



22.09.2017

Sehr geehrte Verwaltungsbeiräte,
liebe Leserinnen und Leser,

Ende gut – alles gut! Der Bundestag hat das Gesetz zur Einführung einer Berufszulassungsregelung verabschiedet. Erstmals ist damit ein Grundstein für ein einheitliches Berufsbild in der Immobilienverwaltung gelegt. Das neue Gesetz sieht eine Informations- und Weiterbildungspflicht vor und schließt auch den Mietverwalter ein – Forderungen, für die sich der DDIV stets nachdrücklich aussprach.

Auch in Sachen „Mieterstrom“ hat der Bundestag vor der heißen Wahlkampfphase und der Sommerpause noch „Nägel mit Köpfen“ gemacht. Künftig können auch Wohnungseigentümergeinschaften von selbstproduziertem und günstigem Photovoltaikstrom vom Dach profitieren.

Weniger handlungsfreudig ist die Politik bei der Förderung der privaten Ladeinfrastruktur für Elektroautos. Zwar wird der Kauf eines Stromers finanziell gefördert und auch in die öffentliche Ladeinfrastruktur investiert. Den Bewohnern von Mehrfamilienhäusern nutzt dies jedoch wenig. Der DDIV fordert daher ein 100 Mio. Euro Anreizprogramm für die private „Steckdose“ in der Tiefgarage.

In der neuen Ausgabe unseres Beirats-Newsletters finden Sie neben diesen Nachrichten wieder spannende Informationen rund um Wohnen, Kaufen, Mieten und Verwalten und aktuelle BGH-Urteile zum Wohnungseigentumsrecht. Auch einen neuen Praxistipp aus der Welt der Messdienstleister haben wir Ihnen wieder herausgesucht – spannendes Fachwissen auch für Verwaltungsbeiräte.

Wir wünschen Ihnen eine angenehme Lektüre.

Ihre

Philipp Günther
Hausverwaltung und -service

Hugenottenstr. 114
61381 Friedrichsdorf

Büro: 06172 2852302
Mobil: 0173 9262114
Mail: info@guenther-hausverwaltung.de
Web: www.guenther-hausverwaltung.de

DDIV-Beirats-Newsletter

Ausgabe 3/2017

Inhalt

1. Kompakt: Entscheidungen aus WEG- und Mietrecht

2. Gesetzliche Änderungen und Entwürfe

3. Modernisieren, Sanieren und Instandhalten NEU: Praxistipp: Messdienstleistungen von A bis Z

4. Mieten, Kaufen, Wohnen: Aktuelle Entwicklungen

1. Kompakt: Entscheidungen aus WEG- und Mietrecht

Zweiten Rettungsweg zahlt die Gemeinschaft

Eine Wohnungseigentümergeinschaft in Berlin stritt sich darüber, ob der brandschutzrechtlich erforderliche zweite Rettungsweg für Souterraineinheiten (Gewerbe) von allen Eigentümern gemeinschaftlich geschaffen werden musste oder die drei Teileigentümer selber zuständig waren. Der Bundesgerichtshof (BGH) schaffte Klarheit.

Mit Urteil vom 23.06.2017 zum gerichtlichen Aktenzeichen V ZR 102/16 setzte der Bundesgerichtshof (BGH) seine neuere Rechtsprechung zur erstmaligen plangerechten Herstellung des gemeinschaftlichen Eigentums und zur Erfüllung öffentlich-rechtlicher Anforderungen fort. Zudem bestätigte er, dass die Bezeichnung „Teileigentum“ jede gewerbliche Nutzung zulässt, es sei denn, in der Gemeinschaftsordnung (GO) sind abweichende Nutzungsbeschränkungen vereinbart.

Der Fall

Im Souterrain des nach dem WEG aufgeteilten Wohn- und Geschäftshauses befinden sich die Einheiten K 1, K 2 und K 3. Es handelt sich um Teileigentumseinheiten. Die übrigen Sondereigentumseinheiten im Gebäude sind Wohnungen. In der Teilungserklärung sind die Einheiten K 1, K 2 und K 3 als „Sondereigentum an sämtlichen Räumen der im

Aufteilungsplan mit den Nummern K 1, K 2 und K 3 bezeichneten, nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen im Souterrain“ beschrieben. Im Aufteilungsplan werden die Souterraineinheiten als „Kellerraum“ bezeichnet. In § 4 Abs. 2 GO ist vereinbart:

„Die Gewerbeflächen dürfen zu baurechtlich zulässigen gewerblichen Zwecken genutzt werden – die im Aufteilungsplan angegebene Nutzung ist nicht die allein maßgebliche (...) Der Wohnungs- bzw. Teileigentümer ist verpflichtet, auf seine Kosten alle erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen einzuholen und hat alle mit der Nutzungsänderung im Zusammenhang stehenden Kosten und Lasten zu tragen.“

Bauordnungsrechtlich ist die Nutzung der Souterraineinheiten zu Aufenthaltszwecken nicht genehmigt, weil die Räume in den der Baugenehmigung zugrunde liegenden Plänen als „Kellerraum“ bezeichnet werden. Der Kläger zu 1 beantragte bei der zuständigen Behörde eine bauordnungsrechtliche Nutzungsänderung, um seine Einheit (K 2) als Aufenthaltsraum nutzen zu dürfen. Nach dem hierzu gemäß Bauordnung Berlin eingereichten Brandschutznachweis muss ein zweiter Rettungsweg geschaffen werden. Die Kläger wollen erreichen, dass der zweite Rettungsweg durch eine Fluchttreppe im Freien hergestellt wird, und zwar auf Kosten aller. Dies beantragten sie daher in der Eigentümersammlung. Die Versammlung lehnte den Beschlussantrag ab, da den Klägern nach Auffassung der Mehrheit der Eigentümer der geltend gemachte Anspruch nicht zustehe. Die Kläger erhoben gegen den Negativbeschluss Anfechtungsklage und kombinierten diese mit der Beschlussersetzungsklage, die darauf gerichtet ist, dass das Gericht dem Beschlussantrag (Fluchttreppe im Freien, beauftragt durch die WEG und finanziert durch eine Sonderumlage) anstelle der Versammlung stattgibt, hilfsweise darauf gerichtet, dass das Gericht einen Beschluss des Inhalts ersetzen soll, dass alle Maßnahmen vorgenommen werden, die zur Errichtung eines zweiten Rettungsweges für die Souterraineinheiten erforderlich sind. Das AG Charlottenburg und das LG Berlin wiesen die Klage als unbegründet ab. Über eine Nichtzulassungsbeschwerde der Kläger landete der Fall in Karlsruhe.

