



JOURNAL

1/26 Zeitschrift des Ring Deutscher Siedler

1./4 AUSGABE 2026

RDS e.V. RING DEUTSCHER SIEDLER

AKTUELL

Versicherungen für Wärmepumpen,
Solaranlagen und Ladestationen

GARTEN

Im Frühjahr
Magnolien-Sträucher anpflanzen



Gerd Maubach,
RDS-Bundesvorsitzender

Liebe Siedlerfreunde

In einer Zeit, in der Veränderungen unser gewohntes Wohnen und Leben zunehmend beeinflussen, gewinnt das Eigenheim mehr denn je an Bedeutung. Es ist nicht nur ein Dach über dem Kopf, sondern ein Ort der Sicherheit, der Freiheit und der persönlichen Entfaltung. Der eigene Garten ist ein Rückzugsort, in dem wir die Natur erleben und entspannen und somit unser Wohlbefinden steigern können. Er kann Mittelpunkt für gemeinsame

Aktivitäten mit Familie und Freunden sein. Unsere Kinder erhalten zudem Wissen über Pflanzenkreisläufe und gesunde Ernährung.

Es ist erfüllend, wenn aus Saatgut oder aus kleinen Setzlingen gesunde Pflanzen heranwachsen, oder wir durch selbst angebautes Obst und Gemüse saisonale, gesunde Nahrung genießen.

Durch eine abwechslungsreiche Gestaltung erleben wir die jahreszeitliche

Veränderung, die immer neue Eindrücke und Freude bringt.

Auch wenn die Arbeiten im Garten – besonders im Frühjahr – oft eine Herausforderung darstellen, so halten sie uns jedoch fit. Die Belohnung hierfür ist eine gelungene Ernte sowie ein selbst gestaltetes privates Erholungsgebiet für die Freizeit.

In diesem Sinne wünsche ich Ihnen ein schönes, gartenfreundliches Frühjahr. ■

AKTUELL

- 3 Eckpunktepapier zum Gebäudemodernisierungsgesetz
- 4 BFH-Urteil zur Grundsteuer
- 10 Versicherungen für Solaranlagen, Wärmepumpen und Ladestationen
- 11 Energy Sharing: Solarstrom mit den Nachbarn teilen

RECHT

- 8 Streitfälle zum Erdboden, Leitungsverlegung und Baugruben

RDS INTERN

- 5 Aktuelles aus dem RDS-Siedlerleben
- 9 Die Dorfgemeinschaft Stübbeken feierte das Engagement des vergangenen Jahres und überreichte vierstelligen Betrag an den Verein „Bürger helfen Bürgern“

GARTEN

- 6 Prachtvolle Magnolien für den Hausgarten

Titelfoto: pedroml / pixabay.com

IMPRESSUM



Zeitschrift des Ring Deutscher Siedler

Verlag und Herausgeber: Ring Deutscher Siedler (RDS) e.V.

Redaktion: Gerd Maubach (V.i.S.d.P.), Waltraud Schwermer, Dr. Walter Wehrhan

Verlags-, Anzeigen- und Redaktionsadresse:

RDS e.V., Annostr. 2, 41462 Neuss

Tel.: 02131 / 2040769

E-Mail: rdsev@t-online.de

Web-Site: www.rdsev.de

Art Direction und Layout: Andrea Wehrhan

Produktion und Druck: HPZ Krefeld

Copyright: Copyright und Copyrightnachweis für alle Beiträge bei Ring Deutscher Siedler e.V. Für unverlangte Einsendungen keine Gewähr. Nachdrucke mit Quellenangabe erlaubt, Belegexemplar erbeten.

Das RDS Journal ist die offizielle Mitgliederzeitschrift des Ring Deutscher Siedler e.V. (RDS) und erscheint viermal im Jahr.



Verena Örenbas, Bundesgeschäftsführerin
des Verbands Wohneigentum

In Teilen positiv

Zum Eckpunktepapier Gebäudemodernisierungsgesetz begrüßt der Verband Wohneigentum mehr Flexibilität für Eigentümerinnen und Eigentümer. Zugleich warnt er aber auch vor möglichen Kostenfallen.

