

DIE GARTENSTADT

Herausgegeben vom Grundbesitzer-Verein der Gartenstadt Berlin-Frohnau e.V.



In dieser Ausgabe lesen Sie:



In eigener Sache	S.2
Rückblick auf die Veranstaltung:	
Wohin mit dem Regenwasser? vom 24.01.2024	S.4
Auftragsvergabe in der WEG: Drei Angebote müssen sein - oder?	S.7
Auszüge aus dem Manuskriptdienst	S.8
Immobilien-GbR: Was Eigentümer beachten müssen	S.14
WohnKlima-Panel: Maßnahmen zur Senkung der Heizkosten	S.15
Schornsteinfeger muss neue Pflichten bei Heizungeinbau prüfen	S.16
Energetische Gebäudesanierung:	
Reale Investitionen sinken seit Jahren	S.18
Förderung: Sanierung mit günstigen Krediten	S.19
Frohnau: Damals und heute	S.21
Mitgliederberatung	S.22



Liebe Mitglieder,
liebe Gartenstädter,

„Wohin mit dem Regenwasser“ war der Titel der vom Bürgerverein und uns durchgeführten Jahresauftaktveranstaltung im Centre Bagatelle. Der Saal im Centre war gut gefüllt, denn das Thema bewegt angesichts des Klimawandels viele Menschen. Der Senat hat die Lösung von der „Schwammstadt Berlin“ ausgegeben. Regenwasser soll nicht mehr sinnlos in die Kanalisation abgeführt werden und über Flüsse in der Ostsee landen, sondern dem Berliner Grundwasserspiegel zugutekommen. In Frohnau haben wir es dabei mit einem déjà vu zu tun: Die Planer unserer Gartenstadt hatten Straßen und Wege so angelegt, dass eine natürliche Oberflächenversickerung stattfinden konnte. Die Regenrückhaltebecken, z.B. an der Ecke Alemannenstraße/Stolzingerstraße, zeugen davon. Im Zuge des Neubaus der Schönfließener Straße wird ein solches Becken nun auch im Ludwig-Lesser Park angelegt. Unser Verein engagiert sich deshalb gerne in der Arbeitsgruppe „Niederschlagswasser Gartenstadt Frohnau“, deren erste Ergebnisse auf der Veranstaltung vorgestellt wurden. Die Teilnahme der Bezirksstadträtin Julia Schrod-Thiel zeugt davon, dass auch die Poli-

tik dieses bürgerschaftliche Engagement zu schätzen weiß. Lesen Sie alles Wichtige dazu auf Seite 4.

Unser Zentralverband, Haus und Grund Deutschland, hat das WohnKlima – Panel gestartet. Es geht um die Frage, mit welchen Hürden Eigentümer bei der energetischen Sanierung konfrontiert sind, um zu helfen, die Wohnungspolitik zu verbessern. Hier möchten wir die Schwarmintelligenz unserer deutschlandweit 900.000 Mitglieder nutzen. Wir bitten Sie, sich einige Minuten für die Umfragezeit zu nehmen. Die Anmeldung ist einfach über einen QR Code oder unter hausund.co/panel möglich. Alle wichtigen Informationen finden Sie auf Seite 15 in diesem Heft.

Im übrigen haben wir für Sie wieder eine Reihe von hoffentlich nützlichen Informationen rund um die Immobilie zusammengestellt. Nutzen Sie darüber hinaus unsere Beratungsangebote zu Rechtsfragen, Steuerthemen, Immobilien- und Baufragen. Die Berater finden Sie wie immer auf der letzten Seite in diesem Heft.

Jetzt erst einmal viel Spaß beim Lesen.

Ihr Kai-Peter Breiholdt

Unsere Fördermitglieder:



Heinz Bein Malereibetrieb KG
Maler- und Tapezierarbeiten, Fassadenanstriche- und Putze, Betonsanierung, Vollwärmeschutz, Gerüstbau, Beschriftungen.
13467 Berlin, Hohefeldstraße 41
Tel. 030/40 77 980 www.bein-malerei.de

Wohltorf
Immobilien
Stark im Nordwesten



Dachdeckerei Mann GmbH
Holzstraße 15, 13359 Berlin
Tel. 030/49 98 89-0
www.mann-dachdeckerei.de



DER PLATZHIRSCH.

**SEIT 25 JAHREN
IN FROHNAU.**

**Unser Maklerbüro direkt zwischen den
beiden Frohnauer Plätzen:**

Ludolfingerplatz 1a, 13465 Berlin

+49 (0) 30 401 33 46

www.wohltorf.com

#wirvermittelnfrohnau

www.frohnau-immobilien.de



W
Wohltorf

Immobilien

Stark im Nordwesten

IHR MAKLER IN REINICKENDORF!

- ★★★★★ Google (5,0/5,0)
- ★★★★★ ImmobilienScout24 (4,5/5,0)
- ★★★★★ Facebook (4,8/5,0)
- ★★★★★ Maklerempfehlung.de (5,0/5,0)
- ★★★★★ golocal (5,0/5,0)

163 Kundenbewertungen Stand 11/2023

Rückblick auf die Veranstaltung: Wohin mit dem Regenwasser? Niederschlagswassermanagement in Frohnau am 24.01.2024

von Dr. Carsten Benke, Bürgerverein Frohnau



Die extreme Starkregenereignisse der letzten Jahre führten in Frohnau zu zahlreichen überfluteten Kellern und beschädigten Fahrzeugen. Dies verdeutlicht, dass der Schutz vor Überflutungen auch und gerade für die Gartenstadt ein wichtiges Thema ist. Bürgerverein und Grundbesitzer-Verein haben dazu regelmäßig berichtet.

Die Veranstaltung „Wohin mit dem Regenwasser?“ im Centre Bagatelle stieß am 24. Januar 2024 dementsprechend auch auf sehr großes Interesse bei mehr als 90 Besuchern aus Frohnau sowie den umliegenden Ortsteilen und Gemeinden.

Vorgestellt wurden die ersten Ergebnisse der Arbeitsgruppe „Niederschlagswasser Gartenstadt Frohnau“, die nach langer Vorarbeit der Vereine auf Veranlassung des Bezirksamtes Reinickendorf ins Leben gerufen wurde. Ihr gehören die Berliner Wasserbetriebe (BWB), die Berliner Regenwasseragentur, die Abteilungen „Straßen- und Grünflächen“ und „Umwelt- und Naturschutz“ des Bezirksamtes Reinickendorf sowie der Bürgerverein in der Gartenstadt Frohnau und der Grundbesitzer-Verein an. Moderiert wurde die Veranstaltung von Dr. Carsten Benke, dem 1. Vorsitzenden des Bürgervereins. In seinen Eingangsworten wurde nochmals die er-

hebliche persönliche Betroffenheit vieler Anwohner und das langjährige Engagement des Bürgervereins für das Thema – namentlich vorangetrieben durch Prof. Lühr – geschildert. Allen Beteiligten wurde für die konstruktive Zusammenarbeit im Vorfeld der Veranstaltung gedankt: Nun ist es wichtig, dass konkrete Planungen erfolgen, um die betroffenen Anwohner endlich zu entlasten.

Alle Beteiligten waren sich einig: Das historische System der entstehungsnahen Versickerung des Regenwassers in 21 Teichen („Blaue Augen“) von 1910 ist weiterhin ökologisch vorbildlich. Es bedarf aber angesichts langer Vernachlässigung und zunehmender Starkregenereignisse dringend einer Weiterentwicklung, um Überflutungen zu vermeiden und die Biotopqualität der Teiche zu verbessern. Dann könnte das Frohnauer System auch Vorbild für andere Vorortgebiete sein.

Julia Schrod-Thiel (Bezirksstadträtin für Ordnung, Umwelt und Verkehr) betonte in ihrem Eingangsimpuls, dass ein gemeinsames Vorgehen der öffentlichen Institutionen und örtlichen Vereine wichtig ist, um jenseits von Kompetenzgrenzen ein Gesamtkonzept zu erstellen.



PETRA SCHYGULLA
Inkassoservice

Maximiliankorso 49 * 13465 Berlin
Telefon (0 30) 4 06 25 26 * Telefax (0 30) 4 06 25 27
<http://www.ps-inkasso-berlin.de> * Als Inkassodienstleister registriert.

SEIT 1931



IMMER FÜR SIE DA

ELCH-APOTHEKE

Apotheker Dr. Christian Belgardt
Ludolfingerplatz 2 · 13465 Berlin-Frohnau
Tel 030-406328-91 · Fax 030-406328-92
info@elch-apotheke-frohnau.de · www.elch-apotheke-frohnau.de



Die Bürger würde es nicht interessieren, ob der Bezirk, die Wasserbetriebe oder die Straßenreinigung zuständig sei: Sie brauchen eine zeitnahe Lösung und einen klaren Ansprechpartner. Ein zukünftiges Konzept für Frohnau könnte ein Leuchtturmprojekt für den ganzen Bezirk Reinickendorf werden, der sich an vielen Stellen der Thematik „Schwammstadt“ und dem Klimawandel stellen muss: Vom Grabensystem in Heiligensee, über das Fließ und den Schäfersee bis hin zum neuen SchumacherQuartier. Die „Blauen Augen“ von Frohnau sollen am Ende auch wieder blau leuchten.

tik „Schwammstadt“ und dem Klimawandel stellen muss: Vom Grabensystem in Heiligensee, über das Fließ und den Schäfersee bis hin zum neuen SchumacherQuartier. Die „Blauen Augen“ von Frohnau sollen am Ende auch wieder blau leuchten.



