



# ImmoAktuell.

Immobilien, Wohnen und Leben.



## Herzlich Willkommen!

Wir sind Martin Zajac, Daniel Wissen und Torsten Radloff. Wir leiten das RE/MAX-Immobilienbüro in Berlin als selbstständige Unternehmer.

Gemeinsam mit meinem erfahrenen Immobilienmakler Team, sind wir bestrebt unseren Kunden den bestmöglichen Service zu bieten.

Falls Sie eine Immobilie kaufen oder verkaufen möchten, mieten oder vermieten möchten, sind Sie bei uns in den besten Händen.

Sprechen Sie mit uns über Ihre Wünsche und Vorstellungen und genießen Sie Ihre Freizeit. Um den Rest kümmern wir uns für Sie.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

RE/MAX Living Services GmbH & Co. KG  
Börnestr. 22  
Ecke Langhansstraße  
13086 Berlin

<https://living-berlin.remax.de>  
T 030 33 85 32 62  
E [livingimmobilien-berlin@remax.de](mailto:livingimmobilien-berlin@remax.de)  
@remax.de

## Grüne Heizung 2024.

Das kommt im nächsten Jahr auf Eigentümer zu.



Neu eingebaute Heizungen sollen ab Januar 2024 zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden.

**Am 19. April hat die Bundesregierung die mittlerweile bereits zweite Nachbesserung zum Gebäudeenergiegesetz (GEG) beschlossen. Ab Januar 2024 sollen neu eingebaute Heizungen zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden – die Gesetzesvorlage enthält allerdings diverse Ausnahmen, Übergangsregelungen und Fördermöglichkeiten.**

Die Vorgeschichte des GEG reicht erstaunlich weit zurück: Das Europäische Parlament fixierte bereits 2010 in einer Richtlinie, dass Neubauten ab 2021 strengste Energiestandards zu erfüllen haben. So wurde bereits konkret verlangt, Neubauten nur noch als „nearly zero-energy buildings“ (Fast-Nullenergiehäuser) zuzulassen. Deren sowieso nur minimaler Energiebedarf müsse dann hauptsächlich aus erneuerbaren Energien gedeckt werden.

Die Bundesregierung hatte es nicht eilig, erst 2016 versuchte man, die Richtlinie in deutsches Recht umzusetzen – was aber im Gesetzgebungsverfahren scheiterte und vertagt werden musste. In den Jahren danach folgten weitere Verschiebungen und vergebliche Anläufe, bis schließlich das Gebäude-

energiegesetz (GEG) im November 2020 in Kraft trat.

Die erste Nachbesserung des GEG erfolgte dann im Januar 2023 und mittlerweile wurde auch die zweite große Novelle vom Kabinett abgesegnet. Es wird zweifellos noch Änderungen im Detail geben, aber die Zustimmung von Bundestag und Bundesrat soll noch vor der parlamentarischen Sommerpause erfolgen und das Gesetz wird dann am 1. Januar 2024 in Kraft treten.

Welche Änderungen werden also nach derzeitigem Stand auf Wohnungs- und Hauseigentümer zukommen?

Die gute Nachricht: Bestehende Heizungen können auch ab 2024 weiter genutzt werden, Reparaturen sind ebenfalls erlaubt. Dies beinhaltet ausdrücklich sogar fossile Brennstoffe, denn deren Nutzung in bereits eingebauten Heizungen ist noch für weitere 20 Jahre zulässig.

Jede neu eingebaute Heizung muss jedoch ab dem 1. Januar 2024 zu mindestens 65 Prozent erneuerbare Energien nutzen. Dies gilt nicht nur für Neubauten, sondern auch für Bestandimmobilien (sowohl Wohnhäuser als auch Nichtwohngebäude).

Eine Erleichterung ist für Menschen ab 80 Jahre vorgesehen: Sollte die bisherige Heizung nicht mehr reparierbar sein (Heizungshavarie), entfällt die Pflicht zur Umstellung auf erneuerbares Heizen. Das gilt auch beim Austausch von Etagenheizungen, wenn die Wohnung selbst bewohnt wird.

