



ImmoAktuell.

Immobilien, Wohnen und Leben.



Editorial

Mein Name ist Joerg Tovarek. Ich leite unsere RE/MAX-Immobilienbüros in Bayreuth und Hochfranken als selbstständiger 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 Immobilie Bayreuth-Hochfranken
Kulmbacher Str. 6
95445 Bayreuth

remax-bayreuth.de
T +49 800 22 29 292
M +49 171 22 29 292
E joerg.tovarek@remax.de

Explodierende Strompreise

– was tun?

Die Sorge über ausufernde Preissteigerung wächst.



Wie ist der kräftige Anstieg des Strompreises zu erklären? Die explodierenden Gaspreise sind jedenfalls nur bedingt daran schuld. Foto: A. Marx

Gasmangel und rasant steigende Heizkosten sind in aller Munde, von Regierungsseite werden gar „Millionen Heizungsausfälle im Winter“ befürchtet. Doch warum steigt der Strompreis ebenfalls? Aus Pressemeldungen könnte man den Eindruck gewinnen, dass hier ein direkter Zusammenhang mit Gas bestehen müsse. Das trifft aber nur sehr bedingt zu.

2021 lag der Anteil von Erdgas an der Stromerzeugung gerade mal bei 12,6%, Tendenz sinkend. Über 87% des bundesdeutschen Stroms wurde (in absteigender Reihenfolge) aus Kohle, Windkraft, Kernenergie, Photovoltaik, Biogas und Wasserkraft erzeugt.

Am 2. April 2022 dokumentierte die Tagesschau noch einen durchschnittlichen Strompreis in Deutschland von 40 Cent pro Kilowattstunde. Heute, lediglich vier Monate später, zeigt der Preisvergleich im Internet (Stand 5. August), dass Strom selbst beim billigsten

Erzeuger bereits zwischen rund 50 und erstaunlichen 85 Cent je Kilowattstunde kostet. Mit etwas Glück muss man also „nur“ eine Erhöhung von 25% verkraften. Verbraucher mit einem ungünstigeren Vertrag kommen in den zweifelhaften Genuss von 80 Cent und mehr pro Kilowattstunde. Der Preis hat sich also mindestens verdoppelt und ein Ende dieser Entwicklung ist bislang nicht absehbar.

Doch woran liegt das eigentlich? Wie man oben sieht, spielt der Gasanteil gar keine so große Rolle. Zudem hat die Bundesregierung mittlerweile beschlossen, Strom aus Gas größtenteils durch Strom aus Kohle zu ersetzen, und damit den eigentlich beschlossenen Kohleausstieg vorerst aufgeschoben. Von den höheren und eigentlich unerwünschten CO₂-Emissionen einmal abgesehen, gestaltet sich die Umsetzung dieses politischen Willens jedoch deutlich schwieriger, als es sich die Entscheidungsträger ausgemalt haben: Eingemottete oder gar stillgelegte Kohlekraftwerke können nämlich nicht „einfach so“ wieder in Betrieb genommen werden. Dem stehen technische Hürden entgegen, außerdem haben sämtliche Anlagen viel zu geringe Kohlevorräte, da die Transportkapazitäten zur Aufstockung fehlen. Ein weiteres Problem ist der akute Personalmangel. Die bereits vor geraumer Zeit entlassenen Spezialisten haben sich nämlich längst andere Jobs gesucht.

Pikanterweise gibt es sogar gesetzliche Hürden, denn die Regierung hat es unerklärlicherweise versäumt, parallel zu ihrem obigen Beschluss die für den

Betrieb etlicher Kraftwerke erforderlichen Emissionsschutzauflagen zu senken – sodass diese nach geltendem Recht gar nicht in Betrieb genommen werden dürfen.

Selbst wenn sich all diese Komplikationen noch vor dem Winter lösen ließen, bliebe das wahrscheinlich größte Problem bestehen: Wir beziehen nämlich mehr als die Hälfte unserer Kohle ausgerechnet aus ... Russland. Was sich daraus ergibt, muss wohl nicht näher erörtert werden.

Ein weiterer Grund für den Strompreisanstieg sind saisonale Faktoren. Die sommerlichen Temperaturen sorgen für erhöhten Kühlbedarf. Doch aufgrund der Hitze mussten bereits einige französische Atommeiler vom Netz gehen – was das Angebot verknappt und die Preise in die Höhe treibt, da wir regelmäßig Atomstrom aus Frankreich zukaufen.

Dazu kommt, dass es auf dem sogenannten Spotmarkt (der Börse für Strom) neben Einkäufern der Netzbetreiber auch Spekulanten gibt, welche die Gunst der Stunde nutzen. Was da genau abläuft, wissen nur Insider. Fest steht aber, dass Netzbetreiber aufgrund von Termindruck nicht selten gezwungen sind, Strom zu überhöhten Preisen einzukaufen, die sie dann an die Kunden weitergeben.