■ **Quelle: Verband Wohneigentum vom 25. Februar 2026**
Fotos: **studioline Koblenz Photostudios, WiR_Pixs / pixabay.com**

Bundesgeschäftsführerin Verena Örenbas erklärte: „Wir begrüßen, dass die Vorschläge aus dem Eckpunktepapier den Eigentümern und Eigentümerinnen Flexibilität und Entscheidungsfreiheit zurückgeben. Insbesondere Besitzer älterer Bestandsgebäude mit großem energetischen Sanierungsbedarf, die sich größere Investitionen nicht leisten können, werden entlastet.“

Mit der bis 2029 festgeschriebenen Förderung für klimafreundliches Heizen schaffe die Politik zudem die notwendige Planungssicherheit der Eigentümer,

begrüßt der bundesweit größte Verband für selbstgenutztes Wohneigentum die aktuellen Pläne. Weiterhin positiv: Die Pflicht für Energieversorger, den Anteil erneuerbarer Gase und Öle schrittweise zu erhöhen. Verena Örenbas: „Die Verantwortung für die Transformation liegt damit nicht mehr allein bei einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümern. Hier fordert der Verband die Politik aber auch auf, Machbarkeit und Bezahlbarkeit im Blick zu haben, aktuell zweifeln Branchenvertreter an der Verfügbarkeit ausreichender Mengen Grüngas.“

Mögliche Kostenfalle

Verena Örenbas warnt zudem vor möglichen Kostenfallen für Eigentümerinnen und Eigentümer durch die vorgesehenen Erleichterungen: „Eine neue Heizungsan-

lage ist eine Investition für die nächsten 20 bis 30 Jahre. Wer heute noch auf fossile Systeme setzt, ohne die Kostenentwicklung der kommenden Dekade einzupreisen, riskiert eine finanzielle Fehlentscheidung. Erneuerbare Energien und Wärmepumpen dienen nicht nur dem Klimaschutz, sie sind auch in den meisten Fällen für das Eigenheim die zukunftssichere wirtschaftlichere Wahl.“ Auch mit Blick auf das Erreichen der Klimaziele plädiert der Verband daher für eine flächendeckend gute Beratung zu Nachteilen und Kosten fossiler Brennstoffe. Verena Örenbas: „Die Novelle muss Verlässlichkeit schaffen und effiziente, wirtschaftliche Lösungen stärken. Entscheidend ist, dass sich über den Lebenszyklus die klimafreundlichsten und bezahlbarsten Systeme durchsetzen.“ ■



BFH-Urteil stützt Bundesmodell Grundsteuer

Auf diese Entscheidung zur neuen Grundsteuer hatten viele Eigentümer und Eigentümerinnen gehofft. Umso größer war die Ernüchterung. Denn der Bundesfinanzhof (BFH) hält das seit Anfang 2025 geltende sogenannte Bundesmodell, das in elf Bundesländern die Grundlage für die Bewertung von Wohnungseigentum bei der Grundsteuer bildet, für verfassungsgemäß. Aber wie geht es weiter?

■ **Quelle: Verband Wohneigentum vom Dezember 2025**
Fotos: Bundesfinanzhof / Andreas Focke

Mit seinem am 10. Dezember 2025 veröffentlichten Urteil hat der Bundesfinanzhof die Klagen von drei Immobilieneigentümern aus NRW, Berlin und Sachsen abgewiesen. In diesen drei Verfahren (II R 25/24, II R 31/24 und II R 3/25) prüfte das höchste deutsche Steuergericht, ob die Bewertungsregeln des sogenannten Bundesmodells (§§ 218 ff. BewG) mit dem Grundgesetz vereinbar sind.

Dieses in elf Bundesländern angewendete Modell arbeitet u.a. mit pauschalen Bodenrichtwerten und standardisierten Nettokaltmieten. Im Kern ging es vor Gericht um die Frage, ob Millionen Grundstücke schematisch bewertet werden dürfen, oder ob eine solche Pauschalierung gegen den Gleichheitsgrundsatz verstößt. Auch mehrere Finanzgerichte hatten verfassungsrechtliche

Bedenken angemeldet und die Fälle dem BFH vorgelegt.

Der sah das allerdings anders: Die Pauschalierung sei verfassungsrechtlich zulässig, da die Finanzverwaltung nicht verpflichtet sei, für jede einzelne Wohnung die Mieteinnahmen und den Bodenwert individuell festzustellen, sondern auf Durchschnittswerte zurückgreifen dürfe.