Die Entscheidung

Der BGH hob das Urteil des Berufungsgerichts auf und verwies die Sache zur neuen Verhandlung an das LG Berlin zurück. Im Gegensatz zur Ansicht des LG Berlin handele es sich bei der begehrten Maßnahme nicht um eine bauliche Veränderung gemäß § 22 Abs. 1 WEG, sondern um die erstmalige plangerechte Herstellung der drei Teileigentumseinheiten, zu der auch die erstmalige Erfüllung der öffentlich-rechtlichen (brandschutzrechtlichen) Anforderungen an einen Aufenthaltsraum zu zählen seien. Es sei zu beachten – so der BGH –, dass grundsätzlich auch Teileigentumseinheiten dazu geeignet sein müssten, als Aufenthaltsraum zu dienen. Da die Bezeichnung „Teileigentum“ jede gewerbliche Nutzung zulasse, seien auch Nutzungen erlaubt, die – wie etwa eine Büronutzung – bauordnungsrechtlich nur in Aufenthaltsräumen vorgenommen werden dürften, also in Räumen, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind (vgl. § 2 Abs. 2 BauO Berlin). Demzufolge gehöre es (vorbehaltlich weiterer in der Gemeinschaftsordnung vereinbarter Nutzungsbeschränkungen bzw. Zweckbestimmungen) zu dem plangerechten Zustand einer Teileigentumseinheit, dass die öffentlich-rechtlichen Anforderungen an einen Aufenthaltsraum erfüllt würden. Die dafür erforderlichen Maßnahmen am gemeinschaftlichen Eigentum – wie etwa die bauordnungsrechtlich vorgeschriebene Herstellung eines zweiten Rettungsweges (vgl. § 2 Abs. 5, § 33 BauO Berlin) entsprächen regelmäßig ordnungsmäßiger Verwaltung und könnten daher von einzelnen Wohnungs- und Teileigentümern gemäß § 21 Abs. 4 WEG beansprucht werden.

Die Auslegung der Teilungserklärung im vorliegenden Fall ergebe, dass die Einheiten K 1 bis K 3 als Aufenthaltsraum geeignet sein müssen. Nutzungsbeschränkungen oder abweichende Vereinbarungen hinsichtlich der Zuständigkeit und Kostentragungspflicht enthalte die GO nicht, insbesondere auch nicht in § 4 Abs. 2 GO. Nach Wortlaut und Sinn

regele die Klausel Nutzungsänderungen bei vorheriger Nutzung der Einheiten K 1 bis K 3 als Gewerbeflächen. Darum gehe es vorliegend nicht, sondern um die erstmalige Schaffung eines plangerechten und brandschutzrechtlich (bauordnungsrechtlich) legalen Zustandes. Hätte auch diese Maßnahme dem jeweiligen Teileigentümer auferlegt werden sollen, hätte es einer klaren und eindeutigen Vereinbarung in der GO bedurft. Da dies hier nicht erfolgt sei, bliebe es bei der Geltung der gesetzlichen Ausgangslage, wonach das gemeinschaftliche Eigentum durch und auf Kosten der Gemeinschaft verwaltet wird.

Da die Fluchttreppe im Freien das gemeinschaftliche Eigentum betreffe, sei die Gemeinschaft zuständig und kostentragungspflichtig. Dagegen sei es Sache der jeweiligen Sondereigentümer, etwaige räumlich das Sondereigentum betreffende bauordnungsrechtliche Vorgaben auf eigene Kosten zu erfüllen, worum es im vorliegenden Fall aber nicht gehe.

Fazit für den Beirat

Angesichts der inzwischen gefestigten Rechtsprechung des BGH kann von einem professionellen Wohnungseigentumsverwalter erwartet werden, dass er die Grundzüge der erstmaligen plangerechten Herstellung und der Erfüllung öffentlich-rechtlicher Anforderungen kennt. Zudem muss er den Unterschied kennen, dass er bzw. die Gemeinschaft selbstverständlich nur für das gemeinschaftliche Eigentum zuständig ist, wohingegen die erstmalige plangerechte Herstellung von Sondereigentum sowie die Erfüllung darauf bezogener öffentlich-rechtlicher Vorgaben Sache des Sondereigentümers ist. Natürlich müssen abweichende Regelungen in der Gemeinschaftsordnung in jedem Einzelfall geprüft werden. Ist sich ein Verwalter angesichts des Normengeflechts der Teilungserklärung/ Gemeinschaftsordnung der von ihm verwalteten Wohnanlage unsicher, sollte er die Eigentümer hierüber informieren und eine Beschlussfassung darüber herbeiführen, ob eine rechtliche Überprüfung durch einen Rechtsanwalt erwünscht ist.

Schriftliches Beschlussverfahren: Ergebnisverkündung durch Schweigen?

Beim Bundesgerichtshof (BGH) in Karlsruhe liegt ein WEG-Verfahren, in dem es neben einer Trittschallproblematik in einem Altbau um die rechtliche Frage geht, wie im schriftlichen Beschlussverfahren gemäß § 23 Abs. 3 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) eine Beschlussergebnismitteilung vollzogen werden kann und darf. Das Landgericht Hamburg als Berufungsinstanz hatte wegen zweier grundsätzlicher Fragen die Revision zugelassen.

Der Fall

Kläger und Beklagte – jeweils Eheleute – sind Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft in Hamburg-Altona. Das Gebäude wurde 1909 errichtet (Altbau mit Holzbalkendecken), die streitgegenständliche Dachgeschosswohnung der Beklagten nachträglich im Jahr 1962. Im Jahr 2013 tauschten die Beklagten den Fußbodenbelag in ihrer Dachgeschosswohnung aus (Eichendielen rein, PVC und Laminat raus) und rissen eine auf der Holzbalkendecke mit Rauspund verschraubte Schicht aus Pressspanplatten ersatzlos heraus. Eine Trittschalldämmung wurde nicht eingebracht.