Zu guter Letzt kommt wieder unsere Regierung ins Spiel: Laut E.ON beträgt 2022 der gesetzliche Anteil an Steuern, Abgaben und Umlagen 40 % des Strompreises, dazu kommen noch 22 % für Netzentgelte. Lediglich 38 % fallen für den eigentlichen Stromerwerb, Service und Vertrieb an.

So viel zur derzeitigen Lage – aber was kann man tun?

Ob Privatperson oder Unternehmer: Überprüfen Sie unbedingt Ihren Vertrag in puncto Kosten, aber vor allem

bezüglich der Preisbindung. Sollten Sie keine oder nur noch eine kurze haben, dann gilt es zu handeln. Preisvergleichsportale im Internet helfen hier. Laut Stiftung Warentest schnitten CHECK24 und Verivox am besten ab. Neben den Kosten und Ihren persönlichen Präferenzen (z. B. Ökostrom, Kündigungsfrist) sollten Sie also auf eine möglichst lange Preisbindung achten, einige wenige Schnäppchen mit einer Preisgarantie bis 2024 gibt es derzeit noch. Vermeiden Sie allerdings kleine, unbekannte Stromanbieter – egal wie verlockend der Preis sein mag. Die Markturbulenzen der letzten Monate haben gezeigt, dass diese Verträge leider oft unsicher sind.

Quellen: destatis.de, handelsblatt.com, check24.de, tagesschau.de, stern.de, bild.de, finanztip.de

Tomaten-Nudel-Auflauf mit Basilikum-Rahm.




Und so geht es:

Nudeln in kochendem Salzwasser ca. 10 Minuten garen, anschließend abtropfen lassen.

Tomaten waschen, Tomaten und Mozzarella in Scheiben schneiden. Parmesan fein reiben. Basilikum waschen und – bis auf ein paar Blätter zum Garnieren – fein schneiden. Knoblauch schälen und hacken. Mit Sahne, Schmand/Crème fraîche und Basilikum verrühren. Mit Salz und Pfeffer würzen.

Große Auflaufform (ca. 35 cm lang) fetten, Nudeln, Tomaten und Mozzarella hineinschichten. Basilikum-Sahne darübergießen und mit Parmesan bestreuen. Im vorgeheizten Ofen (E-Herd: 175 °C/Umluft: 150 °C/ Gas: Stufe 2) 20–25 Minuten backen.



Zutaten (für zwei Personen)

- 300g Nudeln (z.B. Penne)
- Salz, Pfeffer
- 5 reife Tomaten (ca. 400g)
- 125g Mozzarella
- 50 – 75g Parmesan
- 1/2 Bund/Töpfchen Basilikum
- 1 Knoblauchzehe
- 150g Schmand oder Crème fraîche
- 200g Schlagsahne
- Fett für die Form



Mit dem Basilikum garnieren. Dazu passt ein kühler Weißwein.

Guten Appetit!

Jetzt das nächste Gartenjahr vorbereiten.

Für viele Gewächse ist der Herbst die beste Pflanzzeit.

Im Herbst beginnt die Ruhezeit für Pflanzen. Nicht jedoch für den Hobbygärtner, denn der September ist die beste Zeit, um robuste, winterharte Pflanzen wie Stauden, Rosen, Obstpflanzen und Ziergehölze sowie einige Blumenzwiebelsorten in den Garten zu pflanzen.

Auch wenn die Pflanzen so langsam ihr oberirdisches Wachstum einstellen: Solange der Gartenboden noch warm genug ist, wachsen die Wurzeln weiter. Bis Ende November können daher viele robuste winterharte Stauden und Gehölze problemlos gepflanzt werden.

Jetzt Frühjahrsblüher setzen.

Auch die Zwiebeln beliebter Frühjahrsblüher wie Tulpen, Hyazinthen und Narzissen können jetzt gesetzt werden. Im September ist der Boden bereits ausreichend feucht, damit sie gut anwachsen können. Um die Zwiebeln vor Wühlmäusen zu schützen, bieten

sich Körbe aus Drahtgeflecht an. Unser Tipp: Die Nager verschonen die Zwiebeln von Narzisse, Schachbrettblume und der (giftigen!) Kaiserkrone.

Im September können Sie auch einige zweijährige Blumen wie Glockenblumen, Bartnelken, Veilchen, Stockmalven, Goldlack und Vergissmeinnicht aussäen.

Stauden neu anpflanzen.

Auch neue Stauden können nun gepflanzt werden: Lockern Sie dazu zunächst den Boden und entfernen Sie Wurzelunkräuter. Verteilen Sie die Stauden zunächst einmal im Beet, um die richtigen Pflanzabstände festzulegen. Herbstblüher wie Asters, Japananemonen und Chrysanthemen sowie nässeempfindliche Pflanzen wie Türkischer Mohn oder Pfingstrosen sollten allerdings besser im Frühjahr in die Erde gesetzt werden.

Gehölze umsetzen.