Schwerer Rückschlag

Peter Wegner, Präsident des Verbands Wohneigentum, spricht nach dem BFH-Urteil von einem „schweren Rückschlag für Eigentümerinnen und Eigentümer“. Viele Haushalte hätten auf eine Abkehr von den umstrittenen Bewertungsregeln gehofft und damit auf eine Entspannung angesichts teilweise dramatisch gestiegener finanzieller Belastungen durch die neue Grundsteuer. Denn zahlreiche Eigentümer und Eigentümerinnen waren entsetzt, als Ende 2024 oder Anfang 2025 die neuen Grundsteuerbescheide eintrafen. In vielen Fällen schnellten die Zahlungen deutlich in die Höhe, vereinzelt sogar auf das Drei- bis

Vierfache früherer Beträge. Andere Eigentümerinnen und Eigentümer hingegen kamen günstiger davon und zahlen künftig weniger.

Bundesweit haben nach Auskunft des Augsburger Rechtswissenschaftlers Gregor Kirchhof 2,8 Millionen Eigentümerinnen und Eigentümer Einspruch gegen die Grundsteuerwertbescheide ihrer Finanzämter eingelegt. Vor den Finanzgerichten geklagt haben mehr als 2000 Immobilieneigentümer.

Individuelle Realität nicht abgebildet

Für viele Eigentümer bilde eine auf pauschalen Werten beruhende Ermittlung des Grundstückswerts ihre eigene individuelle Realität nicht ab, kritisiert Verbandspräsident Wegner. Sie könnten die teilweise drastischen Erhöhungen der Grundsteuer nicht nachvollziehen und vielfach auch nicht bezahlen, „das haben wir in unseren Beratungen erlebt.“ Wegner appelliert jetzt an die Kommunen, die Hebesätze für die Grundsteuer so zu gestalten, dass sie

wie versprochen insgesamt sowie in den Bereichen „Wohnen“ und „Nicht-Wohnen“ aufkommensneutral bleibt. Härtefallregelungen?

Wie geht es weiter?

Mit dem BFH-Urteil ist die Debatte noch nicht beendet: Immobilieneigentümer und -innen sowie der Steuerzahlerbund wollen sich damit nicht abfinden und haben angekündigt, Verfassungsbeschwerde in Karlsruhe einzulegen. Bislang hat der BFH über das Bundesmodell entschieden. Aktuell bleiben die umstrittenen Bewertungsregeln und die auf ihrer Grundlage erlassenen Bescheide zunächst

bestehen. Wo das Bundesmodell angewendet wird, können die Finanzämter die Grundsteuer regulär weiter erheben, zumindest so lange, bis das Bundesverfassungsgericht in Karlsruhe darüber entschieden hat. Erfolg versprechen Einwände gegen konkrete Bewertungsfehler, beispielsweise bei Flächenangaben, Bodenrichtwerten oder der Nutzung.

Ein Blick in die Länder

Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen haben eigene landesrechtliche Regelungen getroffen, auch hier setzen sich Eigentümerinnen und

Eigentümer gerichtlich zur Wehr. Der Verband Wohneigentum Baden-Württemberg unterstützt drei Verfahren, die noch auf der Ebene der Finanzgerichte liegen, bei einem weiteren Verfahren liegt die Revision beim BFH in München. Jürgen Wetterauer, stellvertretender Landesvorsitzender, erklärt dazu: „Wir in Baden-Württemberg sind noch nicht bei der Frage der Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes gelangt.“

Wir haben uns allerdings entschieden, gemeinsam mit den drei anderen Verbänden, den Weg bis zur Verfassungsfrage weiter zu begleiten und die Interessen unserer Mitglieder zu vertreten.“ ■

Redaktionsschluss

Redaktionsschluss für die Ausgabe 2/2026 des RDS JOURNAL ist der 15.06.2026.

RDS-Bundesvorstand

Bundesvorsitzender:

Gerd Maubach

Stellv. Bundesvorsitzender:

Klaus Hinterding

Kassierer:

Wolfgang Küppers

Schriftführer:

Michel Bothe

Beisitzer:

Dieter Janssen

Klaus Krön

Gerhard Merkinger

RDS-Geschäftsstelle

Annostraße 2

41462 Neuss

Telefon: 02131 / 2 04 07 69

E-Mail: rdsev@t-online.de

Web-Site: www.rdsev.de

Frau Schwermer ist die Mitarbeiterin in der Geschäftsstelle und täglich zu den üblichen Geschäftszeiten persönlich zu erreichen. Anderenfalls hinterlassen Sie bitte auf dem Anrufbeantworter Ihren Namen und Ihre Telefonnummer. Sie werden umgehend zurückgerufen.