Regelungen bezüglich der durchgeführten baulichen Maßnahmen finden sich in der Gemeinschaftsordnung nicht, so dass die gesetzlichen Regelungen des § 22 Abs. 1 WEG in unabgeänderter Form gelten. Zwischen den Eigentümern ist streitig, ob die Zustimmung zu den baulichen Maßnahmen in einem schriftlichen Beschlussverfahren (Umlaufverfahren) gemäß § 23 Abs. 3 WEG wirksam zustande gekommen ist. Der Verwalter hatte allen Eigentümern unter dem 25.02.2013 den Beschlussantrag schriftlich zukommen lassen. Mit weiterem Schreiben des Verwalters vom 15.03.2013 wurde mitgeteilt, der Beschluss im

schriftlichen Verfahren sei nicht zustande gekommen, weil ein Miteigentümer eine Nein-Stimme abgegeben habe. Im Schreiben teilte der Verwalter gleichwohl mit, er würde diesen Beschlussantrag trotzdem als angenommen werten, da der besagte Miteigentümer – wenn auch erst nach Fristablauf – seine Nein-Stimme zurückgezogen und dem Beschlussantrag zugestimmt habe. Gleichzeitig räumte der Verwalter in dem Schreiben allen Eigentümern ein Widerspruchsrecht zu dieser Verfahrensweise durch schriftliche Erklärung bis zum 24.03.2013 ein. Ein Widerspruch erfolgte nicht. Eine Mitteilung des Verwalters ob Widersprüche eingegangen seien und wie das Beschlussergebnis laute, erfolgte ebenfalls nicht mehr.

Die Entscheidung

Das Landgericht Hamburg wertet den schriftlichen Beschluss als wirksam zustande gekommen. Das Schreiben des Verwalters vom 15.03.2013 sei trotz der Formulierung im Konjunktiv als Verkündung des Beschlussergebnisses anzusehen. In der Sache habe der Verwalter damit den Beschlussantrag als angenommen festgestellt und dies den Wohnungseigentümern mitgeteilt, diese Feststellung aber unter die auflösende Bedingung (§158 Abs. 2 BGB) gestellt, dass ein Wohnungseigentümer innerhalb der gesetzten Frist dieser Verfahrensweise widerspreche.

Wegen grundsätzlicher Bedeutung der entscheidungserheblichen Frage hat das Landgericht die Revision zugelassen. Das Rechtsmittel wurde eingelegt. Es bleibt abzuwarten, wie der BGH den Fall beurteilen wird.

Fazit für den Beirat

Wohnungseigentümer können Beschlüsse entweder in der Eigentümerversammlung fassen oder durch schriftliches Umlaufverfahren gemäß § 23 Abs. 3 WEG. In beiden Fällen kommen Beschlüsse erst und nur dann wirksam zustande, wenn der Verwalter bzw. Initiator das Beschlussergebnis (Annahme oder Ablehnung oder Offenlassen des Beschlussantrages) den Eigentümern förmlich mitteilt. In der Versammlung spricht man von einer Verkündung des Beschlussergebnisses. Im schriftlichen Umlaufverfahren fordert der BGH eine Mitteilung, also ebenfalls einen förmlichen Akt. Sinn und Zweck in beiden Fällen ist der Schutz von Rechtsklarheit und Rechtssicherheit sowohl für die Wohnungseigentümer (aktuelle und künftige) als auch für den Verwalter, der den Beschluss durchzuführen hat.

Auch im schriftlichen Beschlussverfahren gefasste Beschlüsse können mit der Anfechtungsklage gerichtlich angegriffen werden. Auch hier gilt die einmonatige Anfechtungsfrist ab Zustandekommen des Beschlusses.

Beschlussergebnisverkündungen unter Bedingungen oder Vorbehalten sind grundsätzlich unzulässig. Lediglich der Beschlussinhalt als solcher kann gegebenenfalls Bedingungen enthalten. In solchen Fällen ist für den Verwalter bzw. objektiven Betrachter ohne weiteres festzustellen, ob der Bedingungseintritt erfolgt ist. Bei einer bedingten Beschlussergebnisverkündung bzw. –mitteilung dagegen stünde nicht fest, ob und mit welchem Inhalt ein Beschluss ab welchem Zeitpunkt zustande gekommen ist.

Nachbarrechtsgesetz Berlin: Kein WDVS-Grenzüberbau, wenn Bauträger Neubau falsch plante

In verschiedenen Bundesländern gibt es Nachbarrechtsgesetze zur Berechtigung von Grenzüberbauten auf Nachbars Grund und Boden, wenn es beispielsweise um die Aufbringung von Wärmedämmverbundsystemen geht. Zur Rechtslage in Berlin äußerte sich

jetzt der BGH. Er entschied, dass ein Grundstückseigentümer den Überbau der Grundstücksgrenze durch den Nachbarn nicht dulden muss.

Mit Urteil vom 02.06.2017 zum gerichtlichen Aktenzeichen V ZR 196/16 entschied der Bundesgerichtshof (BGH), dass ein Grundstückseigentümer den Überbau der Grundstücksgrenze durch den Nachbarn nicht dulden muss, wenn bei der ursprünglichen Planung des Nachbargebäudes dafür hätte gesorgt werden müssen, dass der Baukörper innerhalb der Grenzen des eigenen Nachbargrundstücks bleibt. Der BGH hält den Wortlaut der in Berlin einschlägigen Bestimmung des § 16a Abs. 1 Berliner Nachbarrechtsgesetz (NachbG Bln) für zu weitgehend. Bei einer Auslegung der Vorschrift nach deren Sinn und Zweck könnten mit Bestandsgebäuden nur solche gemeint sein, die schon vor Inkrafttreten der Energieeinsparverordnung (EnEV) errichtet wurden.