Kay Joswig von den Berliner Wasserbetrieben stellte nochmals die Grundlagen des Frohnauer Systems und die weitere Vorgehensweise der AG vor. Das System bedürfe eines „Upgrades“. Noch 2024 sollen die Ideen in einem Workshop weiter konkretisiert werden. Herausfordernd sei die große Zahl von beteiligten Institutionen.

konkretisiert werden. Herausfordernd sei die große Zahl von beteiligten Institutionen.



Prof. Hans-Peter Lühr, Sprecher der vereinsinternen AG Wasser von Bürgerverein und Grundbesitzer-Verein, beschäftigt sich mittlerweile seit 17 Jahren mit der Thematik. Er präsentierte die umfangreiche Bestandsaufnahme, die auf kontinuierlich gesammelten Schadensberichten beruht und erläuterte Ansätze zur Priorisierung: Jedes einzelne „hydrologische Einzugsgebiet“ bedarf dabei unterschiedlicher Maßnahmen: Erweiterungen von Teichen, zusätzliche Versickerungen in Seitenstreifen und Grünflächen, Verbesserung der Zuflüsse von den Straßen, Umbauten von Rohrleitungssystemen. Die Bandbreite reicht von kleineren Aktivitäten, die im normalen Verwaltungshandeln umzusetzen

erläuterte Ansätze zur Priorisierung: Jedes einzelne „hydrologische Einzugsgebiet“ bedarf dabei unterschiedlicher Maßnahmen: Erweiterungen von Teichen, zusätzliche Versickerungen in Seitenstreifen und Grünflächen, Verbesserung der Zuflüsse von den Straßen, Umbauten von Rohrleitungssystemen. Die Bandbreite reicht von kleineren Aktivitäten, die im normalen Verwaltungshandeln umzusetzen

sind, bis hin zu umfangreichen Baumaßnahmen. Wichtig ist die Einordnung in das Gesamtkonzept und die planmäßige Abarbeitung.

Jörg Schneegass vom Straßenbauamt erläuterte die laufenden Maßnahmen zur Niederschlagsentwässerung an der Schönfließer Straße, die im Zusammenhang mit der Erschließungssicherung für den Neubau der Feuerwehr umgesetzt werden: Hier wurde als Lösung die Einleitung von Regenwasser in den Ludwig-Lesser-Park umgesetzt.



Hier wurde als Lösung die Einleitung von Regenwasser in den Ludwig-Lesser-Park umgesetzt.

Dr. Darla Nickel von der Regenwasseragentur systematisierte anschließend die Ergebnisse der Diskussion: Das Publikum begrüßte einhellig die neuen Ansätze. Weitere Problemlagen wurden geschildert. Neben den dringend notwendigen großen Baumaßnahmen im Umfeld bestimmter Teiche sollten jedoch auf Bitten

S[®]

**KINDERBRILLEN
KOMPLETTPREIS**

IMMER INKLUSIVE:

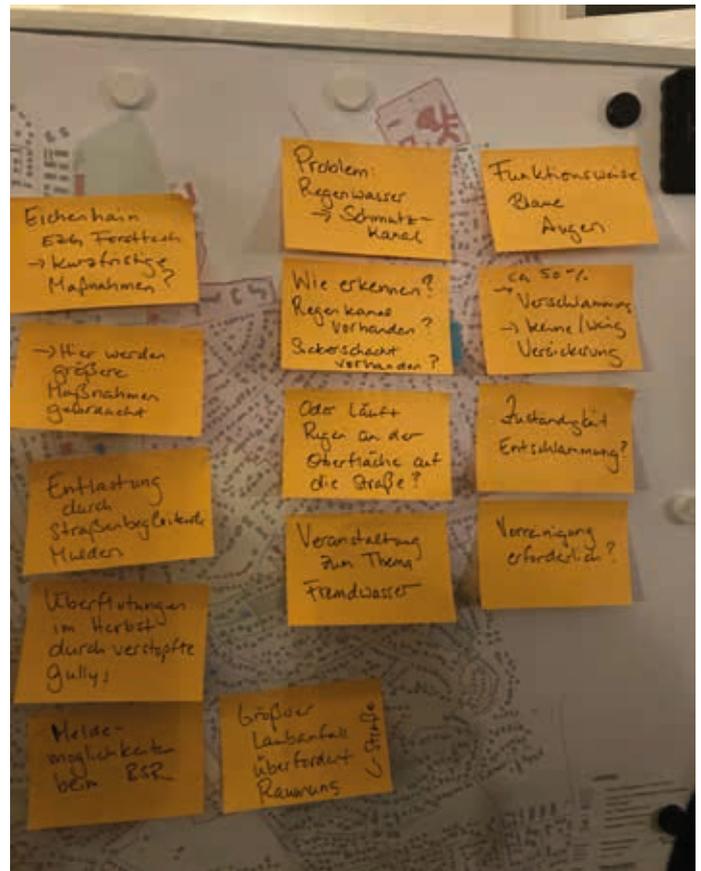
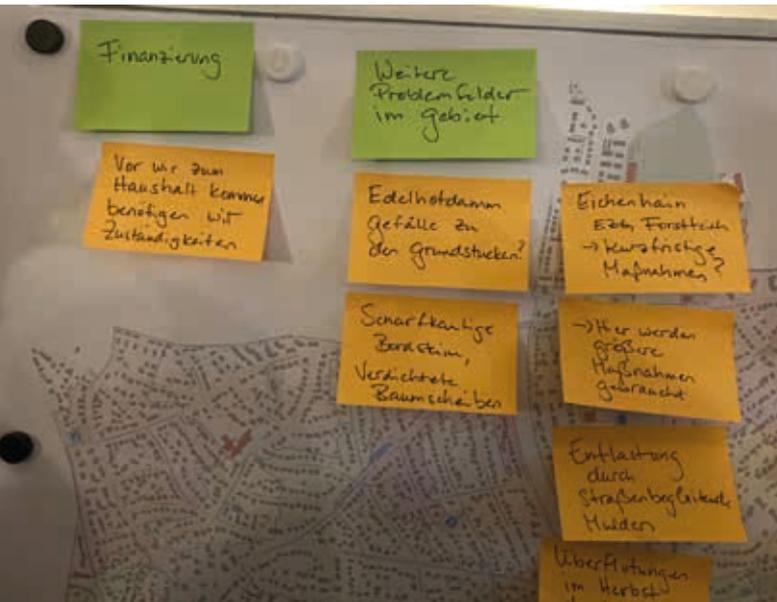
- KUNSTSTOFFGLÄSER
- HARTBESCHICHTUNG
- SUPERENTSPIEGELUNG

sichtwechsel[®]

www.sichtwechsel-berlin.de

Frohnau
Zeltinger Platz 9 · 13465 Berlin
T 030.401 03 567

Prenzlauer Berg
Sredzkistr. 23 · 10435 Berlin
T 030.25 74 29 49



der Anwohner auch niederschwellige Maßnahmen zur zeitnahen Minderung von Belastungen umgesetzt werden. Das können Maßnahmen zur besseren Reinigung von Gullys und kleinere zusätzliche Versickerungsmaßnahmen sein. Auch die Wasserqualität der Teiche wurde thematisiert: Hier müssen ebenfalls Verbesserungen erreicht werden, z.B. durch Vorklärun- gen. Auf die starke Verschlammung und die Belastung mit Schadstoffen wurde hingewiesen.

werden müssen. Frau Nickel von der Regenwasser- agentur bot an, ergänzend auch eine weitere Veranstal- tung zur Versickerung und zum Starkregenschutz auf den privaten Grundstücken zu unterstützen.



v.l.: Prof. Hans-Peter Lühr, Julia Schrod-Thiel, Jörg Schneegass, Kay Joswig, Dr. Darla Nickel, Dr. Carsten Benke, Christoph Plachy

Die Bezirksstadträtin für Stadtentwicklung Korinna Stephan, die vor einigen Jahren wesentlich zum Beginn des Abstimmungsprozesses beigetragen hatte, betonte, wie wichtig ein fachgebietsübergreifendes Konzept zur Niederschlagsentwässerung auch aus Stadtentwicklungssicht sei.

Bürgerverein und Grundbesitzer-Verein zeigten sich zufrieden, dass nun erstmals ein gemeinsames öffentliches Bekenntnis zur Dringlichkeit einer planmäßigen Umsetzung von Maßnahmen erfolgt ist. Die Vereine werden auf eine zügige Weiterentwicklung der Gesamtkonzeption drängen und die Anliegen der Frohnauerinnen und Frohnauer einbringen.