Winterwanderer trotz dem Schmuddelwetter

Trotz Regens bewies die Dorfgemeinschaft Stübbeken wieder Zusammenhalt. „Schön, dass ihr alle so zahlreich gekommen seid“, mit diesen Worten begrüßte Thomas Haarmann, der erste Vorsitzende der Dorfgemeinschaft Stübbeken, die Teilnehmer der traditionellen Winterwanderung. 86 Erwachsene und 18 Kinder hatten sich zur Traditionsveranstaltung beziehungsweise zum gemütlichen Ausklang angemeldet. In diesem Jahr gab es zur Wanderung nicht das verschneite Winter-, sondern eher das bekannte Sauerländer-Schmuddelwetter. Dennoch lies sich die Dorfgemeinschaft die gute Laune nicht vermiesen.

Mit Schirmen wurde dem Nieselregen getrotzt. Mit Kind und Kegel und auch zahlreichen Hunden ging es vom Willy-Haarmann-Platz aus auf Wanderschaft. Diesmal führte Julia Langmann die Wanderung an. Oberhalb der Kilianschule ging es Richtung Piepers Kopf. Am Wendehammer der Schule wurde eine Kaffeepause eingelegt.

Aus dem Begleitfahrzeug wurden die Teilnehmer mit Kaffee und Selbstgebackenem versorgt. Gestärkt führte der Weg dann entlang der Waldschule wieder retour ins Stübbeken. Angesichts des

Wetters hatte man sich bewusst für einen befestigten Weg entschieden, da der Boden in den Wäldern durch den Regen der vergangenen Tage aufgeweicht war.

Wieder an der Dorfhalle angekommen, gesellten sich noch weitere Dorfbewohnerinnen und -bewohner zur Truppe.

Gemeinsam genossen alle in gemütlicher Atmosphäre das Abendessen.

Als deftige Stärkung wurde neben Alternativen auch westfälischer Grünkohl mit Mettwurst gereicht.

Mit dem Wetter hatte man etwas Pech, wenngleich es noch schlimmer hätte kommen können. Dafür hoffen die Stübbeker darauf, bei ihren anderen Veranstaltungen im Jahresprogramm vom Wettergott begünstigt zu werden. Denn auch 2026 hat sich die Dorfgemeinschaft wieder viel vorgenommen. Am 30. April wird um 18 Uhr der Maibaum aufgestellt und anschließend getanzt. Für den Dorfsommer mit dreitägigem Programm vom 19. bis 21. Juni wünscht man sich bestes Sommerwetter. Die Herbstwanderung ist für den 26. September geplant. Die kleinen Stübbeker dürfen sich schon jetzt auf die Nikolaus-Aktion am 5. Dezember freuen. Und am 12. Dezember lädt der Adventstreff mit Weihnachtsbaumverkauf rund um die St.-Josef-Kirche ein.

■ Text: Annabell Brock, IKZ Iserlohn



Prachtvolle Magnolien

für den Hausgarten

Magnolien zählen zum Edelsten, was das Gehölzsortiment für unsere Gärten zu bieten hat. Nicht umsonst findet sich etwa die Tulpen-Magnolie (*Magnolia x soulangeana*) oft solitär stehend in Parks. Es gibt aber auch einige niedrig wachsende Arten, so dass man auch in kleineren Hausgärten nicht auf diese besonderen Gehölze verzichten müssen.

■ **Quelle:** Thomas Neder, Kreisfachberater im Landkreis Coburg
Foto: Seidenperle / pixabay.com

Dank ihrer opulenten Blütenpracht sorgen Magnolien für ein subtropisch-exotisches Schauspiel, ein wahres Geschenk der Natur und vieler eifriger Züchter.

Das Farbspektrum der Magnolienfamilie reicht je nach Art und Sorte vom zarten Weiß über ein warmes Rosa, ein kräftiges Violett bis hin zum weniger bekannten Schwefelgelb, das bei einigen Sorten auch sehr kräftig ausfallen kann.

Viele neue Blütenformen und spektakuläre

Farben sind vor allem von den amerikanischen Züchtungen zu erwarten. Eine Kostprobe liefert etwa die goldgelb blühende Sorte „Golden Sun“, die aus einer Kreuzung von „*Magnolia x acuminata*“ und „*M. x denudata*“ in den USA entstand. Da sie 3–7 m groß wird, eignet sich diese Sorte aber eher für größere Hausgärten.