Der Fall

Die Mitglieder der klagenden Wohnungseigentümergeinschaft, welche die Ansprüche der Eigentümer aus § 16a Abs. 1 NachbG Bln in Prozessstandschaft geltend macht, und der Beklagte sind Eigentümer benachbarter Grundstücke in Berlin. Das Grundstück des Beklagten ist mit einem Reihenhendhaus bebaut, das ihm gehört und an der Grenze zum Grundstück der Wohnungseigentümer steht. An dieses Gebäude hatte der Bauträger 2004/2005 das heute den Wohnungseigentümern gehörende Mehrfamilienhaus angebaut. Die Giebelwände beider Gebäude decken sich nicht vollständig, vielmehr steht die des nach WEG aufgeteilten Mehrfamilienhauses entlang der Grundstücksgrenze um 1,61 Meter vor. In diesem Bereich der Giebelwand hatte der Bauträger im August 2005, als er noch Miteigentümer war, Dämmmaterial angebracht, welches 7 cm in den Luftraum des Grundstücks des Beklagten hineinragt und seither unverputzt und nicht gestrichen geblieben ist.

Dann geschah bis zum Abverkauf aller Wohnungen und zum Prozessbeginn mehrere Jahre offenbar nichts. Im Jahre 2013 erhob die Wohnungseigentümergeinschaft nach entsprechender Beschlussfassung (Ansichziehen) Klage gegen ihren Nachbarn auf Duldung. Mit der Klage wurde verlangt, dass auf das Dämmmaterial Putz und Anstrich mit einer Stärke von maximal 0,5 cm angebracht werden dürfen. Das Amtsgericht Berlin-Köpenick hatte der Klage Anfang 2014 stattgegeben. Das Landgericht Berlin hatte auf die Berufung des Beklagten die Klage abgewiesen, jedoch die Revision zum Bundesgerichtshof zugelassen.

Die Entscheidung

Der BGH bestätigte die Klageabweisung. Die Klage ist unbegründet. Zwar könne der Rechtsanspruch nach dem reinen Gesetzeswortlaut bejaht werden, nach Sinn und Zweck der Vorschrift sei jedoch eine Duldungspflicht zu verneinen. § 16a Abs. 1 NachbG Bln lautet: „Der Eigentümer eines Grundstücks hat die Überbauung seines Grundstücks für Zwecke der Wärmedämmung zu dulden, wenn das zu dämmende Gebäude auf dem Nachbargrundstück bereits besteht.“ So gesehen besteht das nach WEG aufgeteilte Mehrfamilienhaus bereits. Dennoch handele es sich nach Ansicht des BGH nicht um ein Bestandsgebäude in diesem Sinne. Der Landesgesetzgeber – so der BGH (Rn 11 des Urteils) – habe Grundstückseigentümern nicht generell gestatten wollen, eine Wärmedämmung grenzüberschreitend, also im Wege des Überbaus bzw. Überhangs, anzubringen. Er habe vielmehr das Ziel verfolgt, energetische Sanierungen von Altbauten zu erleichtern. Diese seien bei Gebäuden, die auf der Grundstücksgrenze stünden, häufig dadurch erschwert, dass der Nachbar die notwendige Zustimmung zu dem durch die Verkleidung der Grenz wand mit einem WDVS entstehenden Überbau verweigerte oder von unverhältnismäßigen finanziellen Forderungen abhängig machte.

Anders als für den Altbaubestand habe der Landesgesetzgeber in Berlin für die Wärmedämmung von Neubauten aber kein Regelungsbedürfnis gesehen. Vielmehr werde

von Bauträgern, die nach dem Inkrafttreten der Energieeinsparverordnung in der ursprünglichen Fassung vom 16. November 2001 Neubauten planen und deren Baugenehmigung beantragten, zu erwarten gewesen, die bereits damals gesetzlich vorgeschriebenen Dämmpflichten in die Planung einzubeziehen. Daraus folge die Verpflichtung, Neubauten so zu planen, dass sich die Wärmedämmung innerhalb der Grenzen des eigenen Grundstücks befinde und die Grundstücksgrenze nicht überschreite. Da der Bauträger das Gebäude in den Jahren 2004/2005 und damit nach Inkrafttreten der EnEV 2001 errichtete, hätte er sich an die Erfüllung der öffentlich-rechtlichen Vorgaben der Energieeinsparverordnung halten müssen. Sein Versäumnis könne nicht zu Lasten des Beklagten gehen.

Fazit für den Beirat

Da der Bauträger die Wärmedämmverbundfassade im Zeitpunkt der Errichtung der Wohnanlage scheinbar nicht vollends fertiggestellt hatte, dürfte sich die hier beschlossene Maßnahme als erstmalige plangerechte (mangelfreie) Herstellung des gemeinschaftlichen Eigentums darstellen. Sie wird mit einfacher Stimmenmehrheit beschlossen. Wird eine erstmalig erstellte, nicht gedämmte Fassade später bei Instandsetzungsbedürftigkeit mit einem Wärmedämmverbundsystem (WDVS) versehen, dürfte es sich zumeist um eine modernisierende Instandsetzung gemäß § 21 Abs. 5 Nr. 2 i. v. m. § 22 Abs. 3 WEG handeln.

Wird einem Verwalter erkennbar, dass eine beabsichtigte Wärmedämmung die Grundstücksgrenze überschreiten wird, hat er zu prüfen, ob im betreffenden Bundesland einschlägige nachbarrechtliche Bestimmungen existieren. Geht es um einen Altbau, werden – wie im Fall in Berlin – Duldungsansprüche der Wohnungseigentümer bestehen, die vom Verband per Mehrheitsbeschluss in ihrer Durchsetzung an sich gezogen werden können. Geht es hingegen um einen Neubau, kann es zu den im vorliegenden Fall geschilderten Schwierigkeiten kommen. Für einen professionellen Wohnungseigentumsverwalter ist es daher ratsam, die vorliegend besprochene Entscheidung im Blickfeld zu haben.

2. Gesetzliche Änderungen und Entwürfe

Gesetz zu Berufszugangsvoraussetzungen beschlossen: Grundstein für einheitliches Berufsbild in der Immobilienverwaltung gelegt

Mit den Stimmen der Regierungskoalition wurde am 23. Juni das Gesetz zur Einführung von Berufszugangsvoraussetzungen für gewerbliche Wohnimmobilienverwalter und Immobilienmakler (BT-Drs. 18/12831) mit Änderungen verabschiedet. Auch der Deutsche Bundesrat stimmte am 22. September zu. Der Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV) begrüßt den nach langen Verhandlungen ausgearbeiteten Kompromiss, wird sich aber weiterhin für die Einführung eines Sachkundenachweises einsetzen.

