



Liebe Leserin, lieber Leser,

es ist Sommer, eine Jahreszeit, in der man lieber an die nächste Grillparty denkt als an eine neue Heizung.

Jedoch: Die Energiekosten explodieren und es gibt bei der Erneuerung einer Heizungsanlage heutzutage eine Vielzahl von Optionen, um Wärme ins Haus zu bringen. Lesen Sie dazu unseren Beitrag auf Seite 1 und 2.

Über Wasserschäden einer etwas anderen Art informieren wir Sie auf Seite 2, denn was oft lange nicht bemerkt wird, sind Schäden am Abwasserkanalsystem außerhalb des Hauses. Bis zu 30 Prozent der häuslichen Abwässer landen in Deutschland nicht in der Kläranlage, sondern versickern auf dem Weg dahin durch defekte Leitungen im Erdreich. Für die Leitungen bis zum öffentlichen Hauptsammler ist der Grundstückseigentümer verantwortlich.

Wir haben eine neue Landesregierung und es werden sich dadurch auch für Immobilienbesitzer Änderungen ergeben. Geplant ist, die Grunderwerbsteuer zu erhöhen. Notar Siegfried Schneider beleuchtet das Thema in dieser Ausgabe.

Eine erholsame Urlaubszeit wünschen Ihnen



Wolfgang Koezle



Thomas Brosi



Aus der Praxis

Blockheizkraftwerk – Technik und Umsetzbarkeit in einer WEG

In den letzten Jahren hat sich im Bereich der Herstellung von Heiz- und Warmwasserwärme viel getan. Beim Austausch von Heizanlagen in Bestandsgebäuden kommen immer mehr Lösungen infrage.

Im letzten Jahr haben wir erstmalig ein Blockheizkraftwerk (BHKW) in einem 16-Familien-Haus installiert, in dem die vorhandene Gasheizungsanlage bei einer Überschwemmung im Untergeschoss zerstört wurde. Entschieden wurde zugunsten einer reinen Kombination eines BHKWs und einer Gastherme. Dabei produziert ein mit Erdgas betriebener Verbrennungsmotor Strom und Wärme. Da beide erzeugten Komponenten genutzt werden, ergibt sich ein Energie-Wirkungsgrad von bis zu 90 Prozent. Die Wärme unterstützt die Wassererwärmung und die Heizungsanlage, der Strom wird entweder selbst verbraucht oder ins öffentliche Netz eingespeist. Die Anlage läuft am rentabelsten, wenn der produzierte Strom direkt im Haus verbraucht wird. Man spricht von einem stromgeführten BHKW, wenn der Motor nur während der größten Lastspitzen im Haus läuft; die anfallende Wärme wird in einem Speicher gepuffert. Sollte mehr als die im Pufferspeicher vorhandene Wärme benötigt werden, schaltet sich die Gastherme ein.

Optimale Größe ermitteln

Bei der Auslegung des BHKWs muss die der potenziell im Haus anfallende

Stromverbrauch berücksichtigt werden, da sich die wirtschaftliche Größe am Eigenverbrauch orientiert. Zudem soll nicht nur der allgemeine Verbrauch durch das BHKW gedeckt sein, sondern auch ein Großteil des Stromverbrauchs in den Wohnungen.



Ein Blockheizkraftwerk bringt Wärme ins Haus

Rechtliche Hürden

Zu den technisch notwendigen Anpassungen müssen auch rechtliche und abrechnungstechnische Belange berücksichtigt werden. In diesem Bereich sind beim Gesetzgeber und in der Rechtspraxis noch reichlich Regelungslücken vorhanden: Zum einen ist zu klären, wer Besitzer und wer Betreiber des BHKWs wird, denn der Betreiber muss eine Zulassung als Stromerzeuger beim Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) beantragen. Da der Strom verkauft wird, ist der Betreiber gewerblich tätig und wird vom Finanzamt als Unternehmer betrachtet. Zum anderen



müssen sich die Eigentümer im Haus zusammenschließen, um den angelieferten Strom abnehmen zu dürfen, bspw. durch die Gründung einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR). Die für die rechtliche und steuerliche Absicherung notwendigen Vertragswerke müssen durch Spezialisten im Bereich Energiehandel und Beratung erstellt werden. Dafür anfallende, einmalige und laufende Kosten sind in einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung mit zu berücksichtigen. Auch die Abrechnung der Kosten ist viel komplexer als bei einer einfachen Heizungsanlage: Die Anteile der eingesetzten Energie für die Wärme- und die Stromer-

zeugung müssen separat erfasst und abgerechnet und anfallende Nebenkosten auf beide Bereiche verteilt werden. Nur unter großem Einsatz aller Beteiligten konnten in der WEG die Beschlüsse und notwendige rechtliche Konstrukte realisiert werden.