Für besagte Heizungshavarien gelten auch ansonsten generelle Übergangs-

fristen und Ausnahmen, je nach Situation von drei bis zu 13 Jahren. Vorübergehend darf auch eine fossile (ggf. gebrauchte) Heizung eingebaut werden.

Allgemeine Härtefallregelung: Wenn notwendig, wird im Einzelfall geprüft, ob die verlangten Investitionen in angemessenem Verhältnis zu dem Nutzen und/oder dem Wert des Gebäudes stehen. Fördermöglichkeiten und Preisentwicklung sollen hier berücksichtigt werden.

Die finanzielle Unterstützung in Form von Zuschüssen, Krediten oder Steuergutschriften soll den Energieumstieg erleichtern. Das Ministerium geht optimistisch davon aus, dass sich das

Konzept durch die Förderung und die vorgeblich günstigeren Betriebskosten für den Verbraucher rechnen wird.

Die Gesetzesnovelle ist technologieoffen, Eigentümer müssen also nicht zwingend gesetzliche Pauschalvorschläge (etwa den Anschluss an ein Wärmenetz, elektrische Wärmepumpen, Stromdirektheizung, Hybridheizung oder Solarthermie) übernehmen. Es können auch individuelle Lösungen umgesetzt werden, sofern ein Anteil an erneuerbaren Energien von mindestens 65 Prozent nachgewiesen wird.

Bei all diesen Vorschriften scheint jedoch eine wichtige Voraussetzung vollständig ignoriert zu werden: die

praktische Realisierbarkeit. Sind alle erforderlichen Baustoffe und elektrischen bzw. elektronischen Komponenten lieferbar? Wie sieht es mit verfügbaren Handwerkern und Technikern aus? Können bei der derzeitigen und zukünftig absehbaren Marktlage Aufträge zeitnah und verlässlich ausgeführt, die Preise verbindlich kalkuliert werden?

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) beantwortet zwar nicht diese, aber andere häufig gestellte Fragen auf seiner Webseite: [www.energiewechsel.de/KAENEF/Redaktion/DE/FAQ/GEG/faq-geg.html](http://www.energiewechsel.de/KAENEF/Redaktion/DE/FAQ/GEG/faq-geg.html)

Quellen: [bmwk.de](http://bmwk.de), [tagesschau.de](http://tagesschau.de), [haufe.de](http://haufe.de), [energie-fachberater.de](http://energie-fachberater.de), [wdr.de](http://wdr.de), [baustoffwissen.de](http://baustoffwissen.de)

## Ingwer-Minze-Drink.

Ein leichtes Sommergetränk.



**Und so geht's:** Die Minzblätter waschen und trockenschütteln. Anschlie-

ßend in etwas kleinere Stücke zupfen und in ein Glas geben.

Den Ingwer reiben und zu den Minzblättern geben. Das Glas mit Ginger Ale, Eiswürfeln und eventuell Sirup auffüllen und kurz umrühren.

Mit einer halben Zitronen- und/oder Limettenscheibe dekorieren.



### Zutaten

Zutaten für ein Glas:

- 2 Stängel Minze
- 1 daumengroßes Stück Ingwer
- 200 ml Ginger Ale
- 1 EL Orangen- oder Ingwersirup (optional)
- 1 Zitrone oder Limette
- Eiswürfel



## Pflanzen Sie den Sommer ins Beet!

Die Sonnenblume ziert nicht nur den Bauerngarten.