„Wir haben nie daran gezweifelt, dass dieses Gesetz kommt! Mit der Einführung einer Weiterbildungspflicht und dem Einschluss des Mietverwalters auf den letzten Metern wurden zudem zwei wesentliche Forderungen des DDIV erfüllt, ebenso die unstrittige Einführung einer Berufshaftpflichtversicherung für den Verwalter“, so DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler. „Hier haben sich Beharrlichkeit und die richtigen Argumente ausgezeichnet.“

Im Gesetz neu vorgesehen, ist nun neben einer Weiterbildungspflicht auch eine Informationsvorschrift über Qualifikation und Fortbildung des Verwalters gegenüber dem Verbraucher. Zudem wird die Erlaubnispflicht auch auf den Mietverwalter ausgeweitet. Eigens hierfür wird dies in Form des Wohnimmobilienverwalters manifestiert, der künftig die

WEG- und Mietverwaltung umfasst. Die erforderlichen Erlaubnisvoraussetzungen für den Wohnimmobilienverwalter sind geordnete Vermögensverhältnisse, Zuverlässigkeit und eine Berufshaftpflichtversicherung. Einen Sachkundenachweis, wie noch vom Bundeskabinett im August 2016 beschlossen, wurde von der Unionsfraktion, insbesondere von der CSU in der AG Wirtschaft abgelehnt. Danach wäre der bürokratische und regulatorische Aufwand zu hoch gewesen, da durch die „Alte-Hasen-Regel“ eine deutliche Mehrheit gewerblicher Verwalter befreit gewesen wäre. „Eine Stichtags-Regelung wäre hier die bessere Lösung gewesen. Wer nach einer bestimmten Frist die Tätigkeit neu ausüben will, hätte eine Sachkundeprüfung abzulegen oder durch den Nachweis einer entsprechenden Ausbildung oder eines Studiums davon befreit werden können“, so Kaßler. „Wir werden daher nach der nächsten Bundestagswahl einen neuen Anlauf nehmen.“

Dennoch bleibt festzuhalten, dass es endlich gelungen ist, die Tätigkeit des Verwalters aufzuwerten. Was 2011 mit der Vorlage des „Zuck-Gutachtens“ – beauftragt durch den DDIV und seine Landesverbände – initiiert wurde, und der verfassungsrechtlichen Klärung der Frage nach Berufszugangsvoraussetzungen für den Verwalter begann, fand nun nach nur sechs Jahren einen vorläufigen Abschluss. „Dies dokumentiert, was eine konzertierte Interessenvertretung durch einen schlagkräftigen und auf eine Berufsgruppe fokussierten Verband politisch erreichen kann“, so DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler.

Bis zur Einführung des Sachkundenachweises wird der DDIV seine Bemühungen auch dahingehend weiter intensivieren, seine Medien- und Öffentlichkeitsarbeit darauf auszurichten, dass Wohnungseigentümergeinschaften nur einen Verwalter beauftragen, der Mitglied in einem der DDIV-Landesverbände ist. „Unser Verband steht heute schon für die Qualität der Aus- und Fortbildung. Mit der fortschreitenden Komplexität der Wohnimmobilienverwaltung sind Eigentümer gut beraten, auf das Fachwissen unserer Mitglieder zu vertrauen“, kommentiert DDIV-Geschäftsführer Martin Kaßler abschließend, „denn ein Tag Weiterbildung pro Jahr wird weder der komplexen Tätigkeit des Verwaltens gerecht, noch wird damit der Verbraucherschutz von Millionen Eigentümern und Mietern signifikant erhöht.“

Die Einzelheiten der Weiterbildungs- und Informationsverpflichtung wie auch der Berufshaftpflichtversicherung werden in der ausführenden Rechtsverordnung geregelt. Dort wird auch verankert, wie die Nachweispflichten des gewerblichen Wohnimmobilienverwalters über die Einhaltung der Weiterbildungsverpflichtung gegenüber der zuständigen Behörde ausgestaltet werden.

Scheitert die Elektromobilität in Mehrfamilienhäusern?

Eine Million Elektrofahrzeuge bis zum Jahr 2020 auf deutsche Straßen zu bringen, ist erklärtes Ziel der Bundesregierung. Eigens dafür wurde im August 2009 ein nationaler Entwicklungsplan verabschiedet. Zum Januar 2017 waren jedoch bundesweit nur etwas mehr als 34.000 E-Fahrzeuge zugelassen. Geringe Reichweiten, zu lange Ladezeiten und zu wenig Ladestationen sind ausschlaggebend für das geringe Kaufinteresse der Deutschen.

Auch die Besitzer von neun Millionen Eigentumswohnungen zeigen bisher wenig Interesse am Kauf eines Elektrofahrzeuges. Zwei wesentliche Faktoren bremsen dabei das Kaufinteresse. Zum einen ist die Rechtslage nicht eindeutig (bauliche Maßnahme versus Modernisierung) und zum anderen könnte es zu einer Überlastung des hauseigenen Stromnetzes führen, wenn mehrere Eigentümer oder Mieter gleichzeitig ein Elektroauto aufladen wollen.

Zwar hat die Bundesregierung im Februar dieses Jahres mit einer Förderrichtlinie 300 Millionen Euro für die Installation von Ladepunkten im öffentlichen Raum bis 2020 ausgelobt, was jedoch gänzlich fehlt ist die Berücksichtigung von privater Ladeinfrastruktur im Gebäudebestand. Der mehrfache Einbau von Ladestationen in der Tiefgarage eines Mehrfamilienwohnhauses ist häufig mit dem Austausch des hauseigenen Stromnetzes im Gebäude verbunden. Eigentümer scheuen diese Kosten, wenn sie selbst kein E-Auto nutzen. Hier müssen Hemmschwellen abgebaut werden. Der DDIV sprach sich daher wiederholt für ein Anreiz- oder Sofortprogramm in Höhe von 100 Millionen Euro für die Infrastruktur in privaten Wohngebäuden aus. Bei geschätzten mehr als vier Millionen Stellplätzen bundesweit in privaten Mehrfamilienwohnhäusern wird die Dimension sichtbar.

Große Medienresonanz

Die Forderung des DDIV fand auch große Resonanz in Tages- und Fachzeitungen. So berichtete u.a. der Spiegel, die Welt, Focus und das Handelsblatt über das „Dilemma“ der Bewohner von Mehrfamilienhäusern und griffen die Forderung des DDIV auf.