Hinweise, Problembeschreibungen, Anregungen, Fotos etc. gerne jederzeit an ag-wasser@buergerverein-frohnau.de

Einigkeit bestand auch darüber, dass der vorgestellte Ansatz unter breiter Beteiligung fortgeführt werden sollte. Wichtig ist jedoch, dass über mehrere Jahre ausreichende öffentliche Mittel zur Umsetzung gerade der größeren Maßnahmen bereitgestellt



Tel. 0 30 | 4 01 10 58
Zeltlinger Platz 7 . 13465 Berlin
park@apotheken-frohnau.de



Tel. 0 30 | 4 01 10 33
Ludolfingerplatz 8 . 13465 Berlin
ludolfinger@apotheken-frohnau.de

Bleiben Sie gesund!

www.apotheken-frohnau.de

Auftragsvergabe in der WEG: Drei Angebote müssen sein - oder?

von RA Kai-Peter Breiholdt, Grundbesitzer-Verein

Für Verwalter ein leidiges Thema: Muss die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer über eine Instandhaltung, Instandsetzung o.ä. entscheiden, so sind den Eigentümern in der Versammlung mindestens drei Angebote von konkurrierenden Firmen vorzulegen. Um ihr Ermessen bei der Beschließung der Beauftragung sachgerecht ausüben und die Wirtschaftlichkeit sowie die inhaltliche Substanz einschätzen zu können, sind die Wohnungseigentümer auf eine gewisse Anzahl von Vergleichsangeboten angewiesen – regelmäßig mindestens drei. Dabei ist es Aufgabe des Verwalters, sich in einem zumutbaren Umfang um Angebote von Handwerksunternehmen zu bemühen mit dem Ziel, schlussendlich (zumindest) drei Vergleichsangebote vorlegen zu können.

Nur wenn die Auftragssumme einen Betrag von **EUR 3.000,00** nicht überschreitet, kann auch eine geringere Anzahl von Angeboten ausreichen.

Für den Verwalter reicht es dabei nicht aus, sich auf die Anfrage bei drei Unternehmen zu beschränken, sondern die Anzahl an Anfragen muss deutlich höher sein. Er hat also Bemühungen zu unternehmen, die es als wahrscheinlich erscheinen lassen, dass den Wohnungseigentümern tatsächlich drei Angebote vorgelegt werden können.

In der derzeit noch guten Situation der Baubranche ist es für Verwalter aber häufig schwierig, den Eigentümern drei Angebote vorlegen zu können. Was dann?

Damit hat sich jetzt das LG Dessau-Roßlau beschäftigt. Für Abdichtungs- und Dämmarbeiten an einer Wohnungseigentumsanlage mit einem Auftragsvorlumen von ca. EUR 7.000,00 war den Eigentümern nur ein Angebot vorgelegt worden, das sie dann auch beschlossen. Ein Miteigentümer focht diesen Beschluss an und unterlag sowohl beim Amtsgericht Magdeburg als auch beim Landgericht Dessau-Roßlau.

Die Verwaltung hatte argumentiert, dass es ihr – trotz erheblicher Bemühungen – nicht gelungen sei, weitere Angebote einzuholen. Schriftlich nach-

weisen konnte sie dabei allerdings nur die Absagen von zwei anderen angefragten Unternehmen. In soweit vernahm das Gericht eine Mitarbeiterin der Verwaltung zu deren Bemühungen, im Vorfeld der Versammlung Angebote einzuholen.

Die zuständige Mitarbeiterin sagte für das Gericht glaubhaft aus, dass sie verschiedene Firmen telefonisch angefragt habe, ohne dass sie sich jeweils an die Namen dieser Firmen erinnern konnte. Das Prozedere sei in der Verwaltungsfirma so, dass die Firmen zunächst telefonisch angefragt würden. Sollten diese schon am Telefon signalisieren, dass kein grundsätzliches Interesse bestehe, dann gebe es auch keine schriftliche Nachfrage.

Die Einholung solcher Angebote starte in der Regel zwei bis drei Monate vor der Eigentümerversammlung.

Das Landgericht Dessau-Roßlau glaubte der Mitarbeiterin und fand es nachvollziehbar, dass sie sich an einzelne Namen von telefonisch angefragten Firmen nicht mehr erinnern konnte. Es überzeugte sich auf diese Art davon, dass den Eigentümern tatsächlich nur das dann beschlossene Angebot vorgelegt werden konnte.

Vor diesem Hintergrund kam es zu der Auffassung, dass der Beschluss nicht ordnungsgemäßer Verwaltung widerspreche und damit wirksam sei.

Praxishinweis:

Die WEG-Gerichte nehmen zunehmend zur Kenntnis, dass – jedenfalls derzeit – die Vorlage von drei Angeboten sehr schwierig sein kann. Es bleibt aber immer im Ermessen des zuständigen Gerichtes, wann es eine geringere Zahl für ausreichend hält. Insoweit weist das Urteil des LG Dessau-Roßlau einen Weg:

Verwalter sollten ihre Anfragen – auch wenn sie nur zunächst telefonisch erfolgen – schriftlich dokumentieren, damit sie später einen entsprechenden Nachweis haben. Noch besser – aber nicht in jedem Fall machbar – ist es natürlich, wenn man alle ins Auge gefassten Firmen schriftlich kontaktiert, um auf diese Weise ggf. auch die Absagen nachweisen zu können.

Wärmewende

A young woman with long, wavy red hair is smiling and looking towards the camera. She is wearing a bright yellow, textured knit sweater and blue jeans. She is standing in a room with a large window in the background, through which a cityscape is visible. The lighting is warm and natural, suggesting daytime. The overall mood is positive and cozy.

Themen

Optionen für den Altbau
Wasserstoff statt Gas?
Heizen mit Strom

OPTIONEN FÜR DEN ALTBAU

Welche Wärmequelle für die Zukunft?

Das umstrittene Heizungsgesetz (GEG) zur Nutzung von 65 Prozent erneuerbarer Energien bei neuen Heizungen ist nach langem Hin und Her zum 1. Januar 2024 in Kraft getreten. Doch auch das im November 2023 verabschiedete Wärmeplanungsgesetz spielt eine Rolle bei der Entscheidung, wie Eigentümer in Bestandsgebäuden künftig heizen. Die wichtigsten Eckpunkte des Gesetzes und Optionen für die eigene Wärmewende im Überblick:

Das GEG beinhaltet in seiner jetzigen Fassung kein Betriebsverbot mehr und auch keine Pflicht zum Austausch von funktionierenden Heizungen oder Pumpen – mit Ausnahme des bestehenden Betriebsverbots für Standardheizkessel, die älter als 30 Jahre sind. Funktionierende Heizungen müssen also nicht ausgetauscht werden. Nur wenn eine Heizung kaputtgeht, muss diese – mit verschiedenen Übergangsfristen – ausgetauscht werden und die 65-Prozent-Vorgabe erfüllen. Spätestens bis Ende 2044 müssen jedoch alle mit fossilen Brennstoffen betriebenen Heizungen stillgelegt werden, wenn sie nicht mit Biomasse oder Wasserstoff weiterbetrieben werden können.

Wärmeplanung abwarten

Für viele Eigentümer, bei denen die künftige Heizungslösung nicht auf der Hand liegt, heißt es derzeit abwarten. Denn für Bestandsgebäude wird die 65-Prozent-Vorgabe erst dann wirksam, wenn die Stadt oder Gemeinde

ihre kommunale Wärmeplanung vorgelegt hat. Für Großstädte mit mehr als 100.000 Einwohnern muss die Wärmeplanung bis 30. Juni 2026 und für Kommunen unter 100.000 Einwohner bis 30. Juni 2028 stehen. Immobilieneigentümer erfahren frühestens mit dem Vorliegen der Pläne, ob sie in Zukunft mit Fern- oder Nahwärme, mit Biogas oder eventuell Wasserstoff beliefert werden. Erst mit diesem Wissen ist es möglich, die künftigen Optionen abzuwägen und die richtige Investitionsentscheidung für das passende Heizungssystem zu treffen.

Einbau fossiler Heizungen weiterhin möglich

Bis zum Vorliegen kommunaler Wärmepläne dürfen in bestehenden Gebäuden alle bisher erlaubten Heizungen weiterhin eingebaut werden. Allerdings müssen diese ab 2029 anteilig mit 15 Prozent, ab 2035 mit 30 Prozent und ab 2040 mit 60 Prozent Biomasse oder Wasserstoff betrieben werden. Das gilt auch für Ölheizungen über das Jahr 2026 hinaus. Das bisherige Einbauverbot für Ölheizungen wurde aufgehoben, da Ölheizungen mit E-Fuels als Alternative zum Heizöl betrieben werden können.

Allgemeine Übergangsfristen

Bei einem Heizungsaustausch nach Vorliegen der kommunalen Wärmeplanung kann höchstens für fünf Jahre übergangsweise eine andere Heizung eingebaut werden, die nicht auf der

Nutzung von 65 Prozent erneuerbarer Energien basiert.

Wie geht es weiter, wenn die Wärmeplanung steht?

Nach Vorliegen eines kommunalen Wärmeplans müssen Eigentümer die Anforderungen zur Nutzung von 65 Prozent erneuerbarer Energien beim Einbau einer neuen Heizung erfüllen. Dafür kommen verschiedene Optionen infrage:

- Anschluss an ein Wärmenetz: Dies ist eine gute Alternative, wenn andere Heizungsoptionen ausscheiden. Hier muss der Versorger schrittweise dafür sorgen, dass bis Ende 2044 die Wärme zu 100 Prozent aus erneuerbaren Energien stammt. Bei der Entscheidung sollten Eigentümer aber die Anschlusskosten im Blick behalten. Leider ist jedes Wärmenetz per se auch ein kleines Monopol, da es nur einen örtlichen Anbieter gibt und damit keine Wechsellmöglichkeit besteht. Haus & Grund setzt sich daher für mehr Transparenz bei der Preisgestaltung ein.
- Einbau einer Wärmepumpe mit Wärmequelle Luft, Erdreich oder Wasser: Damit eine Wärmepumpe wirtschaftlich betrieben werden kann, sollte das Gebäude über ein Mindestmaß an Dämmung verfügen und – im Idealfall – eine Fußbodenheizung oder große Flächenheizkörper aufweisen.