**Wohl keine Blume verkörpert den Sommer charmanter und imposanter als die Sonnenblume. Kein Wunder, dass auch Künstler wie Claude Monet und Vincent van Gogh das Frohsinn verbreitende, leuchtende Gelb ihrer malerischen, der Sonne zugewandten Blüten schätzten. Die wilde Schönheit kann jetzt direkt ins Beet gesät werden und blüht bis in den Oktober hinein.**

Historischen Quellen zufolge verehrten bereits die Inkas die ursprünglich in Nord- und Mittelamerika beheimatete wilde Blume als Symbol ihres Sonnengottes Inti. Im 16. Jahrhundert brachten Seefahrer die Samen mit nach Europa, wo die einjährige dekorative

Pflanze aus der Familie der Korbblütler seither als Zierpflanze kultiviert wird.

Zugegeben, die „gewöhnliche Sonnenblume“ (*Helianthus annuus*) ist pflegebedürftig. Ihre tiefreichenden Wurzeln saugen eine Menge Wasser und in der drei- bis viermonatigen Wachstumsphase muss regelmäßig gedüngt werden. Doch der Aufwand lohnt sich, da die bis zu drei Meter hochwachsende Pflanze bis Oktober blüht und vielseitig verwendbar ist: Als strahlender Hintergrund von Rabatten ziert die hohe Sorte nicht nur den Bauerngarten, auch als einzeln stehende Topfpflanze bildet sie einen schönen Blickfang. In Gruppen gepflanzt bietet die schnell wachsende Sonnenblume einen dekorativen Sichtschutz. (Unser

Tipp: Passen Sie die Standortwahl Ihrem Lieblingssitzplatz an, da der Kopf der jungen Sonnenblume dem Lauf der Sonne folgt!)

Sonnenblumensamen können Anfang Juni mit jeweils 30 bis 50 Zentimeter Abstand an einem sonnigen Standort direkt ins Beet gesät werden, aber schützen Sie die Keimlinge vor Schnecken! Ein Bambusstab als Stütze verhindert, dass die tellergroßen Blüten im Wind abknicken. Vor Zäunen oder an Hauswänden steht die Schöne windgeschützt und findet besseren Halt.

Sehr beliebt ist die Sonnenblume auch als Schnittblume für üppige Sommersträuße, in der Vase wird sie gern mit Rittersporn und Lavendel kombiniert.

Dazu die Stängel mit einem scharfen Messer schräg abschneiden und die Stielenden zum Versiegeln für drei

Sekunden in heißes Wasser tauchen. Sind die unteren Blätter entfernt, stellen Sie die Blumen in handwarmes

Wasser (am besten täglich wechseln). Schneiden Sie die Stiele öfter neu an, damit der Strauß lange frisch bleibt.

## „Keine geldwerte Gegenleistung“.

### Makler muss Reservierungsgebühr zurückzahlen.



**Makler müssen ihren Kaufinteressenten die Reservierungsgebühr für eine Immobilie zurückzahlen, wenn der Kaufvertrag letztendlich doch nicht zustande kommt. Das entschied der Bundesgerichtshof (BGH) am 20. April 2023 und bestätigte damit ein früheres Urteil.**

Verhandelt wurde ein Fall aus Sachsen: Ein Paar hatte 2019 einen Vertrag mit einem Maklerbüro geschlossen, das ihm ein Jahr später sein Wunschhaus präsentierte. Allerdings war die Finanzierung noch nicht geklärt. Um etwaigen Mitbewerbern nicht das Feld zu überlassen, vereinbarten die Interessenten in einem zusätzlichen Vertrag mit dem Maklerbüro die Reservierung der Immobilie für einen Monat gegen die stattliche Gebühr von 4.200 Euro, einem Prozent der Kaufsumme. Beim Kauf sollte die Gebühr auf die Maklerprovision angerechnet werden. Festgelegt wurde jedoch auch, dass die Gebühr vom Maklerbüro einbehalten werden könne, falls der Erwerb nicht zustande käme.