Hintergrund: Was wird bisher gefördert?

Mehrere unterschiedliche Förderprogramme sollen nach dem Willen der Bundesregierung den sogenannten Markthochlauf der Elektromobilität begünstigen. Der Umweltbonus, der durch das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle ausgereicht wird, fördert bis zu einem Kaufpreis von 60.000 Euro den Kauf von reinen Elektrofahrzeugen mit 4.000 Euro. Plug-in-Hybride werden mit 3.000 Euro bezuschusst. Bis 2020 stehen hierfür 1,2 Milliarden Euro zur Verfügung, die je zur Hälfte von der Bundesregierung sowie den Herstellern getragen werden. Das Bundesamt für Verwaltungsdienstleistungen fördert die öffentliche Ladeinfrastruktur mit insgesamt 300 Millionen Euro, davon 200 Millionen Euro für den Bau von 5.000 Schnellladepunkten. Zusätzlich gewährt der Staat eine 10-jährige Befreiung von der Kfz-Steuer. Die Steuerbefreiung für die vom Arbeitgeber gewährten geldwerten Vorteile für das Laden am Arbeitsplatz erzeugt bis 2020 Mindereinnahmen in Höhe von 50 Millionen Euro. Die private Ladeinfrastruktur wird bisher nicht gefördert.

Mieterstromgesetz verabschiedet

Das Mieterstromgesetz passierte im Juni den Bundestag und ermöglicht nun sowohl Wohnungseigentümern als auch Mietern den Bezug von selbstproduziertem Solarstrom. Die Koalitionsfraktionen einigten sich zudem darauf, dass auch Gebäude im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Strom versorgt werden können.

Das Mieterstromgesetz wurde nach der öffentlichen Anhörung im Wirtschaftsausschuss nun vom Bundestag verabschiedet. Im Vergleich zum Gesetzentwurf wurde die Regelung auf „Wohngebäude oder Nebenanlagen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang“ erweitert. Die Berücksichtigung des Quartiersansatzes wurde sowohl von einigen Sachverständigen in der Anhörung am 21. Juni 2017 als auch vom DDIV in seiner Stellungnahme zum Gesetzentwurf nachdrücklich gefordert. Dadurch können zukünftig auch WEG-Mehrhausanlagen eigenen Strom produzieren und verbrauchen. Von dem Gesetz profitieren auch Wohnungseigentümer, wofür sich der DDIV ebenfalls einsetzte.

Die Mieterstromförderung, die der Betreiber der Anlage erhält, bemisst sich nach der aktuellen Einspeisevergütung für Solarstrom, abzüglich 8,5 Cent, und liegt je daher nach Größe der Photovoltaik-Anlage zwischen 2,75 und 3,8 Cent pro Kilowattstunde. Der Betreiber der Solaranlage (auch ein Dritter) soll so, neben dem Erlös aus dem Verkauf, zusätzlich den Mieterstromzuschlag erhalten und diese Ersparnis an die Verbraucher weiterreichen.

Antragsverfahren für Marktanreizprogramm (MAP) vereinfacht

Die Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme und Kälte wird seit vielen Jahren staatlich gefördert. Eigens hierfür hat die Bundesregierung das Marktanreizprogramm (MAP) ins Leben gerufen. Um die Förderung künftig noch transparenter und einfacher zu gestalten, vereinheitlichte das Bundeswirtschaftsministerium (BMWi) nun das Antragsverfahren.

Ab 1. Januar 2018 muss der Förderantrag in allen Fällen einheitlich vor Beginn der Maßnahme, beispielsweise die Installation einer Solarthermieanlage, gestellt werden. Planungsleistungen können dagegen bereits vor Antragsstellung beauftragt werden. Andere Anforderungen an die Förderfähigkeit bleiben davon unberührt. Bis Jahresende gilt eine Übergangsfrist für entsprechende Förderfälle. Mehr Informationen sind beim Bafa, im Referat MAP erhältlich.

3. Modernisieren, Sanieren und Instandhalten

Bundesrat stimmt neuer Entsorgungsverordnung für Dämmplatten zu

Der Bundesrat stimmte in seiner letzten Sitzung vor der Sommerpause am 7. Juli der neuen Verordnung zur Entsorgung HBCD-haltiger Dämmmaterialien zu. Die Entsorgung von Styropordämmplatten wird nach dem Moratorium im Dezember 2016 nun einfacher und günstiger.

Dämmstoffe, die das Brandschutzmittel Hexabromcyclododecan (HBCD) enthalten, werden nun nicht mehr als gefährlicher Sondermüll eingestuft. Eine Sondergenehmigung für die Entsorgung ist somit nicht mehr erforderlich. Die Verordnung sieht allerdings ein Getrenntsammlungsgebot sowie ein Vermischungsverbot vor. Des Weiteren muss künftig nachgewiesen werden, dass die Materialien ordnungsgemäß beseitigt oder verwertet wurden. Die Verordnung tritt planmäßig einen Monat nach der Verkündung im Bundesgesetzblatt in Kraft.

DDIV: Verordnung vereinfacht die Arbeit von Verwaltungen

Der DDIV begrüßt die Entscheidung. Der Verband wies bereits im Frühjahr 2016 im Rahmen der BID darauf hin, dass eine angedachte Verschärfung der Entsorgungsregelungen die fachgerechte Beseitigung unverhältnismäßig verteuere. Die Regelung wurde daraufhin - auch auf Druck der BID - Ende Dezember 2016 für ein Jahr ausgesetzt, um Bund und Ländern Zeit einzuräumen, eine neue Verordnung auszuarbeiten.

Studie: Unnötig häufige Zählerwechsel belasten private und öffentliche Haushalte massiv

Wohnungswirtschaft: Eichfristen für Wasserzähler deutlich verlängern

Wohnungswasserzähler (kalt und warm) werden in Deutschland nach sechs bzw. fünf Jahren ausgetauscht, obwohl sie den Verbrauch in aller Regel noch zuverlässig messen. Private und öffentliche Haushalte könnten jährlich mehr als 500 Millionen Euro sparen, wenn die deutschen Eichfristen – vergleichbar denen in anderen Industrienationen – deutlich länger wären.

