

## INHALT

Nachrichten	74
Hintergrund	76
Neue Bodenrichtwerte für Potsdam beschlossen • Zensus 2022: Eigentümer zur Auskunft verpflichtet • GdW: Bezahlbarer Mietwohnungsbau bleibt auf der Strecke • Regionale Zuschüsse: Wie findet man passende Fördertöpfe? • Bilanz zur Wohnungspolitik in Brandenburg: Investitionen in Wohnraumoffensive auf hohem Niveau	
Fragen & Antworten	79
Oberste Geschossdecke gedämmt: Mieter will nicht zahlen – muss er? • Leitungswasserschaden: Hat der Mieter Anspruch auf Ersatz? • Heizkosteninformationen in WEG: Wer muss wem was mitteilen? • Rauchwarnmelder: Welcher Umlagemaßstab ist richtig? • Baumfällkosten: Wann tritt Verjährung ein? • WEG und Heizkostenverordnung: Infos erst nach Beschluss?	
Recht kurz & bündig	81
Mängelfeststellung im Rückgabeprotokoll: Widerrufsrecht für vereinbarte Kautionsverrechnung? • Überprüfung der Betriebskostenabrechnung: Mieter hat Anspruch auf Einsicht in Originalbelege • Zahlungsverzug für zwei Monate: Erheblicher Rückstand für einen Monat ausreichend	
Recht & Praxis	83
Neue Grundsteuer: Was jetzt auf Eigentümer zukommt • Defekter Wärmemengenzähler: Heizkostenschätzung auf Grundlage von anderen Gebäuden erlaubt	
Bücher & Software	84
Rund um Haus & Garten	85
Verkehrssicherungspflicht: Nach Stürmen Dächer umgehend überprüfen lassen! • Hilfe bei einem Großschaden: So meldet man der Versicherung Schäden, wenn der Hausrat vernichtet ist • Geänderte Vorgaben: Neue Regeln für nachträglichen Einbau von Schornsteinen in Wohnhäusern • Aus der Ferne funkt's: Die Neuerungen der Heizkostenverordnung • Gesetzesnovelle: Mehr Verbraucherrechte in der Telekommunikation • Fit in die neue Saison: Frühjahrsputz für Balkon und Terrasse • Vor dem Kauf eines Altbaus: Auf Holzschädlinge untersuchen lassen • Verbraucherzentrale klärt auf: Artenvielfalt durch mehr Grün am Haus	
Aus den Vereinen	90
<b>Landesverband Haus &amp; Grund Brandenburg:</b> Vorstandsmitglieder im Kurzporträt • Aktivitäten im Überblick • Grundsteuer: Was kommt auf Eigentümer zu? • Volksbegehren zur Abschaffung der Erschließungsbeiträge für Sandpisten • <b>Eberswalde:</b> Meinungs austausch • Fortführung der Arbeit am 10. Eberswalder Mietspiegel • <b>Erkner:</b> Strom- und Gaspreise steigen: Was tun?	
Impressum	90
Titelfoto: Michael Faeth/Pixabay	

## KOMMENTAR



### Unabhängig von Gas und Öl ...

... doch die Bürokratie bremst die Energiewende aus

Von Lars Eichert, Landesvorsitzender Haus & Grund Brandenburg

Die Energiewende ist schon länger ein Thema – bislang aus Gründen des Umweltschutzes. Die aktuellen Entwicklungen zeigen, dass wir auch aus anderen Gründen viel zu abhängig von Anbietern fossiler Energieträger sind. Ein Grund mehr, sich Alternativen zuzuwenden und die Entwicklung voranzubringen. Hauseigentümer sind demgegenüber grundsätzlich sehr aufgeschlossen. Photovoltaik bietet dabei eine Möglichkeit, unabhängig von Gas und Öl Energie zu erzeugen. Jetzt könnte man ein Förderprogramm einfordern, aber das größte Hindernis ist wohl die Bürokratie. Wer sich auf sein Einfamilienhaus eine Photovoltaikanlage setzt, kann sich mit der Bürokratie wohl noch gerade abfinden, auch wenn die Vorschriften nicht wirklich „anwenderfreundlich“ ausgestaltet sind.

Gleichwohl werden den Hauseigentümern aber mehr Hindernisse für die Errichtung der Photovoltaikanlage in den Weg gelegt, als dass Erleichterungen geboten werden. So erzwingt der Staat eine hausinterne Abrechnung der verschiedenen Strommengen vom Dach und aus dem Netz, wofür teure zusätzliche Messgeräte nötig sind. Für überschüssigen Strom, den der Hauseigentümer in das Netz einspeist, wird schlecht gezahlt, so dass die Einnahmen oft die Kosten der Anlage nicht decken. Im Ergebnis werden Anlagen dann so geplant, dass möglichst viel des erzeugten Stroms auch im Haus verbraucht und möglichst wenig Überschuss produziert wird. Denn wenn zu viel Strom erzeugt wird, muss der Eigentümer unter Umständen auch ein Gewerbe anmelden. Der Mehrwertsteuererklärung kann er eventuell noch mit der Kleinunternehmerregelung entgehen und sich so ein wenig Papierkrieg ersparen.

Richtig kompliziert wird es aber, wenn er einen Mieter in einer Einliegerwohnung oder gar die Mieter in einem kleinen Miethaus mit dem Strom seiner Photovoltaikanlage versorgen will. Das ist für private Kleinvermieter viel zu bürokratisch und daher wenig attraktiv. Der einfachste Weg wäre hier eine Abrechnung über die Betriebskosten, das ist aber nach den derzeit geltenden Vorschriften nicht möglich. Und so wird der Vermieter zum Stromerzeuger mit allen für diese geltenden Vorschriften.

Zu befürchten ist leider, dass der Gesetzgeber statt eines Abbaus von bürokratischen Hindernissen einen gesetzlichen Zwang für die Errichtung von Photovoltaikanlagen wählt. In Teilen ist das bereits geschehen und wird über die Bauordnung der Länder vorgeschrieben. Dem beschleunigten Ausbau der Photovoltaik dient das aber kaum, denn wenn gleichzeitig die Mieter Stromlieferungen durch den Vermieter einfach ablehnen können und der überschüssige Strom nur zu schlechten Preisen in das Stromnetz eingespeist werden kann, wird die eigentlich bestehende Akzeptanz für diesen Ausbau zunichte gemacht. So werden viele Dächer nicht voll ausgenutzt und Ressourcen verschenkt.

Das beste Förderprogramm für Photovoltaik dürfte also der Abbau der bürokratischen Hürden sein. Wenn dann noch zusätzlich mit Geld gefördert wird, könnte der Ausbau schnell vorankommen, damit wir unabhängiger von Gas- und Öllieferungen werden.