Als der Kauf des Wunschhauses tatsächlich an der Finanzierung scheiterte, forderte das Paar die Reservierungsgebühr zurück, was die Maklerin jedoch unter Hinweis auf den Vertrag verweigerte. Eine Klage gegen die Maklerin scheiterte vor dem Amtsgericht Dresden und schließlich auch vor dem Landgericht. Beide Instanzen sahen den nachträglichen Reservierungsvertrag als eine eigenständige Vereinbarung an, die nicht den strengen Regeln der allgemeinen

Geschäftsbedingungen im Maklervertrag unterliegt. Zur Erklärung: Als der BGH in einem früheren Urteil 2010 entschied, dass eine Reservierungsgebühr unwirksam sei, stand diese direkt im Maklervertrag.

#### „Keine eigenständige Vereinbarung“

Doch der BGH beurteilte die Sachlage anders und hob die Entscheidung der Vorinstanzen auf: Die Reservierungsvereinbarung sei kein eigenständiger neuer Vertrag, sondern eine ergänzende Regelung zum Maklervertrag, definierten die Richter die Basis zur Neuverhandlung des Falles.

Der Gerichtssenat kam zu dem Schluss, dass die Reservierungsvereinbarung die Kaufinteressenten in unangemessener Weise benachteilige (vgl. BGB § 307, Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 Nr. 1). Die Kläger „haben nicht so viel davon“, betonte der Senatsvorsitzende Thomas Koch. Denn die Reservierung, die zudem Kaufdruck erzeuge, biete keine Garantie, da der Eigentümer immer noch einen Rückzieher machen oder die Immobilie auf eigene Faust verkaufen könne, hieß es in der Urteilsbegründung.

#### „Provisionsartige Gebühr“

Die Maklerin hingegen habe keine größeren Nachteile zu beklagen, da es unrealistisch sei, dass das Objekt in dem fraglichen Monat einen anderen Käufer gefunden hätte, meinten die Richter. Zudem erbringe die Maklerin keine geldwerte Gegenleistung für die Gebühr, die der BGH als „provisionsartig“ einstufte. Dem Leitbild der gesetzlichen Regelung des Maklervertrags zufolge kann eine Provision jedoch nur bei erfolgreicher Vermittlung eingefordert werden.

Die Richter kritisierten nachvollziehbarerweise auch, dass die Rückzahlung der Reservierungsgebühr laut Vertrag ausnahmslos ausgeschlossen wurde,

auch wenn der Kaufinteressent das Nichtzustandekommen des Kaufs gar nicht selbst verschuldet.

Die Maklerin wurde dazu verurteilt, die Reservierungsgebühr plus Zinsen an ihre Kunden zurückzuzahlen.

Fazit: Erscheinen auch manche Aspekte der Urteilsbegründung etwas spekulativ, so ist doch zu begrüßen, dass mit der Reservierung gegen Gebühr eine Praxis, die aufgrund der unsicheren Rechtslage in der Branche ohnehin nicht sonderlich verbreitet ist, nun vom Tisch ist – zumindest als Bestandteil eines vorformulierten Vertrages. Unentgeltliche Absprachen im Rahmen eines guten Kundenservice bleiben von dem Urteil natürlich unberührt.

Quellen: bundesgerichtshof.de, tagesschau.de, haufe.de, youtube.com, brak.de, lto.de, ratgeber.immowelt.de

# Privater Immobilienverkauf?



Jetzt einfach  
Ratgeber herunterladen.

📣 **Immobilien Eigentümer aufgepasst!** 📣

Sie wollen Ihre Immobilie ohne Makler verkaufen? 🤖

Sie fragen sich, welche Verkaufsunterlagen Sie benötigen? 📄

Sie wollen den Top-Preis für Ihre Immobilie erzielen? 💰

Dann laden Sie sich jetzt unseren kostenlosen Ratgeber zum Thema "Privater Immobilienverkauf" herunter!

👉 Hier erfahren Sie, wie Sie zeitnah und sorglos verkaufen können und wie die Geschäftsabwicklung reibungslos funktioniert. 🤝

➡ **Hier können Sie sich den Ratgeber runterladen!** ➡

<https://livingberlin.remax-wissen.de/privater-immobilienverkauf>