Zu diesem Ergebnis kommt eine Studie des Hamburg Instituts. Sie wurde von den großen wohnungswirtschaftlichen Verbänden (BFW - Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, DDIV - Dachverband Deutscher Immobilienverwalter, DMB - Deutscher Mieterbund, GdW – Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, Haus & Grund Deutschland) in Auftrag gegeben.

Die eichrechtlichen Anforderungen sind in Deutschland extrem streng und müssen geändert werden, so das Fazit der Wissenschaftler. Das Mess- und Eichgesetz schreibt vor, dass Kaltwasserzähler nach sechs und Warmwasserzähler nach fünf Jahren getauscht werden müssen. In der Praxis werden Wohnungswasserzähler kalt und warm oft gemeinsam nach bereits fünf Jahren gewechselt. Durch ein Stichprobenverfahren kann die Eichfrist für bauartgleiche Typen bei Wohnungswasserzählern um drei Jahre verlängert werden. Dann werden die ausgebauten Zähler entsorgt. Das ist unverhältnismäßig, so die Studie des Hamburg Instituts: Die Gutachter haben ermittelt, dass die gängigen Wasserzähler in manchen Stichproben auch nach zwanzig Betriebsjahren Betrieb zu rund 95 Prozent noch sehr genaue Messergebnisse innerhalb der eichrechtlich zulässigen Fehlergrenzen erzielen. Die Kosten für den Zählerwechsel stehen somit in keinem Verhältnis zu den Ausgaben für eventuelle minimale Fehlmessungen.

Im internationalen Vergleich ist in Deutschland ein extrem hoher Wechselturnus Pflicht. In den USA und Kanada beträgt die Eichfrist 17, in Frankreich 18 und in Spanien rund 23 Jahre. Darüber hinaus, so die Gutachter, stehen die Kosten für die Zählerwechsel in keinem Verhältnis zu anderen Wohn-Nebenkosten: Ungenauigkeiten bei der Ablesung des Heizwärmeverbrauchs wirken sich für die Haushalte monetär deutlich stärker aus, da die Ausgaben für die Heizung in etwa 2,5 bis 5-mal höher liegen als die Wasserkosten. Heizkostenverteiler unterliegen jedoch keiner Eichpflicht.

Das Fazit der Wissenschaftler ist: Der Austausch der Wasserzähler sollte künftig in einem deutlich längeren Turnus durchgeführt werden. Dafür muss das Mess- und Eichrecht geändert werden. Die Gutachter empfehlen, die Fristen für Kalt- und Warmwasserzähler zu vereinheitlichen und auch technologiespezifisch zu differenzieren. So könnten die Eichfristen für Haus- und Wohnungswasserzähler (kalt und warm) als Flügelradzähler auf 15 Jahre und für die besonders langlebigen und exakten Haus- und Wohnungswasserzähler (kalt und warm) als Ultraschallzähler auf 20 Jahre verlängert werden. Darüber hinaus könnten Stichprobenverfahren weiterhin die Fristen verlängern, künftig allerdings zweimal auf jeweils fünf Jahre. „Durch diese an anderen Industriestaaten orientierte Neuregelung könnten volkswirtschaftliche Gewinne sowie niedrigere Wohnnebenkosten in Höhe von jährlich insgesamt deutlich über 500 Millionen Euro erzielt werden“, so die Berechnung des Hamburg Instituts. Die Alternative zur Verlängerung, nämlich den vollständigen Verzicht auf die Eichfristen, empfehlen sie nicht.

→ → → **Praxistipp: Messdienstleistungen von A bis Z** ← ← ←

Ausweise raus!

Im Zuge der Einführung der Energiesparverordnung (EnEV) 2007 wurden die ersten Energieausweise ausgestellt – mit einer Laufzeit von zehn Jahren. Sie sollen helfen, den Energieverbrauch von Gebäuden zu vergleichen. Viele Ausweise laufen in diesem Jahr aus. Ein Verkauf oder eine Vermietung ohne gültigen Energieausweis ist eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldstrafe von bis zu 15.000 geahndet werden kann.

Haben Ihre Immobilien gültige Ausweise? Vor zehn Jahren wurden im Zuge der Einführung der Energiesparverordnung (EnEV) die ersten Energieausweise ausgestellt. Sie sollen helfen, den Energieverbrauch von Gebäuden und Wohnungen zu vergleichen und eine Beurteilung der Gesamtenergieeffizienz einer Immobilie zu ermöglichen. Da die Ausweise eine begrenzte Gültigkeitsdauer von zehn Jahren haben, laufen einige noch dieses Jahr ab. Nachschauen lohnt sich, denn wer bei Vermietung oder Verkauf einer Immobilie kein gültiges Dokument vorlegen kann, begeht eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldstrafe von bis zu 15.000 Euro geahndet werden kann. Ausgenommen von der Energieausweispflicht sind kleine Gebäude unter 50m² Nutzfläche und Baudenkmäler.

Verbrauchs- oder Bedarfsausweis?

Unterschieden wird zwischen zwei verschiedenen Energieausweisen. Ein Großteil der Eigentümer darf frei zwischen einem Verbrauchs- und einem Bedarfsausweis wählen. Nur bei Immobilien mit weniger als fünf Wohneinheiten, deren Bauantrag vor dem 1. November 1977 gestellt wurde und die seither nicht mehr energetisch modernisiert wurden, ist der Bedarfsausweis Pflicht. Der Bedarfsausweis berücksichtigt die Bausubstanz sowie die Anlagentechnik, wohingegen sich der Verbrauchsausweis am tatsächlichen Verbrauch der Nutzer in den letzten drei Jahren orientiert. Empfohlen beim Verkaufen oder Vermieten wird in der Regel der Verbrauchsausweis, da er einen ausreichenden Vergleichswert liefert und darüber hinaus auch kostengünstiger ist. Beim Aufdecken von energetischen Schwachstellen, beispielsweise vor einer umfangreichen Sanierung, ist der Bedarfsausweis sinnvoller.

Neue Vorgaben

2014 wurde die EnEV überarbeitet und mit ihr auch die Gestaltung der Energieausweise. Bei der Erneuerung sind daher neue Regelungen zu beachten. So reicht der farbige Bandtacho (grün bis rot) nur noch bis 250 kWh/m² und nicht mehr wie bisher bis 400 kWh/m². Das führt zu einer strengeren Bewertung. So können beispielsweise Immobilien, die nach der alten EnEV noch im grünen Bereich waren, durch die neue Verordnung in den gelben Bereich abfallen.