Die meisten Magnolienarten sind in Nordamerika, im nördlichen Südamerika oder in Asien beheimatet.

Doch vor der Eiszeit waren Magnolien auch in mitteleuropäischen Wäldern heimisch. Zusammen mit dem Tulpenbaum gehören sie zur Familie der Magnoliengewächse, einer uralten Pflanzenfamilie, deren Entwicklung vor vielen Millionen

Jahren begann. Zu den rudimentären Kennzeichen dieser alten Pflanzengruppe zählen z.B. zapfenförmige Fruchtstände, die bis weit in den Winter hinein das kahle Geäst zieren.

Mit Bedacht pflanzen

Magnolien lieben einen tiefgründigen und lockeren Boden mit ausreichender Bodenfeuchte. Er sollte sandig-humos bis sandig-lehmig sein. Ideal sind neutrale bis leicht saure Standorte. Auf schweren und verdichteten Lehmböden quittieren sie schnell den Dienst oder wachsen kaum. Die flachstreichenden, fleischigen Wurzeln sind etwas empfindlich. Behandeln Sie sie bei der Pflanzung schonend, denn die

Wurzeln brechen leicht ab und können bei Gartenarbeiten im Kronenbereich leicht verletzt werden. Pflanzen Sie am besten im Frühjahr. Das Pflanzloch sollte hierfür nicht zu knapp bemessen sein. Setzen Sie die Pflanze lieber einen „Tick“ höher als zu tief. Meist setzt sich das Substrat in der Pflanzgrube von selbst noch etwas.

Da Magnolien empfindlich auf Bodenverdichtungen reagieren, verzichten Sie auf das bekannte An- und Festtreten der Erde im Bereich des Pflanzballens. Ein sorgfältiges Einschwemmen und ein anschließendes Anbinden an Pfähle (bei größeren Exemplaren) genügt. Die Baumscheibe sollte möglichst großzügig bemessen werden. Vor allem in den ersten Jahren können Sie sie etwa 5 cm hoch mit Rindenmulch abdecken. Beengte Standorte, die kaum offene Baumscheiben zulassen, und Pflasterungen bis weit an den Wurzelhals vertragen Magnolien sehr schlecht.

Magnolien mögen es sonnig

Die edlen Blüthengehölze lieben einen freien und sonnigen Standort, an dem sie sich unbedrängt und wirkungsvoll entfalten können. Lichter Schatten wird noch vertragen. Sehr wichtig sind vor allem für die sehr früh blühenden Arten windgeschützte und warme Standorte. Nur allzu leicht wird die kostbare Blütenpracht von Spätfrösten verbräunt oder zerstört.

Auf Schnitt weitgehend verzichten

Viele Magnolienarten wachsen sehr langsam und formen im Laufe der Jahre bizar-

re Astgeflechte, die auch noch im Winter ohne Laub- und Blütenschmuck wirken. In der Regel gilt: je älter, desto schöner. Bei einer Magnolie an einem freien Standort lassen Sie Säge und Schere am besten stecken. An den Pflanzen herumzuschneiden ist kontraproduktiv. Wird die Pflanze doch zu ausladend, können Sie besser einen ganzen Ast an der Basis herausnehmen.

Die verschiedenen Wuchsformen

Zu den strauchartig wachsenden Magnolien zählen z.B. die Stern-Magnolie und Purpur-Magnolie.

Zu Großsträuchern wachsen die Tulpen-Magnolie, die Siebold-Magnolie sowie die Großblumige Magnolie heran. Kleine Bäume bilden die Kobushi-Magnolie und die Tulpen-Magnolie. Übergänge der einzelnen Gruppen sind möglich, denn vor allem die Standortqualität bestimmt die spätere Endgröße mit. Besonders die nordamerikanischen Arten, wie z.B. die grün-gelb blühende Blaue Gurken-Magnolie, weisen ein starkes baumartiges Wachstum auf. Viele asiatische Arten zeichnen sich durch einen eher gemäßigten Wuchs aus.