Foto: EPR/BAUFIX



Foto: epr/BAUFIX

Auch das Erreichen einer hohen Jahresarbeitszahl (JAZ) der Wärmepumpe sowie viele weitere Faktoren spielen eine Rolle für die Wirtschaftlichkeit.

- Einbau einer Biomasseheizung auf Basis fester oder flüssiger Biomasse: Biomasseheizungen sind vor allem eine Option für Altbauten, bei denen andere Lösungen nicht infrage kommen. Allerdings wird dafür ein Brennstofflagerraum benötigt; außerdem stehen die Brennstoffe nicht unbegrenzt zur Verfügung.
- Einbau einer Gasheizung unter Nutzung von grünen Gasen oder Wasserstoff: Hier muss auf die Eignung der Gasbrennwertgeräte beispielsweise für Wasserstoff geachtet werden. Die Geräte müssen „H₂-ready“, also für Wasserstoff gerüstet sein. Zudem sind die Wärmeplanung und die Entscheidung des regionalen Gasversorgers abzuwarten. Im Endeffekt muss der Versorger eine Aussage treffen, ob ein Gasnetz künftig weiter betrieben und auf Biogas oder Wasserstoff umgestellt wird.
- Einbau einer Hybridheizung (Kombination aus fossilen und erneuerbaren Energien): Wer eine Hybridheizung

in Erwägung zieht, muss im Blick behalten, dass dies nur eine temporäre Lösung ist. Bis Ende 2044 müssen alle Heizungen zu 100 Prozent aus erneuerbaren Energien betrieben werden.

- Einbau einer Stromdirektheizung: Dies kann in gut gedämmten Häusern sowie in von Eigentümern selbst genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern eine Option sein.

Sonderfall Gasetagenheizung

Bei Gasetagenheizungen oder Einzelöfen muss der Eigentümer oder die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) innerhalb von fünf Jahren nach Ausfall des ersten Gerätes entscheiden, ob weiterhin dezentral oder zukünftig zentral geheizt werden soll. Die Optionen sind:

- Umstellung auf eine Zentralheizung: Nach den oben genannten fünf Jahren hat der Eigentümer beziehungsweise die GdWE weitere acht Jahre Zeit für die Umsetzung, insgesamt also bis zu 13 Jahre. Die Entscheidung muss dem bevollmächtigten Schornsteinfeger mitgeteilt werden. Es kann also lohnend sein, den Fünf-

jahreszeitraum abzuwarten, um die künftigen technischen Entwicklungen zu beobachten.

- Weiterhin dezentral heizen: Dann muss jedes neu eingebaute Gerät die 65-Prozent-Vorgabe erfüllen. Hierfür käme dann der Betrieb einer Gastherme mit Biogas beziehungsweise Wasserstoff infrage. Der Bezug wird jedoch nicht überall möglich sein, sondern nur in ausgewiesenen Gebieten, und könnte wegen der begrenzten Verfügbarkeit bei steigender Nachfrage recht teuer werden. Ebenfalls ist die Umstellung auf Luft-Luft-Wärmepumpen, sogenannte Klima-Splitgeräte, eine denkbare Option. Ob sich diese Technologie in der Praxis durchsetzen wird, bleibt allerdings abzuwarten.

*Anna Katharina Fricke
Referentin Presse und Kommunikation*

WASSERSTOFF STATT GAS?

Heiz-Alternative mit Herausforderungen

In Zeiten wachsender Anforderungen in Sachen Klimaschutz wird die Suche nach umweltfreundlichen Wärmequellen immer dringlicher. Eine Alternative zu konventionellen Heizmethoden wird derzeit intensiv diskutiert: Wasserstoff. Als sauberer Brennstoff eröffnet Wasserstoff neue Möglichkeiten, Gebäude zu beheizen und dabei den CO₂-Ausstoß erheblich zu reduzieren.

Wasserstoff ist ein farb- und geruchloses Gas, das bei der Verbrennung nur Wasser und Wärme erzeugt – ohne schädliche Emissionen von CO₂ oder anderen umweltbelastenden Substanzen. Die Nutzung von Wasserstoff für Heizzwecke könnte somit einen wichtigen Schritt in Richtung kohlenstofffreier Energieversorgung darstellen – zumindest dann, wenn es sich um grünen Wasserstoff handelt, der unter Einsatz regenerativer Energien produziert wurde.

Hoher Energieeinsatz für grünen Wasserstoff

Doch genau hier lauert bereits die erste Herausforderung. Grünen Wasserstoff zu produzieren und dann wieder in Wärme umzuwandeln, verbraucht etwa fünf- bis sechsmal so viel Energie wie die Erzeugung der gleichen Menge an

Wärme mit einer Wärmepumpe. Vor diesem Hintergrund hält das Umweltbundesamt den Einsatz von Wasserstoff zum Heizen für wenig sinnvoll. Zudem ist grüner Wasserstoff aufgrund des hohen Energieeinsatzes aktuell noch sehr teuer. Dass er zusätzlich auch in großen Mengen von der Industrie genutzt wird, die ebenfalls Klimaziele erreichen und den CO₂-Ausstoß reduzieren muss, treibt die Nachfrage und damit den Preis weiter nach oben.

Für den flächendeckenden Einsatz von grünem Wasserstoff als Heizmittel bedarf es zudem einiger Anpassungen, was die Infrastruktur, aber auch die Heizungen selbst angeht. So müssen Heizsysteme, Brenner und Gasleitungen entsprechend modifiziert werden, um den spezifischen Anforderungen von Wasserstoff gerecht zu werden. Die Gasbrennwertgeräte müssen beispielsweise „H₂-ready“, also für die Nutzung von Wasserstoff gerüstet sein. Modelle, die zu 100 Prozent mit Wasserstoff betrieben werden können, gibt es noch nicht am Markt. Die wenigen wasserstofffähigen Gasheizungen vertragen bis dato nur ein Gemisch aus Wasserstoff und Erdgas, wobei der Wasserstoffanteil maximal 20 bis 30 Prozent betragen darf.

Verteilung wäre kein Problem

Eine geringere Herausforderung als bislang befürchtet ist hingegen die Verteilung des Wasserstoffs an die Endverbraucher: Deutschland verfügt über ein großflächiges Erdgasnetz, das sich laut einer Studie des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) grundsätzlich auch für den Transport von klimaneutralem Wasserstoff eignet. Die meisten Rohre vertragen reinen Wasserstoff, nur einzelne Einbauteile und Stationselemente müssten Experten zufolge ausgetauscht werden. Das nützt jedoch wenig, wenn kaum ein Endverbraucher über eine Heizung verfügt, die Wasserstoff verträgt. Unter den aktuellen Gegebenheiten kann Wasserstoff nur in kleineren Mengen – maximal 10 Prozent – dem Erdgas beigemischt werden, damit auch herkömmliche Gasheizungen noch betrieben werden können.



Astrid Zehbe

Referentin Presse und Kommunikation

HEIZEN MIT STROM

Als Ergänzung praktisch

In Zeiten von hohen Energiekosten und wachsendem Bewusstsein für nachhaltige Energienutzung suchen Verbraucher immer stärker nach effizienten und umweltfreundlichen Heizlösungen. Eine vielversprechende Option ist die Nutzung von grünem Strom als Energiequelle für Heizzwecke.

Theoretisch ist es möglich, herkömmliche Öl- oder Gasheizungen vollständig durch Stromheizungen zu ersetzen. Auf den ersten Blick scheint das auch vorteilhaft. Denn elektronische Heizungen sind deutlich kostengünstiger und auch einfacher zu installieren. Statt mit großem Aufwand Heizungsrohre zu verlegen, braucht es für Elektroheizungen nur eine Steckdose. Auch sind Elektroheizungen lange nicht so platzbedürftig wie etwa Gas- oder Ölheizungen, für die man einen Aufstellraum, Schornstein und beim Heizöl sogar einen Tankraum benötigt. Elektroheizungen sind zudem in der Lage, ihre Wärme schnell und sehr präzise abzugeben, sodass man sehr flexibel und bedürfnisorientiert heizen kann.

Direktheizungen

Grundlegend unterscheidet man zwischen Direktheizungen und Speicherheizungen. Sie unterscheiden sich darin, wie schnell die zugeführte elektrische Energie in Umgebungswärme umgewandelt werden kann. Direktheizungen setzen den Strom direkt in Wärme um und umfassen die folgenden Varianten:

Heizlüfter funktionieren durch das Erhitzen von Luft mit einem elek-

trischen Heizelement und setzen einen Lüfter ein, der die erwärmte Luft schnell im Raum verteilt. Diese direkte Methode ermöglicht eine schnelle Wärmeabgabe, ist jedoch zugleich energieintensiv.

Radiatoren funktionieren durch die Erwärmung von Öl oder Wasser in einem geschlossenen System, das dann durch den Radiator zirkuliert und Wärme an die Umgebung abgibt. Diese Methode bietet eine kontrollierte Temperaturregulierung, verfügt jedoch nur über eine begrenzte Reichweite.