Erfolgreich in Betrieb

Die Anlage läuft seit Ende 2010. Wesentlich für den wirtschaftlichen Erfolg ist die hohe jährliche Betriebsstundenzahl. Über die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung hinaus sind die ökologischen Aspekte nicht zu unterschätzen, denn bis zu 90 Prozent der eingesetzten Energie werden als

Strom oder Wärme genutzt. Das sieht auch der Gesetzgeber so. Im vorliegenden Fall hätten beim Ersatz der vorhandenen Anlage mindestens 10 Prozent der eingesetzten Energie aus regenerativen Quellen stammen müssen, bspw. durch eine Solaranlage auf dem Dach. Eine solche Anlage wäre aber teuer geworden. Zudem kann über die Jahre mit dem BHKW Geld verdient werden, was mit einer Solaranlage nicht möglich ist. Genau das ist der reizvolle Aspekt einer solchen Anlage: Ökonomische und ökologische Aspekte lassen sich hier miteinander vereinbaren.



Grundstücksentwässerung: Abwasserkanäle prüfen und sanieren

Es gibt in Deutschland ca. 800.000 km Abwasserleitungen auf Wohngrundstücken. Diese Leitungen müssen über Jahrzehnte ihre Arbeit im Dunkeln verrichten und werden meist nicht beachtet.

Irgendwann kommt es zu einem Rückstau in das Gebäude hinein und das Thema Abwasser ist von jetzt auf nachher akut.



Bis zum Hauptsammler ist der Grundstückseigentümer in der Pflicht

Meist wird über eine Kamerainspektion nachgeforscht, was denn der Grund für den Rückstau ist. Die Film- und Plandokumentation bringt oftmals überraschende Ergebnisse: Verstopfungen durch Unrat, gebrochene und verschobene Leitungen, Scherben und eingewachsenes Wurzelwerk sind nur einige der Ursachen, die die Funktionsfähigkeit von Abwasserkanälen beeinträchtigen. Die technischen Vorschriften der DIN 1986-30 besagen, dass die Grundstücksentwässerungen mit häuslichem Abwasser bis zum Jahr 2015 und dann alle 20 Jahre zu überprüfen sind. Diese DIN-Norm ist keine recht-

lich verbindliche gesetzliche Vorgabe, eine solche Verpflichtung ist zumindest in Baden-Württemberg zurzeit auch nicht geplant. Aber die Grundstückseigentümer sind dennoch verpflichtet, die häuslichen Abwasserordnungsgemäß über die Leitungen zu entsorgen und nicht (teilweise) ins Erdreich versickern zu lassen. Untersuchungen haben gezeigt, dass insbesondere Leitungen, die vor dem Jahr 1980 verlegt wurden, oft Schäden aufzeigen. Dies hat nach Aussage des renommierten Sachverständigen Herrn Robert Thoma mit der Tatsache zu tun, das vor 1980 die Kamerabefahrungen zur Kontrolle von neu erbauten Leitungen nicht üblich waren, es gab diese technischen Möglichkeiten bis dahin nicht.

Sanierungsverfahren

Abwasserleitungen können heute mit einer Vielzahl von technischen Möglichkeiten saniert werden. Von den weit über 80 verschiedenen Verfahren ist das klassische Verfahren das Aufgraben der Leitungen und die Neuverlegung. Die Sanierung durch sogenannte „Inliner“ zur Renovierung, „Injektionen und Flutungsverfahren“ als Reparaturverfahren und die Erneuerung ohne Aufgrabung durch „Berstlining“ oder „Mikrotunnelbau“ sind alles Sanierungsmöglichkeiten,

die durch sachkundige Fachleute im Einzelfall für die konkreten örtlichen Gegebenheiten und Schadensbilder ausgewählt werden müssen.



Billige 13 ...

... zumindest in Großbritannien. Laut einer britischen Studie erzielt man beim Verkauf einer Immobilie mit der Hausnummer 13 einen niedrigeren Verkaufspreis als mit anderen Hausnummern.