Viele Gehölze stellen im September ihr Wachstum ein. Immergrüne Pflanzen wie Rhododendron, Ilex oder Koniferen können nun umgesetzt werden. Jetzt wachsen sie gut an, denn bis zum Frost bleibt noch genügend Zeit, um viele feine Wurzeln zu bilden. Sommergrüne Pflanzen sollte man nicht vor dem Laubfall umpflanzen.

Auskunftspflicht nach Modernisierung.

Mieter muss vor Vertragsabschluss informiert werden.



Wurde eine Wohnung umfassend modernisiert, ist der Vermieter nicht an die Begrenzung der Miethöhe durch die Mietpreisbremse gebunden. Das hat der BGH in seinem Urteil vom 18. Mai 2022 noch einmal klargestellt. Unabdingbare Voraussetzung ist, dass der Mieter vor Abschluss des Mietvertrages über die Modernisierung informiert wurde.

Bekanntlich darf die Miete in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt, in denen die Mietpreisbremse gilt, höchstens zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Hatte ein Vermieter jedoch hohe Ausgaben durch die umfassende Modernisierung der Wohnung, muss er sich nicht an die Beschränkung halten (§ 556f Satz 2 BGB).

Die Ausnahme gilt aber nur, wenn der Vermieter dem Mieter vor oder bei Abschluss des Mietvertrages darüber Auskunft erteilt, dass es sich um die erste Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung der Wohnung handelt – und zwar unaufgefordert und

in Textform (§ 556g Abs. 1a Nr. 4 BGB). Versäumt er dies, kann der Vermieter sich erst zwei Jahre nach Nachholung der Auskunft auf die Zulässigkeit einer höheren Miete berufen.

Der Vermieter ist jedoch nicht verpflichtet, detailliertere Angaben über den Umfang und einzelne Maßnahmen der Modernisierung zu machen. Um nachvollziehen zu können, ob und warum die höhere Miete gerechtfertigt ist, hat der Mieter allerdings das Recht, Näheres zu Art und Umfang der Modernisierungsmaßnahmen zu erfahren, § 556g Abs. 3 BGB sichert ihm einen Anspruch auf Auskunft zu. Der Vermieter muss also von sich aus keine näheren Angaben machen, auf Nachfrage ist er dazu jedoch verpflichtet.

Doch wie definiert der Gesetzgeber eine umfassende Modernisierung?

Dazu hat der BGH in einem Urteil von 11. November 2020 Stellung genommen (BGH, VIII ZR 369/18): Eine umfassende Modernisierung im Sinne der Mietpreisbremse ist gegeben, wenn der Bauaufwand ein Drittel der Neubaukosten beträgt. Die Maßnahmen müssen die Wohnung in einen Zustand versetzen, „der demjenigen eines Neubaus in wesentlichen Teilen entspricht“ (§ 556f Satz 2 BGB).

Als wesentlich gelten Maßnahmen, die zu einer verbesserten energetischen Bilanz beitragen, aber auch zum Beispiel die Sanierung von Sanitärbereich und Fußböden.

Wichtig zu wissen: Die Kosten für Instandsetzung oder -haltung bleiben außen vor. Werden Erhaltungsmaß-

nahmen – also Maßnahmen, durch die bestehende Schäden beseitigt (Instandsetzung) und mögliche vorbeugend verhindert werden (Instandhaltung) – im Zuge der Modernisierungsmaßnahmen miterledigt, können sie nicht auf das erforderliche Drittel der Neubaukosten angerechnet werden.

Quellen: haufe.de, anwaltonline.com, lewento.de, gesetze-im-internet.de, rsw.beck.de, bmgev.de, mieterverein-koeln.de

Immobilie des Monats



Ob Luxusimmobilie

Wir bringen Menschen und Immobilien zusammen

Als Mitglied im erfolgreichsten Netzwerk von Immobilienmaklern bieten wir Ihnen Services und Unterstützung beim Verkauf oder Kauf Ihrer Immobilie, die Sie anderswo vergeblich suchen.

- • Marktgerechte und realistische Bewertung als belastbare Grundlage
- Entwickeln einer individuellen Verkaufsstrategie
- Aufbereitung und Beschaffung aller notwendigen Unterlagen
- Erstklassige Präsentation des Objekts im Exposé mit professionellen Fotos
- Vor-Ort-Besichtigungen und Verhandlungen
- Bonitätsprüfung der Kaufinteressenten
- Bieterverfahren mit DAVEit

oder Tiny - House

Am besten gleich zur Nr. 1

Und auch nachdem ein Käufer gefunden ist, unterstützen wir Sie weiter:

- Vorbereiten des Kaufvertrags
- Sicherstellung einer rechtssicheren Übergabe der Immobilie
- Vermeiden von Regressansprüchen.

Nehmen Sie einfach und unkompliziert Kontakt mit uns auf.

Wir lieben unsere Kunden und sind gerne für Sie da.



Nächster Karriereschritt? Ganz einfach!

Jetzt als Immobilienmakler bewerben.

www.remax-bayreuth.de

RE/MAX