Konvektoren erzeugen Wärme, indem sie Luft durch ein beheiztes Element leiten. Die aufgewärmte Luft steigt auf, erwärmt den Raum und kühlt dabei ab, sinkt wieder ab und wird erneut aufgeheizt, wodurch eine kontinuierliche Zirkulation entsteht und eine gleichmäßige Wärmeverteilung im Raum gewährleistet wird.

Infrarotheizungen emittieren Infrarotstrahlen, die Objekte und Personen im Raum direkt erwärmen, ähnlich wie die Sonne. Die Wärme wird nicht per Luftübertragung, sondern durch die direkte Einwirkung auf Oberflächen erzeugt, was eine effiziente und gezielte Wärmeabgabe ermöglicht.

Elektrische Fußbodenheizungen bestehen aus Heizkabeln oder Heizmatten unter dem Bodenbelag. Die Wärme steigt aus dem Boden auf und erwärmt so den gesamten Raum gleichmäßig, wodurch eine angenehme und unsichtbare Heizlösung entsteht.



Foto: epr/evo Elektroheizungsvertrieb

Speicherheizungen wurden in den 1950er-Jahren entwickelt, um den damals verfügbaren günstigeren Nachtstrom zu nutzen. Der grundlegende Ansatz besteht darin, während Zeiten mit niedrigerer Stromnachfrage, typischerweise in den Nachtstunden, den überschüssigen und preiswerteren Strom zu verwenden, um einen Wärmespeicher aufzuladen. Die gespeicherte Wärme wird dann tagsüber, wenn der Strombedarf und die Stromkosten höher sind, zur Raumbeheizung freigesetzt. Obwohl Speicherheizungen in den letzten Jahrzehnten aufgrund der Entwicklung effizienterer Heizsys-



teme etwas in den Hintergrund getreten sind, werden sie immer noch in einigen Haushalten genutzt.

Auch wenn Elektroheizungen mit geringen Anschaffungs- und Installationskosten punkten und zudem weitere Vorteile bieten, sollte man eines nicht aus den Augen verlieren: die Betriebskosten. Das Heizen mit Strom führt zu einem erheblichen Stromverbrauch, und im Vergleich zu herkömmlichen Heizmethoden etwa mit Gas und Öl bieten Stromheizungen derzeit durch den vergleichsweise höheren Energiepreis keine kostentechnischen Vorteile

– im Gegenteil: Eine Familie müsste für die Beheizung ihres Einfamilienhauses bei einem Strompreis von durchschnittlich rund 38 Cent pro Kilowattstunde (kWh) und einem Jahresverbrauch von 15.000 kWh rund 5.700 Euro pro Jahr aufwenden. Mit Gas ließe sich dasselbe Haus dagegen für rund ein Drittel des Preises beheizen.

Elektroheizung als Ergänzung

Trotzdem kann das Heizen mit Strom in bestimmten Anwendungsbereichen oder zu bestimmten Tageszeiten mehr Komfort bieten. Eine Elektroheizung lässt sich gut als Ergänzung zu einer

konventionellen Heizungsanlage verwenden, um etwa einzelne Räume – beispielsweise ein Bad während der Nutzungszeit – punktuell zu beheizen. Elektroheizungen können vor allem in sehr gut isolierten Gebäuden eine sinnvolle Alternative sein. Auch für Haushalte, die ihren Strom aus der eigenen Solaranlage produzieren, kann elektrisches Heizen als Ergänzung zu bestimmten Tageszeiten sinnvoll sein.

*Astrid Zehbe
Referentin Presse und Kommunikation*

Immobilien-GbR: Was Eigentümer beachten müssen

von Julia Wagner, Haus und Grund

Am 1. Januar 2024 ist das Gesetz zur Modernisierung des Gesellschaftsrechts (MoPeG) in Kraft getreten. Dadurch ergeben sich wichtige Änderungen im deutschen Gesellschaftsrecht, welche auch für Eigentümer und Vermieter von Bedeutung sein können.

Ist die Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) jetzt rechtsfähig?

Ja, das Gesetz geht nun von dem Leitbild der rechtsfähigen Außen-GbR aus. Bislang hatte nur die Rechtsprechung die Rechtsfähigkeit der Gesellschaft anerkannt. Mit dem Inkrafttreten des MoPeG kann die GbR nun von Gesetzes wegen Rechte erwerben, Verbindlichkeiten eingehen und wird vermögensfähig. Das Gesetz kennt zwar auch die nicht rechtsfähige Innen-GbR, die den Gesellschaftern zur Ausgestaltung ihres Rechtsverhältnisses untereinander dient. Im Weiteren soll es hier jedoch explizit um die rechtsfähige Außen-GbR gehen.

Sind nun alle Bruchteileigentümer oder Erbengemeinschaften automatisch eine rechtsfähige GbR?

Nein, eine GbR entsteht genau wie vor der Reform durch das MoPeG nur dann, wenn sich die Gesellschafter durch den Abschluss eines Gesellschaftsvertrages zur Förderung eines gemeinsamen Zwecks verpflichten. Soll die GbR dann auch noch selbst Rechte erwerben, Verbindlichkeiten eingehen und nach dem Willen der Gesellschafter am Rechtsverkehr teilnehmen, handelt es sich erst um eine rechtsfähige Gesellschaft. Nicht rechtsfähige Gesellschaften, Erben- oder andere Bruchteilsgemeinschaften können weiterhin bestehen.

Müssen sich Immobilieneigentümer, die eine rechtsfähige GbR bilden, registrieren?

Ja, über kurz oder lang werden sich rechtsfähige GbR, die Immobilien besitzen, in einem GbR-Register eintragen müssen. Durch das MoPeG wurde ein solches Register bei den Amtsgerichten eingeführt. In dieses sollen unter anderem die Gesellschafter und die Vertretungsregelungen eingetragen werden. Die Eintragung ist grundsätzlich nur rechtsfähigen GbR möglich, allerdings jedoch zunächst freiwillig. Sie wird aber für andere Eintragungspflichten teilweise zwingend vorgesehen, sodass eine Ein-

tragungspflicht in vielen Fällen durch die Hintertür besteht. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die rechtsfähige GbR Immobilien besitzt und als Eigentümerin ins Grundbuch eingetragen werden soll. Eine Eintragung ins Grundbuch ist nämlich nur für registrierte GbR möglich, da im Grundbuch nur noch auf die eingetragene GbR (eGbR) verwiesen wird. Bereits bestehende GbR mit Immobilien müssen sich nicht zwangsweise registrieren. Zwar sollen die Grundbuchämter darauf hinwirken, eine Registrierung soll jedoch erst dann gefordert werden, wenn eine Änderung im Grundbuch vorgenommen werden muss.

Eine weitere Registrierungspflicht durch die Hintertür könnte sich für vermietende GbR ergeben, da für die Vermietung in der Regel ein Bankkonto notwendig ist. Nach dem MoPeG sollen Banken vor der Eröffnung eines Kontos die Identität der GbR überprüfen, was über ein Register – in diesem Fall das GbR-Register – zu erfolgen hat. Somit ist es sehr wahrscheinlich, dass bei der Kontoeröffnung für die GbR die Eintragung im GbR-Register verlangt wird.

Muss ein Gesellschafterwechsel im Grundbuch geändert werden?

Bislang wurden GbR, die im Grundbuch eingetragen waren, mit ihren Gesellschaftern im Grundbuch aufgeführt. Bei einem Gesellschafterwechsel musste also eine Änderung im Grundbucheintrag erfolgen. Seit dem 1. Januar 2024 ist das dann nicht mehr notwendig, wenn die im Register eingetragene GbR (eGbR) im Grundbuch aufgeführt ist. Gesellschafterwechsel werden dann nur noch im Register angezeigt.

Kann in einem Mietverhältnis, in dem die Vermieter als rechtsfähige GbR organisiert sind, noch eine Eigenbedarfskündigung geltend gemacht werden?

Bis zum Inkrafttreten des MoPeG war die Möglichkeit zur Eigenbedarfskündigung der teilrechtsfähigen GbR für einen ihrer Gesellschafter höchststrichlerlich anerkannt. Hierbei wurde insbesondere darauf abgestellt, dass die GbR kein gegenüber ihren Gesellschaftern völlig verselbstständigtes Rechtssubjekt sei, sondern eine starke Vergleichbarkeit zur Mitei-

gentümergeinschaft oder Erbengemeinschaft bestehe. Ob diese Rechtsprechung durch den Bundesgerichtshof aufrechterhalten wird, ist bislang nicht absehbar. Als GbR organisierte Vermieter sollten diese Problematik zumindest im Hinterkopf haben, wenn geplant ist, die Immobilie irgendwann selbst zu nutzen.

Können Mieter-Wohngemeinschaften als GbR organisiert sein?

Ja, das ist theoretisch möglich, da auch Mieter zum Zwecke der Anmietung der Immobilie eine GbR gründen könnten. Ist dies der Fall, spricht viel dafür, dass die einzelnen Gesellschafter ohne Zustimmung des Vermieters ausgetauscht werden können,

Fernseh-Krohn

TV-Video-HiFi Verkauf & Reparaturen Kabel-TV Sat.anlagen eigene Werkstatt

Minheimer Str. 31 Berlin-Frohnau



4041961

nach wie vor...

da ja nur die GbR als juristische Person Mieterin wäre. Als GbR organisierte Vermieter sollten auch diese Problematik im Auge behalten, wenn ihre Wohnung durch eine GbR als Wohngemeinschaft genutzt werden soll.