Im Vergleich mit Nachbarhäusern wollen Hauskäufer in Großbritannien immerhin 4.000 Pfund (das entspricht etwa 4.600 Euro) weniger für ein Haus mit der Nummer 13 bezahlen – das ist das Ergebnis einer Studie der Immobilien-Website Zoopla. Allerdings gibt es nicht viele Immobilienbesitzer, die mit dem Aberglauben ihrer Käufer wirklich Probleme haben, denn in fast 30 Prozent der britischen Straßen wurde die Hausnummer 13 schlicht nicht vergeben.



Der Traum vom Eigenheim wird teurer Baden-Württemberg erhöht Grunderwerbsteuer

Die neue grün-rote Landesregierung in Baden-Württemberg hat im Koalitionsvertrag festgelegt, dass sie die Grunderwerbsteuer von derzeit 3,5 Prozent auf 5 Prozent erhöhen will. Damit sollen die geplanten Maßnahmen für den Ausbau der Kleinkindbetreuung, die Schulsozialarbeit und das Mittagessen an Ganztagschulen finanziert werden. Die sozialen Auswirkungen der Grunderwerbsteuererhöhung sollen noch geprüft werden.

Die Grunderwerbsteuer ist vom Käufer einer Immobilie einmalig im Zusammenhang mit dem Kauf zu bezahlen. Bis September 2006 war sie bundeseinheitlich auf 3,5 Prozent festgelegt. Nun dürfen die einzelnen Bundesländer die Höhe individuell bestimmen. Hiervon haben bereits mehrere Bundesländer durch Erhöhung des Steuersatzes auf 4 Prozent, 4,5 Prozent oder sogar 5 Prozent Gebrauch gemacht. Nun will Baden-Württemberg nachziehen.

Für Käufer von Bauplätzen, Eigenheimen und Eigentumswohnungen,

aber auch für Investoren verteuert die Erhöhung der Steuer den Immobilienerwerb und erhöht den Kapitalbedarf. Käufer eines 250.000 Euro kostenden Eigenheims müssten künftig nicht mehr 8.750 Euro, sondern 12.500 Euro an den Fiskus zahlen. Besonders hart betroffen sind hiervon junge Familien, für die der Sprung von der Mietwohnung ins Eigenheim noch schwerer wird. Denn bei konstantem Haushaltseinkommen sind in den zurückliegenden Jahren die Baukosten, nicht zuletzt durch staatliche Auflagen im Zusammenhang mit dem Klimaschutz, drastisch gestiegen. Wie sich die geplante Steuererhöhung mit dem ebenfalls im Koalitionsvertrag niedergelegten Ziel der Wohnraumbeförderung und Stärkung der Baukultur vereinbaren lässt, sei dahingestellt.

Wann die geplante Steuererhöhung in Kraft treten wird, ist derzeit ungewiss. Es könnte deshalb sinnvoll sein, den geplanten Immobilienkauf nicht zu lange hinauszuschieben. Trotzdem sollten Käufer nicht vorschnell handeln. Denn durch einen überstürzten Immobilienkauf geht oftmals noch mehr Geld verloren.

Beim Immobilienerwerb kann das mit-

verkaufte Zubehör grunderwerbsteuermindernd geltend gemacht werden. Hierunter fallen z. B. die Einbauküche und das vorhandene Heizöl. Zu beachten ist allerdings, dass die finanzierende Bank den für das Zubehör ausgewiesenen Kaufpreisteilbetrag bei der Berechnung der Beleihungsgrenze abzieht und dadurch möglicherweise die Kreditzinsen höher werden.

Keine Grunderwerbsteuer entsteht bei Erbaueinsetzungen, Übernahme der bisherigen Ehwohnung durch einen Ehegatten im Zusammenhang mit der Scheidung, Schenkungen oder Kaufverträgen zwischen Verwandten in gerader Linie.

*Notar Siegfried G. Schneider
Notare Zeiß und Schneider
Marienstraße 5
70178 Stuttgart*

*Tel. (07 11) 22 29 25 0
Fax (07 11) 22 29 25 50
zeiss.schneider@notarnet.de
www.zeiss-schneider.notar.de*

Siegfried G. Schneider ist seit fast 13 Jahren Notar, davon 10 Jahre beim Notariat Leonberg und 2 Jahre beim Notariat Leinfelden-Echterdingen. Seit Januar 2011 ist er als freiberuflicher Notar in Stuttgart tätig.