Kleinwüchsige Arten und Sorten

Die Stern-Magnolie hüllt sich bereits im März, wenn Blaustern, Krokus, Wildtulpen und Narzissen sich aus der Deckung wagen, in einen weißen, duftenden Blütenschleier. Sie bleibt mit 1–2 m klein, macht ihren geringen und langsamen

Wuchs aber locker durch dekorative, sternförmige Blüten wett. Da ihr Blütenspektakel oft Nachtfrosten zum Opfer fällt, ist sie besonders für geschützte Standorte dankbar, z.B. nahe der Hauswand oder des Gartenhauses.

Die Purpur-Magnolie blüht von April bis Mai. Steht sie etwas lichtschtattiger, kann dies ein kleiner Vorteil sein, da sich die Blüten dann erst etwas später öffnen.

Mit einem Gartenvlies können Sie Schutz vor Spätfrösten schaffen. Das Auflegen ist bei der geringen Pflanzengröße weniger das Problem.

Meist vergisst man einfach den rechtzeitigen Frostschutz. Noch frostgefährdeter ist die in Gärten wenig verbreitete, wunderschöne Lilien-Magnolie. Sie gilt mit ihren weißen Lilienblüten als eine der schönsten Arten. Sie ist einer der Eltern für die zauberhafte und gern verwendete Tulpen-Magnolie.

Ende April bis Mai ist der große Auftritt der Purpur-Magnolie. Hiervon sind im Sortiment der Baumschulen eine Reihe sehr schöner Sorten vertreten. Bekannt sind z.B. die Sorten „Nigra“ (3–4 m) und „Susan“. Letztere wächst zu einem 2–3 m großen Strauch heran und besitzt weinrot bis rosa gefärbte Blüten. Sie blüht nach dem ersten Frühlingsflor oft noch einmal nach.

Luftfeuchte Standorte sagen ihr besonders zu. Zu den im Sommer blühenden Magnolien zählt die Siebold-Magnolie. Sie schickt ihre weißen Blüten mit karminroten Staubgefäßen erst ab Juni „ins Rennen“. ■



Schaut mal rein
www.rdsev.de

Die informative Website des RDS e.V.

Streitfälle um Erdboden, Leitungsverlegung und Baugruben

Bauarbeiten streben nicht immer nur in die Höhe, sondern zwangsläufig auch in die gegenteilige Richtung. Wenn Leitungen verlegt und Baugruben ausgehoben werden müssen, dann kommt es dabei immer wieder zu einem Rechtsstreit. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS hat einige Urteile deutscher Gerichte zu dieser Thematik gesammelt.

Eigentümer und -innen, die die Inanspruchnahme ihres Grundstücks durch einen Nachbarn durch unterirdisch verlegte Stromleitungen jahrzehntelang gestattet hatten, verlieren durch dieses Verhalten nicht automatisch das Recht, dies zu widerrufen. Hier hatte bereits ein Voreigentümer das Verlegen der Leitungen in einer Siedlung von Wochenendhäusern gestattet, der Nachfolger wollte das nach einer gewissen Zeit nicht mehr dulden und konnte sich vor dem Bundesgerichtshof (Aktenzeichen V ZR 181/13) damit durchsetzen. Die Nutzung der Leitung war nicht vertraglich abgesichert gewesen. Dem unterlegenen Grundstückseigentümer blieb nichts anderes übrig, als sich selbst einen Zugang zur Stromversorgung zu sichern. Das sogenannte Hammerschlags- und Leiterrecht erlaubt Grundstückseigentümern und -innen, das Nachbargrundstück für die Durchführung wichtiger Bau-, Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten am eigenen Gebäude zu betreten. Dies

gilt zumindest dann, wenn die Arbeiten nicht anders erledigt werden können. Das Oberlandesgericht Köln (Aktenzeichen I-18 U 17/20) stellte fest: Auch die Durchführung von Unterfangungsarbeiten an Fundamenten fällt unter das Hammerschlags- und Leiterrecht.

Finden Vertiefungsarbeiten statt – sei es durch Abbruch des Betonbelages, sei es durch Erdaushub – dann ist die Verantwortung des jeweiligen Grundstückseigentümers gefragt. Ihn trifft nach einer Entscheidung des Oberlandesgerichts Brandenburg (Aktenzeichen 5 U 148/08) eine eigenverantwortliche Prüfpflicht, ob die geplanten Maßnahmen zu einer Beeinträchtigung der Standfestigkeit des Nachbargrundstücks führen können. Dieser Verpflichtung sei der Eigentümer oder die Eigentümerinnen „in keiner Weise nachgekommen“, hieß es im Urteil. Im konkreten Fall war es um den Abriss einer Treppen- und Podest-Konstruktion gegangen, die bei der benachbarten Immobilie zu einem

Bruch im Fundament führte. Eine aufwändige Sanierung war unvermeidlich.