WohnKlima-Panel: Maßnahmen zur Senkung der Heizkosten

Die Kosten fürs Heizen sind im Jahr 2022 je nach Energieträger um bis zu 81 Prozent gestiegen. In unserer letzten Umfrage wollten wir darum wissen, welche Maßnahmen ergriffen werden, um die Heizkosten in der Wohnung oder der Immobilie zu senken?

Die meisten Befragten (25,8 Prozent) beabsichtigen, die Raumtemperatur abzusenken. 19,4 Prozent der Befragten planen eine technische Optimierung der Heizungsanlage. Ein gleich großer Anteil von Befragten gab an, derzeit keine Pläne zur Senkung der Heizkosten zu haben. Andere gaben an, keine weitere Möglichkeit zu sehen, noch mehr Energie einzusparen, andere Maßnahmen wie beispielsweise Dämmmaßnahmen zur Heizkostenreduktion zu planen oder die Heizkosten durch Maßnahmen senken zu wollen, allerdings noch nicht zu wissen wie.

Mit unserem Wohnklima-Panel wollen wir analysieren, mit welchen Hürden Eigentümer bei der energetischen Sanierung konfrontiert sind, um zu helfen, die Wohnungspolitik zu verbessern. Wenn auch Sie sich an Umfragen beteiligen möchten, registrieren Sie sich unter hausund.co/panel und werden Sie Teil des Projekts.

Den QR-Code finden Sie auf der nächsten Seite.



Planen Sie aktiv Maßnahmen, um die Heizkosten in Ihrer Wohnung/Immobilie zu senken?



Haus & Grund Umfrage | Stichprobengröße: 62 | Befragungszeitraum 08.11. bis 15.12.2023



Eigentümer? Vermieter? Mieter? Ihre Meinung zählt!

Unterstützen Sie die Forschung und helfen Sie mit, die Wohnungspolitik zu verbessern.

In drei Schritten zum **WohnKlima-Panel:**

- QR-Code scannen,
- anmelden,
- abstimmen und mitreden!

Ein Projekt von:



Gefördert durch:



hausund.co/panel



Kehr- und Überprüfungsordnung (KÜO): Schornsteinfeger muss neue Pflichten bei Heizungseinbau prüfen

von Corinna Kodim, Haus und Grund

Mit Inkrafttreten der Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) am 1. Januar 2024 erweitern sich die Aufgaben der bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegermeister. Dafür wurden neue Gebührentatbestände in die Kehr- und Überprüfungsordnung (KÜO) aufgenommen.

So müssen die Bevollmächtigten zukünftig die Einhaltung der 65-Prozent-Erneuerbare-Energien-Anforderung bei neuen Heizungen oder der Übergangsfristen und die Erfüllung der Anforderungen an die Nutzung von Biomasse und Wasserstoff sowie an den Einbau von Wärmepumpen- oder Solarthermie-Hybridheizungen überprüfen. Einige der bisherigen Prüfpflichten

sind jedoch auch weggefallen. Die Änderungen betreffen die sonstigen Arbeitsgebühren des Gebührenverzeichnisses in Anlage 3 der Kehr- und Überprüfungsordnung (KÜO).

Außerbetriebnahme 30 Jahre alter Heizkessel und fossiler Heizungen bis Ende 2044

Bisher musste die Außerbetriebnahme 30 Jahre alter Standardheizkessel vom zuständigen Bezirksschornsteinfeger überprüft werden. In den Gebührentatbestand wurde nunmehr auch die

- Installation
- Wartung
- Kabelfernsehen
- Störungsdienst

☎ (030) 4 04 19 39
Wachsmuthstraße 11, 13467 Berlin



STEPHAN MERKLE - SANITÄRTECHNIK

Installateurmeister

Benekendorffstraße 50
13469 Berlin
(Waidmannslust)

Tel. 401 34 33 / 401 78 55
Fax 401 20 11

BÄDER
GASANLAGEN
HEIZUNGEN
ERNEUERUNGEN
REPARATUREN

Prüfung des Betriebsverbots für fossile Heizungen nach Ablauf des 31. Dezember 2024 aufgenommen. Ebenso muss der Bevollmächtigte die Einhaltung der bis dahin geltenden Übergangsfristen bei einer Heizungshavarie, beim Anschluss an ein Wärme- oder Wasserstoffnetz sowie beim Austausch von Etagenheizungen oder Einzelraumfeuerungsanlagen prüfen. Die Anzahl der Arbeitswerte (AW) von 1,5 für diese Leistungen und die daraus resultierende Gebühr von 1,80 Euro wurden nicht erhöht.

Kein Einbauverbot für Ölheizkessel

Die mit der letzten Änderung der KÜO erst 2022 eingeführte Pflicht zur Überprüfung der Einbaubeschränkungen von neuen Ölheizungen ab 2026 entfällt. Bis zum Vorliegen kommunaler Wärmepläne dürfen in bestehenden Gebäuden alle bisher erlaubten Heizungen weiterhin eingebaut werden, wenn diese ab 2029 anteilig mit 15 Prozent, ab 2035 mit 30 Prozent und ab 2040 mit 60 Prozent Biomasse oder Wasserstoff betrieben werden. Das gilt auch für Ölheizungen über das Jahr 2026 hinaus. Das bisherige Einbauverbot für Ölheizungen wurde aufgehoben, da diese mit E-Fuels als Alternative zum Heizöl betrieben werden könnten.

Anforderungen bei Nutzung von Biomasse und Wasserstoff

Wird für die Beheizung des Gebäudes zukünftig flüssige Biomasse, Biomethan oder Wasserstoff genutzt, sind damit bestimmte Anforderungen an die Qualität der Brennstoffe verbunden. Der Betreiber der Heizungsanlage muss zum Beispiel sicherstellen, dass

- eingesetzte flüssige Biomasse nachhaltig hergestellt worden ist,
- genutztes Biomethan oder Wasserstoff aus netzgebundenen Systemen in den entnommenen Mengen eingespeist wurde und
- gasförmige Biomasse wenig Getreidekorn oder Mais enthält.

Für die Überprüfung dieser Anforderungen wurde ein neuer Gebührentatbestand für den bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger eingeführt. Es gilt hierfür ein Gebührensatz von 10,0 AW.

Überprüfung der Ausstattung von Heizungspumpen entfällt

Eigentümer von Gebäuden mit mindestens sechs Wohneinheiten und einer Heizung mit Wasser als Wärmeträger müssen zukünftig einen Heizungsscheck und eine Heizungsoptimierung durchführen lassen. Da hierbei auch die Funktion der Heizungspumpe überprüft wird, entfällt die Aufgabe aus dem Verantwortungsbereich des bevollmächtigten Schornsteinfegers.

Einhaltung der 65-Prozent-Vorgabe und Übergangsfristen

Ein mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beschickter Heizkessel muss den neuen Regelungen des GEG zufolge nach Vorliegen der kommunalen Wärmepläne (Mitte 2026 für große Kommunen mit mehr als 100.000 Einwohnern und Mitte 2028 für alle kleineren Kommunen) zu 65 Prozent erneuerbare Energien nutzen. Die Einhaltung dieser Pflicht und der Übergangsfristen werden zukünftig vom Schornsteinfeger überprüft. Die Prüfung beschränkt sich dabei auf die Vorlage entsprechender Nachweise, Belege oder Erklärungen. Dafür wurde ein neuer Gebührentatbestand in die KÜO eingeführt. Erfolgt die Überprüfung anlässlich der Bauabnahme oder der ersten Feuerstättenschau, fallen hierfür 8,0 AW an, was einer Gebühr von 9,60 Euro entspricht.

Anforderungen bei Einbau von Heizungen mit fester Biomasse und von Hybridheizungen

Ebenso muss der bevollmächtigte Schornsteinfeger zukünftig prüfen, ob die Anforderungen an den Einbau von Heizungsanlagen mit fester Biomasse erfüllt werden. Gleiches gilt für die



**BEIN
MALEREI**

www.bein-malerei.de

**Heinz Bein Malereibetrieb
GmbH & Co. KG**
Hohefeldstraße 41
13467 Berlin

Tel.: 030 / 407 79 80
Fax: 030 / 407 79 880
E-Mail: info@bein-kg.de

Maler- und Tapezierarbeiten
Fassadenbeschichtungen
Wärmedämmverbundsysteme
Bodenbeschichtungen
Dekorative Maltechniken
Betoninstandsetzung
Anti Graffiti-Schutz
Beschriftungen
Gerüstbau





BREIOLDT
RECHTSANWÄLTE

- IHRE IMMOBILIE
- UNSERE KOMPETENZ
- IHR RECHT

www.breiholdt-legal.de

Anforderungen beim Einbau von Wärmepumpen- und Solarthermie-Hybridheizungen. Betreiber von Feuerungsanlagen mit fester Biomasse müssen sicherstellen, dass ihr Biomasseofen oder Biomassekessel automatisch beschickt wird und Wasser als Wärmeträger dient sowie ausschließlich Biomasse verwendet wird, die den nationalen und europäischen Vorgaben entspricht. Der Aufwand für den zuständigen Bezirksschornsteinfeger wird auf 2,0 AW (2,40 Euro) festgesetzt. Wesentlich umfangreicher sind die Anforderungen an Hybridheizungen. Für deren Prüfung fallen zukünftig 8,0 AW (9,60 Euro) als Gebühren an.