Betriebskosten-Vorauszahlungen

Der BGH hat entschieden: Die Anpassung von Betriebskosten-Vorauszahlungen ist auch dann möglich, wenn die folgende Abrechnungsperiode abgelaufen, aber noch nicht abgerechnet ist. Allerdings gilt dies nur für zukünftige Zahlungen.

Hintergrund des Urteils war ein Streitfall, bei dem ein Mieter zum 30.12.2008 seine Vorauszahlungen

auf die Betriebskosten per Erklärung rückwirkend zum 1.6.2008 herabsetzen wollte. Er bezog sich dabei auf die Betriebskostenabrechnung 2006/2007. Zum Jahresende 2008 war der Abrechnungszeitraum 2007/2008 zwar schon abgelaufen, der Vermieter hatte aber noch keine Abrechnung erstellt.

Das BGH stellte nun klar, dass die Vorauszahlungen tatsächlich herabzusetzen sind, allerdings nur für die Zukunft. Jede Partei kann gemäß § 560

Abs. 4 BGB nach einer Abrechnung von Betriebskosten durch Erklärung in Textform eine Anpassung der Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe verlangen; dies hatte der Mieter getan. Die Anpassung kann also nicht nur aufgrund der letztmöglichen Abrechnung vorgenommen werden, die in diesem Fall noch nicht erstellt war. Einzige Einschränkung ist, dass die Vorauszahlungen nur mit Wirkung für die Zukunft angepasst werden können.

(BGH, Urteil v. 18.5.2011, VIII ZR 271/10)

Neubau individueller Reihenhäuser in Rutesheim-Perouse

In ruhiger Ortsrandlage in Perouse werden in einem bestehenden Wohngebiet 6 hochwertige Reihenhäuser erstellt. Sie können schon Ende 2012 im eigenen Heim wohnen.

Moderne offene Grundrisse mit einer Galerie und eine fast 6 Meter hohe Fensterfront zum Garten hin prägen den Charakter der Häuser. Der Wohnbereich zieht sich über 3 Etagen. Zudem ist ein Dachgeschoss mit Dachterrasse vorhanden, das auf Wunsch noch separat mit einem weiteren Bad ausgebaut werden kann. Jedes Haus verfügt über eine separate Gasheizung mit thermischer Solaranlage, einen Carport und einen Stellplatz. Bei einem Haus ist zusätzlich noch die Erstellung einer Einzelgarage möglich. Es besteht die Möglichkeit, einen Kaminofen oder einen offenen Kamin einzubauen. Die Grundstücke sind separiert. Es gibt keine gemeinschaftlichen Anlagen. Jedes Haus wird schlüsselfertig erstellt. Sie können nach der Übergabe sofort einziehen.

Die reine Wohnfläche beträgt über 162 m² je Haus. Zu jedem Haus gehört ein Kellerraum mit über 18 m² Nutzfläche.

Der Verkauf erfolgt über uns. Der Kaufpreis beträgt ab 299.000 Euro, es fällt keine Provision an.

Für ein persönliches Gespräch stehen wir gerne zur Verfügung.

Kontakt:

Herr W. Koezle
Herr T. Brosi
07152 - 999 888
oder 07152 - 999 555
info@bv-hausverwaltung.de
info@kuprian-hausverwaltung.de

Außenansicht



Erdgeschoss



Objekt: Reihenhäuser
Ort: Rutesheim-Perouse
Lage: ruhig, Ortsrand, gewachsenes Wohngebiet

Zustand: Neubau
Preis: ab 299.000 Euro
Provision: keine

Impressum

Herausgeber:

Kuprian Hausverwaltungen GmbH

Carl-Zeiss-Str. 11/1 · 71229 Leonberg · Fon 07152 - 999 555 · Fax 07152 - 999 88 77

B&V Haus- und Grundstücksverwaltungen GmbH

Carl-Zeiss-Str. 11/1 · 71229 Leonberg · Fon 07152 - 999 888 · Fax 07152 - 999 88 77

Auflage: 3.500 Exemplare, Ausgabe 01/2011

Redaktion: PR hoch drei GmbH

Gestaltung: Sybille Nehring // Druck: Wiener & Friends GmbH

Bildnachweise: Seite 1, SenerTec Kraft-Wärme-Energiesysteme GmbH //

Seite 2, „Technik“: Bernd Heinze/fotolia // Seite 2, „Dies und das“: raffaspisni/fotolia