Ein ausdrücklicher Hinweis des Auftraggebers auf kontaminierten Boden ist bei Tiefbauarbeiten nach Überzeugung des Bundesgerichtshofes (Aktenzeichen VII ZR 67/11) nicht immer zwingend, wenn sich die Kontamination aus den Umständen klar ergibt. Das können zum Beispiel die Nähe zu einem Industriegebiet, die frühere Art der Nutzung oder die typische Belastung unter Asphalt sein. Wenn allerdings der Auftraggeber diese Angaben unterlässt, dann kann es im Zweifelsfalle zu Mehrkosten beim Auftreten einer unerwarteten Kontamination kommen.

Unmittelbar hinter einer als Notausgang gekennzeichneten Türe eines Gebäudes dürfen sich keine erheblichen Niveauunterschiede befinden, denn das stellt eine Verletzung der Verkehrssicherungspflicht dar. Wegen Bauarbeiten im Umfeld einer Sporthalle war genau das geschehen. Man hatte Erdreich abgetragen, so dass eine Grube entstand. Eine Frau stürzte, als sie die Türe zum Lüften öffnen wollte. Sie verletzte sich – und erhielt vom Oberlandesgericht Celle (Aktenzeichen 8 U 15/19) Schadenersatz und Schmerzensgeld zugesprochen. Das Urteil hat Bedeutung für alle Gebäude, die über einen Notausgang verfügen. Dies gelte selbst dann, wenn die Notausgangstüre benutzt werde, ohne dass eine tatsächliche Notlage bestünde.



■ Quelle & Abbildung: LBS Infodienste Recht & Steuern 16.02.2026

WIR-Gefühl

ermöglicht große Spende

Die Dorfgemeinschaft Stübbeken feierte das Engagement des vergangenen Jahres und überreichte vierstelligen Betrag an den Verein „Bürger helfen Bürgern“

■ Quelle & Foto: Kevin Kretzler, IKZ Iserlohn

Das Wir-Gefühl steht einmal im Jahr besonders im Fokus im Stübbeken, wenn die Dorfgemeinschaft zum „Wir im Stübbeken-Abend“ in die Dorfhalle lädt. Eine Gelegenheit, um den Mitgliedern ein Dankeschön auszusprechen für die geleistete Arbeit der vergangenen 12 Monate. In diesem Rahmen wurde auch wieder traditionell eine vierstellige Spende an einen gemeinnützigen Verein aus der näheren Umgebung überreicht.

Pressewart Markus Körner engagiert sich mittlerweile seit zehn Jahren im Vorstand. Über lange Zeit hinweg war die Rettung der Dorfhalle das bestimmende Thema. Alles wurde entkernt, die Toilettenanlage saniert, neues Mobiliar angeschafft und neue Beleuchtung installiert. Im vergangenen Jahr war dann das Geschäftszimmer an der Reihe. Neuer Boden, neues Heizungssystem und mehr machen nun die Vorstandssitzungen zu einer angenehmeren Angelegenheit. Und soll u.a. auch für (Jugend-)Gruppen interessant sein, die ihre Treffen dort abhalten möchten.

50.000 Euro in die Dorfhalle investiert

Gleiches gilt ebenso für die Halle als Ganzes. Für kleinere Versammlungen sei das wegen der unzureichenden Dämmung weniger geeignet. Der Heizaufwand sei dafür laut Körner zu groß. Gerne würde man diesen Aspekt auch noch angehen und vielleicht Trennwände integrieren. Aber nach zuletzt Umbaukosten von über 50.000 Euro ist daran erstmal nicht zu denken, da auch diese Maßnahme hohe Kosten verursachen würde. Die Dorfgemeinschaft ist aber froh,



Der Vorstand der Dorfgemeinschaft Stübbeken freute sich, eine Spende an den Verein „Bürger helfen Bürgern“ überreichen zu können.

dass die Halle regelmäßig Ziel von Anfragen ist, jedoch ist man genauso bestrebt, nicht jede Woche eine lautstarke Veranstaltung dort zu haben.