Hinweis:
Die Gebühren für die diversen Prüfpflichten werden bei einer Feuerstättenschau fällig. Ein Arbeitswert beträgt 1,20 Euro zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer. Wird dem bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger durch Vorlage einer Unternehmerklärung die ordnungsgemäße Ausstattung einer Heizungsanlage nachgewiesen, bedarf es keiner weiteren Prüfung durch den Schornsteinfeger.



Seidler
PHYSIO THERAPIE
Gesundheit im Gleichgewicht

Galileo® Trainingstherapie
Muskel- und Knochenaufbau,
Fitness- und Koordination

Manuelle Therapie

Krankengymnastik
Klassische, Triggerpunkt,
Fußreflexzonen-Massagen
Manuelle Lymphdrainage
KG ZNS - nach Bobath und PNF

Hausbesuche - Termine für Berufstätige



Frohnau - Nähe Zeltinger Platz
Markgrafenstr. 66 Ecke Mehringer Str.

www.physio-in-frohnau.de
Tel. 401 30 51



Energetische Gebäudesanierung: Reale Investitionen sinken seit Jahren

von Astrid Zehbe, Haus und Grund

Gebäude machen etwa 35 bis 40 Prozent des gesamten Energieverbrauchs in Deutschland aus und verantworten laut Bundesumweltamt ungefähr 30 Prozent der CO₂-Emissionen hierzulande. Entsprechend hoch sind die Ambitionen, CO₂-Emissionen im Gebäudesektor zu senken – bislang mit durchwachsenem Erfolg. Trotz des hohen Einsparpotenzials von Treibhausgasemissionen durch energetische Gebäudesanierung sind die realen Investitionen in diesem Bereich seit 2011 gesunken, wie eine Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) herausfand.

Im Jahr 2022 investierten Immobilieneigentümer hierzulande etwa 67 Milliarden Euro in energetische Sanierungen – beispielsweise in die Wand- und Dachdämmung, den Austausch von Fenstern und

Außentüren oder die Erneuerung von Heizungsanlagen. Nominal waren das zwar rund 40 Prozent mehr als im Jahr 2011. Berücksichtigt man allerdings die Preissteigerungen, lagen die Investitionen in jedem der folgenden Jahre niedriger als 2011. Den ersten Tiefpunkt erreichten die realen Investitionen in die energetische Gebäudesanierung 2015. Es folgte zwar eine zwischenzeitlich deutliche



Erholung der Investitionstätigkeit. Seit 2018 verharren die jährlichen realen Investitionssummen aber weit unter dem Niveau des Ausgangsjahres. Sowohl bei Dämmung, Maßnahmen für Fenster und Außentüren als auch bei Heizungsanlagen ergeben sich in vielen Jahren deutliche Rückgänge. Mit den zuletzt starken Preissteigerungen wurde 2022 ein neuer Tiefpunkt erreicht. Das reale Investitionsvolumen liegt nun gut 13 Prozent niedriger als im Jahr 2011.

Investitionstätigkeit in die energetische Sanierung niedriger als beim Neubau

Die Investitionen in die energetische Sanierung von Gebäuden haben sich vergleichsweise schlechter entwickelt als andere Bereiche im Baugewerbe: Während die energetische Sanierung hinterherhinkt, verzeichneten vor allem der Wohnungsneubau und die Errichtung von Nichtwohngebäuden signifikante Zuwächse. Von 2011 bis 2022 stiegen die Investitionen in den Neubau unter Berücksichtigung der Preisentwicklung um mehr als 43 Prozent. Auch andere Renovierungsmaßnahmen an Bestandsgebäuden, die nicht direkt mit energetischer Sanierung zusammenhängen, wie die Modernisierung von Sanitäreinrichtungen oder allgemeine Instandhaltungen, verzeichneten über diesen Zeitraum hinweg leichte reale Zuwächse.

Laut den Autoren der Studie muss die energetische Sanierung dringend wieder in Schwung gebracht werden. Dass sie insgesamt seit Jahren stagniert, liege daran, dass die Förderung angesichts der Preisentwicklung der vergangenen Jahre zu niedrig angesetzt und zudem nicht effizient genug sei. Betont wird darum die Notwendigkeit einer deutlichen Erhöhung der Investitionen angesichts absehbarer weiterer

Entspanntes Sehen und perfekter Schutz.

Brillengläser für Homeoffice, Schule, Arbeit und Freizeit.

Jetzt Termin vereinbaren für eine individuelle Beratung.

Vermeiden Sie digitalen Sehstress mit der richtigen Brillenglaslösung für Ihren Tätigkeitsbereich. Mit einem zusätzlichen Blaulichtfilter schützen Sie Ihre Augen. Wir zeigen Ihnen, wie das funktioniert.

decker·optic
BRILLEN · CONTACTLUNSEN
BERLIN · FROHNAU

hauptstadtoptiker®
Ludolfingerplatz 9
Telefon: 030 - 401 28 30
www.decker-optic.de

Preissteigerungen und der Implementierung effektiverer politischer Maßnahmen zur Erreichung der Energieeffizienz- und Treibhausgasreduktionsziele. Für eine effektive Steigerung der energetischen Sanierungsrate sei zusätzlich ein koordinierter Ausbau der Produktions- und Installationskapazitäten erforderlich. Dies würde verhindern, dass zusätzliche Förderungen lediglich in Preiseffekten verpuffen.

Förderung: Sanierung mit günstigen Krediten

von Astrid Zehbe, Haus und Grund

Wer sein Eigenheim sanieren will, kann von zahlreichen Zuschüssen aus verschiedenen regionalen und überregionalen Fördertöpfen profitieren. Attraktiv sind für viele Eigentümer jedoch auch zinsgünstige Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), um die geplanten Maßnahmen zu finanzieren und so die finanzielle Belastung zeitlich zu strecken. Diesbezüglich herrschte zuletzt jedoch große Verunsicherung.

Für die Sanierung einer Wohnung oder eines Hauses auf ein Effizienzhaus- beziehungsweise Effizienzgebäudeniveau bietet die KfW verschiedene Kredite an. Gefördert wird nicht nur die Sanierungsmaßnahme selbst, sondern beispielsweise auch eine Baubegleitung. Die Zinskonditionen orientieren sich auch bei Förderkrediten am Kapitalmarkt, sind aber dennoch in der Regel vergleichsweise günstig und für Eigentümer daher attraktiv.

Mit dem Urteil des Bundesverfassungsgerichts zum Nachtragshaushalt vom 15. November 2023 wurden einzelne KfW-Fördermaßnahmen zuletzt ausgesetzt, die bestehenden Förderungen zu energetischen Sanierungsmaßnahmen sowie zu Komplettsanierungen zum Effizienzhaus blieben jedoch erhalten. Neu erhältlich ist nun ein zinsvergünstigter Ergänzungskredit, mit dem die mit der Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) geförderten Maßnahmen wie ein Heizungstausch finanziert werden können.

Günstige Konditionen fürs Darlehen

Demnach haben selbst nutzende Hauseigentümer mit einem zu versteuernden Jahreseinkommen von bis zu 90.000 Euro die Option, ein – zusätzlich zu möglichen Förderzuschüssen – ergänzendes Kreditangebot in Anspruch zu nehmen, wenn sie beispielsweise ihre Heizung austauschen oder die Fassade dämmen. Die höchstmögliche Kreditsumme beträgt 120.000 Euro pro Wohneinheit und die maximale Zins-

vergünstigung 2,5 Prozent für die erste Zinsbindungsfrist bei 30 Jahren Laufzeit, wobei die maximale Zinsbindungsfrist bei höchstens 10 Jahren liegt. Auch für Nichtwohngebäude kommen die Ergänzungskredite der KfW infrage. Die höchstmögliche Kreditsumme liegt bei 500 Euro pro Quadratmeter Nettogrundfläche, maximal sind es insgesamt 5.000.000 Euro pro Vorhaben.

Während Zuschüsse für Sanierungsmaßnahmen direkt bei der KfW beantragt werden, müssen sich Sanierungswillige für einen Ergänzungskredit an ihre Haus- oder Geschäftsbank wenden und eine Zuschusszusage durch die KfW beziehungsweise einen Zuwendungsbescheid des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) vorlegen.



Vitanas

Jetzt informieren:
☎ (030) 406 39 - 101

LIEBEVOLLE UND QUALIFIZIERTE PFLEGE

- Langzeitversorgung in allen Pflegegraden
- Urlaubs- und Verhinderungspflege
- Wohngruppen für Menschen mit Demenz
- Geräumige und komfortable Zimmer
- Eigene Möbel können gerne mitgebracht werden
- Gestalten Sie unseren schönen Garten mit
- Ein Friseur kommt auf Wunsch ins Haus
- Abwechslungsreiches Freizeitprogramm

WIR FREUEN UNS AUF SIE!

Vitanas Senioren Centrum Frohnau
Welfenallee 37-43 | 13465 Berlin
☎ (030) 406 39-101 | www.vitanas.de/frohnau

Energieräuber ...

kennen Sie genug.

Wir liefern Energie.
Versprochen.



