlungen

Im Jahr 2026 wird das WEGweiser-Projekt gezielt erweitert. Geplant sind E-Learning-Module, vertiefende Fachmaterialien zu Spezialthemen wie Heizungsmodernisierung, rechtliche Rahmenbedingungen und Entscheidungsprozesse in der GdWE sowie regionale Präsenzveranstaltungen. Eigentümer, die sich jetzt informieren, schaffen damit eine solide Grundlage für fundierte Entscheidungen und fördern zugleich einen konkreten Beitrag zum Erreichen der Klimaziele. Der WEG-Praxisguide bietet dafür einen einfachen und praktikablen Einstiegspunkt, sich diese Grundlagen zu verschaffen.



Alle Informationen unter:



www.gebaeudeforum.de/weg-praxisguide

SOLARSTROM AUS DEM EIGENEN HAUS

Neue Regelungen erleichtern Stromversorgung

CORINNA KODIM
Geschäftsführerin Energie, Umwelt, Technik

Mit dem sogenannten Solarpaket hat der Gesetzgeber 2024 neue Anreize geschaffen, um die Nutzung von Solarstrom in Gebäuden zu fördern. Neben dem bestehenden Mieterstrommodell wurde die gemeinschaftliche Gebäudeversorgung eingeführt. Beide Modelle bieten Eigentümern und Vermietern die Möglichkeit, den selbst erzeugten Strom im Haus wirtschaftlich zu nutzen. Doch sie unterscheiden sich in wesentlichen Punkten – hinsichtlich Vertragsgestaltung, Vergütung und Pflichten gegenüber Netzbetreibern.

In vielen Bundesländern sind Solardachpflichten bei Neubauten und umfassenden Dachsanierungen bereits Realität. Gleichzeitig geraten die wirtschaftlichen Anreize für den Bau von privaten Anlagen immer mehr unter Druck: Die bislang über 20 Jahre garantierte Einspeisevergütung wird halbjährlich geringer und immer mehr an Marktbedingungen geknüpft. So erhalten alle seit 2025 errichtete Neuanlagen bei negativen Strompreisen keine Vergütung mehr. Es ist absehbar, dass die staatliche Einspeisevergütung künftig entfallen und durch marktabhängige Preise ersetzt wird, umso mehr gewinnt die Nutzung des selbst erzeugten Solarstroms im Haus an Attraktivität.

Mieterstrom: Direkt vom Dach in die Wohnung

Bereits seit 2017 wird Solarstrom, der im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zum Gebäude erzeugt und direkt an Mieter geliefert wird, durch einen

Mieterstromzuschlag nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) gefördert. Voraussetzung ist unter anderem, dass die Stromlieferung nicht über das öffentliche Netz erfolgt und die umfassende Versorgung des Mieters mit Strom auch für die Zeiten erfolgt, in denen kein Solarstrom vom Dach geliefert werden kann. Für den zusätzlich benötigten Strom muss der Eigentümer einen Zusatzstromvertrag mit einem Stromanbieter abschließen. Neu seit Mai 2024: Mieterstrom ist nun auch für gewerbliche Nutzer zulässig, etwa bei gemischt genutzten Gebäuden oder Garagenanlagen. Zudem wurde die zulässige Vertragslaufzeit der Mieterstromverträge von einem auf zwei Jahre verlängert.



Gemeinschaftsmodell: Flexibler, aber ohne extra Zuschlag

Mit § 42 b des Energiewirtschaftsgesetzes (EnWG) wurde ein neues Modell eingeführt: die gemeinschaftliche Gebäudeversorgung. Es erlaubt die

Zwei Modelle zur solaren Eigenversorgung im Vergleich

Merkmal	Mieterstrommodell	Gemeinschaftliche Gebäudeversorgung
Gesetzliche Grundlage	§ 42 a EnWG, § 21 EEG	§ 42 b EnWG
Förderung nach EEG	Mieterstromzuschlag, Einspeisevergütung für eingespeisten überschüssigen Strom	Kein Zuschlag, aber Einspeisevergütung für eingespeisten überschüssigen Strom
Teilnehmende	Mieter, Wohnungseigentümer	Mieter, Wohnungseigentümer
Versorgungsverpflichtung	Vollversorgung durch Eigentümer/Betreiber	Keine Vollversorgung
Preisgrenze	Max. 90 % des Grundversorgungstarifs	Frei verhandelbar
Vertragslaufzeit	Max. 2 Jahre (+ 1 Jahr Verlängerung)	Max. 2 Jahre (+ 1 Jahr Verlängerung)
Speicher erlaubt?	Nein	Ja
Freiwilligkeit	Ja	Ja
Fazit	Aufwendiger, da ein Zusatzstromvertrag für die Vollversorgung der Teilnehmenden abgeschlossen und der Mieterstromzuschlag beantragt werden muss	Einfacher in der Organisation; birgt weniger Risiken, weil nicht mit externen Strompreisen kalkuliert werden muss



Foto: Ahmad/stock.adobe.com

Versorgung mehrerer Letztverbraucher – Mieter oder Wohnungseigentümer – in einem Gebäude mit Solarstrom, ohne die volle Versorgungsverantwortung übernehmen zu müssen. Der Betreiber muss also keinen Zusatzstrom bereitstellen, wenn der Solarstrom nicht ausreicht. Mieter müssen sich wie bisher um den zusätzlich benötigten Strombezug selbst kümmern. Im Gegensatz zum Mieterstrommodell gibt es keinen gesetzlichen Förderzuschlag (Mieterstromzuschlag). Dafür können Preis und Vertragsbedingungen frei ausgehandelt werden. Auch die Zwischenspeicherung des erzeugten Stroms ist zulässig.