Außerdem wurde zusätzlich zum Bandtacho noch ein weiteres Element eingeführt, um die Effizienz einer Immobilie zu bestimmen: Die Energieeffizienzklasse. Die Klassifizierung, wie sie Käufer und Mieter schon vom Kauf von Haushaltsgeräten kennen, ordnet Gebäude einer Skala von A+ bis H zu und soll die Transparenz weiter steigern.

Wo gibt es den Energieausweis?

Den verbrauchsorientierten Energieausweis stellen Messdienstleister aus. Dazu werden die bekannten Verbrauchsdaten der Heizkostenabrechnung der letzten drei Jahre herangezogen.

4. Mieten, Kaufen, Wohnen: Aktuelle Entwicklungen

NRW und Schleswig-Holstein: Mietpreisbremse adé

Die neu gewählten Regierungen in NRW und Schleswig-Holstein wollen die umstrittene Mietpreisbremse abschaffen. In NRW gilt die Mietpreisbremse seit 1. Juli 2015; Schleswig-Holstein zog im Dezember des gleichen Jahres nach. Nun wollen beide Länder diese und andere landeseigenen Regelungen aufheben.

NRW setzt auf weniger Regulierung

Die Mietpreisbremse habe ihren Zweck nicht erfüllt und die Mieten nicht gebremst, sondern

nur die privaten Investitionen in den Wohnungsbau, heißt es im Koalitionsvertrag von CDU und FDP. Die nordrhein-westfälische Landesregierung will mehr Anreize für private Investitionen setzen und hebt darüber hinaus auch die Kappungsgrenze sowie das Zweckentfremdungsverbot auf. Die Einführung neuer landesspezifischer Regelungen ist nicht vorgesehen. Die CDU-geführte Regierung setzt auf Deregulierung. So wird auch die Energieeinsparverordnung von 2016 für zunächst drei Jahre ausgesetzt, um Baukosten zu senken und die Rahmenbedingungen für Investoren zu verbessern.

Um auch jungen Familien den Sprung in Wohneigentum zu ermöglichen, wollen die schwarz-gelben Koalitionäre die Grunderwerbsteuer reformieren. So ist geplant, eine Bundesratsinitiative zur Einführung eines Freibetrages für das selbstgenutzte Wohneigentum zu initiieren. In NRW selbst wird ein Freibetrag in Höhe von 250.000 Euro pro Person für das selbstgenutzte Wohneigentum auf den Weg gebracht.

Schleswig-Holstein: Wohneigentum ist Stabilitätsanker

Auch die neue Kieler „Jamaika-Koalition“ aus CDU, FDP und Grünen spricht der Mietpreisbremse ihre Wirkung ab. Die Koalitionäre wollen die Verordnung durch „geeignete Instrumente“ ersetzen.

Neubau: Am Bedarf vorbei

In den großen deutschen Städten fehlen zehntausende Wohnungen – demgegenüber entstehen auf dem Land deutlich zu viele Einfamilienhäuser. Dies zeigt die Baubedarfsanalyse des IW Köln. Um dem Leerstand in den Kommunen wirkungsvoll zu begegnen, regen die Wissenschaftler ein Maßnahmenbündel an. Auch das unabhängige Unternehmen Prognos AG veröffentlichte neue Zahlen. Demnach wird Wohnen in Deutschland immer mehr zu einer finanziellen Herausforderung.

In Städten wird es eng

Zwischen 2011 und 2015 wurden allein in die sieben größten deutschen Städten nur 32 Prozent der benötigten Wohnungen errichtet. Insgesamt fehlen rund 60.000 Wohneinheiten. Ein Ende der Wohnungsknappheit ist nicht in Sicht. Denn die Baufertigstellungszahlen für 2016 hinken dem Bedarf noch immer hinterher.

Auf dem Land entstehen zu viele Neubauten

Ein ganz anderes Bild herrscht dagegen in ländlichen Kreisen. So sind zwischen 2011 und 2015 allein im Emsland mehr als 1.060 Wohnungen mehr entstanden, als die demografische Entwicklung und der Leerstand erwarten ließen. Dabei handelt es sich zu rund 80 Prozent um große Wohnungen oder Einfamilienhäuser.

Die Ursachen sind vielfältig: Neben den noch immer niedrigen Zinsen, die eine Finanzierung günstiger machen, heben die Wissenschaftler das im ländlichen Raum reichlich vorhandene Bauland hervor. Während es in Großstädten an Bauland mangelt, wird in ländlichen Kommunen Baufläche zumeist großzügig ausgewiesen. Die Folge: Durch die Zersiedlung entstehen mehr Neubauten in Randlagen. Altbauten in den Dorfkernen stehen zunehmend leer und verfallen; Dorfkern veröden.

Maßnahmenbündel gegen Leerstand

Um dem drohenden Leerstand auf dem Land entgegenzuwirken, regen die Wissenschaftler des IW Köln ein Maßnahmenbündel an. So sollen Kommunen mit starkem Bevölkerungsrückgang keine neuen Bauflächen ausweisen und Neubauten nur bei gleichzeitigem Abbau von Leerständen genehmigen. Darüber hinaus müssen

Bestandsbauten aufgewertet werden, um auch Dorfzentren langfristig attraktiver zu gestalten. Dies kann jedoch nur in Zusammenarbeit mit Bund und Ländern gelingen.

Erneuerbare Energien im Neubau auf dem Vormarsch

In 60,3 Prozent der im Jahr 2016 fertiggestellten Wohngebäude wurden Heizungen verbaut, die mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Davon wurden 37,6 Prozent primär mit erneuerbaren Energien beheizt. Die Erneuerbaren lagen somit nach Gas auf Platz 2 der Primärenergien. Dies geht aus aktuellen Zahlen des Statistischen Bundesamtes hervor.

Wurden regenerative Energien verwendet, setzen die Bauherren vor allem auf Umweltthermieranlagen (66,5 Prozent) oder Geothermieranlagen (18,1 Prozent). In mehr als der Hälfte der neuen Gebäude wurden Umwelt- oder Geothermie sowie Gas als alleiniger Energieträger gewählt.