Heizöl Diesel Strom Gas

BHM *Beyer*
Energiehandel GmbH

Gewerbestraße 21
16540 Hohen Neuendorf
Gebührenfrei: 0800 / 2100 400

Ihr **MALEREIBETRIEB** in FROHNAU

Drbohlav

- Ausführung sämtlicher Maler- u. Tapezierarbeiten
- Fassadenrenovierungen
- Vollwärmeschutz



Hofjägerallee 19 • 13465 Berlin
Tel.: 4 01 71 45 • Fax : 40 63 20 59

Frohnau: Damals und heute

Ansichten der Gartenstadt im Spiegel der Zeit

Text: Christoph Plachy ; Foto: unbekannt



Auch der Friedhof in der Hainbuchenstraße wurde von Ludwig Lesser bei der Planung der Grünanlagen Frohnaus bereits berücksichtigt, um so die neue Siedlung zu vervollständigen und attraktiver zu ma-

chen. Der Zugang über den Hauptweg wurde so gestaltet, dass dem Besucher auf dem Weg zur Kapelle zunächst keine Grabstätten in sein Blickfeld geraten, um so der Stille des Ortes besser begegnen zu können.

© Christoph Plachy



Die Kapelle wurde ebenfalls bereits 1911 fertiggestellt. Der Entwurf stammt vom Architekten Carl Stahl-Urach (1879-1946) und sollte sich an den umgebenden Wald, sowie die ortsbildprägenden

Landhäuser Frohnaus anpassen. Hierbei spielt die Materialwahl (Granitsockel, Fachwerk, dunkles Holz) eine wichtige Rolle und erinnert ein wenig an die nordischen Stabholzkirchen.



Die Architekten "Naumann & Schmidt" errichteten dieses Gebäude im Jahr 1911 für den Bauunternehmer Gustav Behrendt. Es ist typisch für die Bauten in der Gründungsphase Frohnau. Mit seinem separaten Remisengebäude und dem Teepavillon wird es von Historikern als "komfortables Einfamilienhaus" bezeichnet. Vom Büro "Naumann & Schmidt" ist darüber hinaus nichts Wesentliches bekannt.

Text und Foto: Christoph Plachy

Rechtsberatung: RA Kai-Peter Breiholdt,
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

22. Februar 2024,
07. und 21. März 2024, jeweils um 18:30 Uhr

in der Geschäftsstelle im
Centre Bagatelle, Zeltinger Str. 6, 13465 Berlin

Telefonische Erstberatung: RA Kai-Peter Breiholdt
Tel. 030.201 44 840

Immobilienberatung: Dirk Wohltorf
Tel. 030.401 33 46, immobilien@wohltorf.com

Bauberatung: Dierk Mumm
Tel. 030.40 10 91 88, dierk-mumm@t-online.de

Steuerberatung:
AVIS Steuerberatungsgesellschaft mbH
Berliner Str. 70, 13467 Berlin
Tel. 030.880 97 80, kanzlei@avis-team.de

**Haus & Grund**[®]
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Grundbesitzer-Verein Frohnau

Grundbesitzer-Verein der
Gartenstadt Berlin-Frohnau e.V.

Geschäftsstelle: Zeltinger Straße 6, 13465 Berlin, Tel. 030.280 82 10
office@gbv-frohnau.de, www.gbv-frohnau.de
Bürozeiten: Montag und Donnerstag von 10:00 bis -13:00 Uhr

1. Vorsitzender: Kai-Peter Breiholdt (k.breiholdt@gbv-frohnau.de)
2. Vorsitzender: Christoph Plachy (c.plachy@gbv-frohnau.de)
Beisitzer: Kerstin Müschenich (k.mueschenich@gbv-frohnau.de)
Thomas Lindemann (t.lindemann@gbv-frohnau.de)
Kassenprüfer: Prof. Dr. Heyer, Frau Beyl

Jahresbeitrag ab 2024:
90,00 Euro (zzgl. 19,20 Euro bei Postzustellung).
Postbank Berlin: DE23 1001 0010 0081 6881 06
Deutsche Bank: DE61 1007 0024 0815 0070 00

Redaktionsschluss: 26. Februar 2024
Die Gartenstadt ist in folgenden Geschäften erhältlich:
Deutsche Bank, Welfenallee,
sichtwechsel, Zeltinger Platz 9
Wohltorf-Immobilien, Ludolfingerplatz 1a,
Augenoptiker Decker, Ludolfingerplatz 9,

Impressum „Die Gartenstadt“
Mitteilungsblatt des Grundbesitzer-Vereins der Gartenstadt Berlin-Frohnau e.V.
Herausgeber: Grundbesitzer-Verein der Gartenstadt Berlin-Frohnau e.V.,
Zeltinger Straße 6, 13465 Berlin Tel. 030/280 82 10, Fax 97 00 56 50, E-Mail: office@gbv-frohnau.de
Verantwortlich: Kai-Peter Breiholdt
Layout: Christoph Plachy, Titelbild: Abb.: Zeltinger Str./Senheimer Str.
Mit Namen gekennzeichnete Artikel geben nicht unbedingt die Meinung der Redaktion wieder. Die Redaktion behält sich vor, auch unverlangte Beiträge, Leserbriefe bzw. Fotos zu veröffentlichen bzw. zu kürzen. Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung der Redaktion und nur unter Angabe des Quellenverzeichnisses.

Haus & Grund ist mit rund 900.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und über 900 Ortsvereine. Die privaten Immobilieneigentümer verfügen über 80,6 Prozent aller Wohnungen in Deutschland. Sie bieten 66 Prozent der Mietwohnungen und knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an.

Dienstleistungen und Geschäfte

Augenoptik

sichtwechsel® Inh. Till-Eric Dietzler, Augenoptikermeister, Zeltinger Platz 9, 13465 Berlin
Tel. 030.401 03 567, frohnau@sichtwechsel-berlin.de, www.sichtwechsel-berlin.de

decker-optic® Inh. Andreas Heinrich, Ludolfingerplatz 9, 13465 Berlin
Tel. 030.401 28 30, info@decker-optic.de, www.decker-optic.de

Dachdecker-Betriebe und Baustoffhandel

Dachdeckerei Heinemann GmbH, Schloßstr. 32, 13467 Berlin-Hermsdorf
Büro: Landsberger Straße 141, 12623 Berlin, Tel. 030.404 31 40,
Fax 030.405 78 852, Mobil 0174.186 94 76

Dachdeckerei Mann GmbH, Holzstraße 15, 13359 Berlin
Tel. 030.499 88 9-0, Fax 030.499 88 9-30

Gerhard Borchert Baustoff-Fachhandel GmbH
Seidelstraße 31, 13509 Berlin, Tel. 030.435 604 -0

Fernsehen-Rundfunk

Fernseh-Krohn, Inh. Jens Prillwitz, Fernseh-, Rundfunk- und Elektro-Geräte
Kabelanschlüsse, Sat-Anlagen, Reparatur-Eildienst, Eigene Werkstatt
Minheimer Straße 31, 13465 Berlin-Frohnau, Tel. 030. 404 19 61

Strom, Gas, Heizöl, Diesel

BHM-Energiehandel GmbH, Gewerbestraße 21, 16540 Hohen Neuendorf
Tel. 0800.500 5011 (gebührenfrei)

Sanitäre Anlagen

Stephan Merkle, Sanitärtechnik, Benekendorffstraße 50
13469 Berlin-Waidmannslust, Tel. 030.401 34 33

Malerarbeiten

Drbohlav Malereibetrieb, sämtliche Maler- und Tapezierarbeiten, Bodenbeläge, Fassadenrenovierung, Vollwärmeschutz, Hofjägerallee 19, 13465 Berlin, Tel. 030.401 71 45

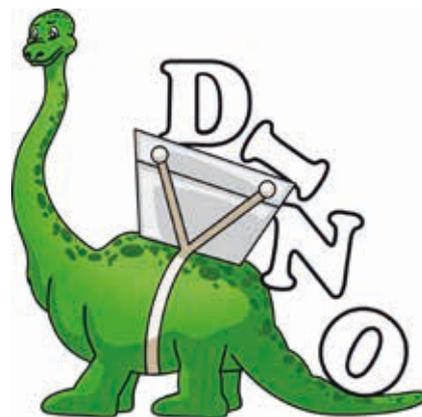
Heinz Bein Malereibetrieb GmbH & Co. KG, Maler- und Tapezierarbeiten, Betonsanierung, Vollwärmeschutz, Fassaden-Anstriche, und -Putze, Gerüstbau, Beschriftungen, Hohefeldstraße 41, 13467 Berlin-Hermsdorf
Tel. 030.407 79 80, Fax 030.407 79 880, E-Mail: info@bein-kg.de

Raumausstattemeister Dekorateure

Raumausstattung Malmström, Polstermöbelaufbereitung, Auslegware, Dekorationsanfertigung, Sonnenschutz, Gardinenwaschservice,
Karmeliterweg 4, 13465 Berlin, Tel. 030.401 021 22

DINO

Containerdienst



Container von 1 cbm bis 40 cbm

Containerdienst

- 1cbm bis 40 cbm Container
- Selbstlader
- Sonderabfallentsorgung
- Schüttgütertransport

Papiertonnen

für Privat und Gewerbe
120, 240 und 1.100 Liter Tonnen



Gewerbeabfalltonnen
240 und 1.100 Liter Tonnen

Recyclinghof Wittenau Abfallannahme

Berlin Nord Wittenau

Mirastr. 35, 13509 Berlin, nahe Holzhauser Str.

Montag bis Freitag von 07:00 bis 17:00 Uhr, Samstag von 09:30 bis 13:30 Uhr

Tel 030/430 94 03

Fax 030/461 61 66

info@dino-container.de



Mirastr. 35

13509 Berlin

www.dino-container.de