Rechtliche Rahmenbedingungen und Verträge

Während für Mieterstromverträge die Regelungen des § 42 a EnWG gelten – etwa zur Trennung von Mietvertrag und Stromvertrag oder zur Preisobergrenze von 90 Prozent des Grundversorgungstarifs –, ist das Gemeinschaftsmodell vertraglich freier gestaltbar. Eigentümer und Letztverbraucher (Mieter, Wohnungseigentümer) schließen hierzu einen Gebäudestromnut-

zungsvertrag nach § 42 b EnWG. Wichtig sind hier Regelungen zum Strompreis, zur Aufteilung des erzeugten Stroms auf die teilnehmenden Haushalte und der Hinweis zur ergänzenden Versorgung durch externe Stromanbieter.

Anmeldung und Netzanschluss: Was müssen Eigentümer beachten?

Für beide Modelle gilt: Die Anlage und der Betreiber müssen im Marktstammdatenregister der Bundesnetzagentur registriert werden – spätestens einen Monat nach Inbetriebnahme. Auch Batteriespeicher sind dort meldepflichtig. Parallel dazu ist der Netzbetreiber zu informieren. Für Anlagen bis 30 Kilowatt Leistung gilt ein vereinfachtes Verfahren: Reagiert der Netzbetreiber nicht innerhalb eines Monats, darf die Anlage in Betrieb genommen werden.

Wirtschaftlichkeit: Wann lohnt sich welches Modell?

Beispielrechnungen zeigen: Eine Mieterstromversorgung kann sich für Eigentümer bereits lohnen, wenn mindestens die Hälfte der Haushalte im Gebäude

teilnimmt. Die gemeinschaftliche Gebäudeversorgung ist vor allem deshalb interessant, weil sie mehr Flexibilität bei der Preisgestaltung erlaubt, Eigentümer keinen zusätzlichen Strom aus dem Netz beziehen müssen und zwischengespeicherter Strom vergütet wird. Durch den geringeren organisatorischen Aufwand und die freie Preisgestaltung – unabhängig vom Grundversorgungstarif und dem Preis des Zusatzstroms aus dem Netz – überwiegen die Vorteile beim Gemeinschaftsmodell. Allerdings bleibt auch die gemeinschaftliche Gebäudeversorgung wie das Mieterstrommodell für die Mieter freiwillig, das heißt der Stromnutzungsvertrag kann unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen jederzeit beendet werden.

Haus & Grund Landesverband Oldenburg e.V., Lange Str. 66 · 27749 Delmenhorst
 ZKZ 5476, CLASSIC +4, PRESSEPOST, Deutsche Post 



Haus- und Grundeigentümer-Verein Ammerland e.V.

Westerstedde

Haus & Grund Brake/Unterweser e.V.

Brake

Haus & Grund Damme e.V.

Damme

Haus & Grund Delmenhorst und Umgegend e.V.

Delmenhorst

Haus & Grund Ganderkesee e.V.

Ganderkesee

Haus & Grund Hude e.V.

Hude

Haus & Grund Lohne e.V.

Lohne

Haus + Grund Nördliche Wesermarsch/Nordenham

Nordenham

Haus- und Grundeigentümer-Verein Oldenburg e.V.

Oldenburg

Haus & Grund Stuhr e.V.

Stuhr

Haus & Grund Vechta e.V.

Vechta

Haus & Grund Varel e.V.

Varel

Haus & Grund Wangerland Wangerooze e.V.

Wangerooze

Haus & Grund Wildeshausen e.V.

Wildeshausen

Es lohnt sich in jeder Hinsicht, Mitglied beim Eigentümerverband Haus & Grund zu sein.

Mitglied werden können Sie in einem der hier aufgeführten Haus & Grund-Vereine – auf Seite 2 finden Sie alle Kontaktdaten.

Unsere individuellen Leistungspakete zählen sich für alle aus. So verschieden wie die Interessen unserer Mitglieder, so unterschiedlich sind auch unsere Service- und Beratungsangebote. Eines ist jedoch für alle gleich:

Ob Sie Rat in juristischen oder wirtschaftlichen Fragen suchen, ob Sie Informationen über das Bauen oder die Instandhaltung eines Hauses benötigen:

Wir helfen, die Freude an der eigenen Immobilie zu erhalten und zu steigern.