Körner freut sich, dass vermehrt junge Familien nach Stübbeken ziehen und sich so die vielen Feste sowohl für Jung als auch Alt organisieren lassen. Über 400 Mitglieder zählt die Dorfgemeinschaft und das sollen noch mehr werden. „Wir brauchen viele Helfer, sonst funktioniert das nicht. Wir führen das hier wie eine Familie“, erklärt der Vorsitzende Thomas Haarmann. Er findet es sehr sehenswert, was die Mitglieder jährlich auf die Beine stellen in einem vergleichsweise kleinen Verein. Der Vorsitzende blickte mit einem Grinsen auf den vergangenen Dorfsommer zurück, wo er so spät daheim war wie noch nie zuvor nach einer solchen Veranstaltung.

Nikolaus-Aktion ein voller Erfolg

Ein großer Erfolg ist auch jedes Jahr die Nikolaus-Aktion, bei der im Dezember rund

100 Geschenktüten an Kinder verteilt wurden. Nach einem Dankeschön an die vielen Mitglieder und Kooperationspartner verwies Haarmann auch auf diverse Listen, die in der Dorfhalle hingen. Dort konnten sich Interessierte für Aufgaben eintragen.

Seit drei Jahren kümmert sich die Dorfgemeinschaft auch um den Weihnachtsbaumverkauf für den guten Zweck an der St.-Josef-Kirche. Die Hälfte des Erlöses kommt dem Verein zugute, die andere wird gespendet.

In diesem Jahr konnten so 1.100 Euro an den Verein „Bürger helfen Bürgern“ überreicht werden. Vereinsvorsitzender Manuel Huff nahm diese natürlich gerne an. „Ich bin sehr dankbar, dass wir so viel Unterstützung bekommen. Nur so ist das Überleben des Vereins möglich.“

Ohne das Ehrenamt geht heute nirgendwo mehr etwas, daher unterstützen Sie Ihren Vorstand, wo Sie nur können“, bat er die Anwesenden. ■





Versicherungen für Wärmepumpen, Solaranlagen und Ladestationen

Zerstörung oder Diebstahl: Mit neuen Technologien für die Energiewende muss auch der Versicherungsschutz angepasst werden.

■ Quelle: verbraucherzentrale.de
Foto: harmvdb / pixabay.com

Die Energiewende wird immer mehr in und an den Häusern sichtbar. Mit der Ladestation für das E-Auto, der Solaranlage auf dem Dach oder mit dem Austausch der Heizung hin zur Wärmepumpe lässt sich die Abhängigkeit von fossilen Energien reduzieren. Die Geräte sind jedoch teuer und meist außerhalb des Hauses angebracht. Es ist deshalb wichtig, auch den Versicherungsschutz entsprechend anzupassen.

Herkömmliche Verträge sind oft noch nicht auf die neuen Geräte und deren besonderen Gefahren ausgerichtet. Beispielsweise sind in einigen Regionen Deutschlands bereits Diebstähle von Wärmepumpen bekannt. Ohne Anpassung des Versicherungsschutzes gehen Eigentümerinnen und Eigentümer dann leider meist leer aus.

Versicherung über Veränderungen informieren

Stehen größere Veränderungen rund ums Haus an, ist auch die Versicherung frühzeitig mit ins Boot zu holen und zu informieren. Kommt es nämlich zum Schaden und wusste der Versicherer nichts über den Einbau der Wärmepumpe oder die Installation der Photovoltaikanlage (PV), steht man unter Umständen schlecht da und hat keinen oder nur einen eingeschränkten Versicherungsschutz. Es muss aber nicht immer die neue Technik sein: Auch bereits bei der Vergrößerung der Wohnfläche durch einen

Dach- oder Kellerausbau oder den Anbau eines Wintergartens sollte dies dem Versicherer gemeldet werden, um den Schutz vollständig zu sichern.

Den eigenen Versicherungsschutz anpassen

Klassischerweise schützt die Wohngebäudeversicherung unter anderem bei Schäden durch Brand, Blitzschlag, Sturm oder Leitungswasser. Der Versicherungsschutz erstreckt sich hierbei auf das Gebäude und fest eingebaute Gegenstände wie zum Beispiel die Heizungsanlage. Mit der neuen Technik gehen jedoch auch neuartige Gefahren einher, die bisher oft nicht versichert sind. Wer bisher die massive Ölheizung im Keller stehen hatte, musste sich um deren Diebstahl wohl kaum sorgen. Die gängigen Geräte für umweltfreundlichere Energie werden aber gerade außerhalb des Hauses angebracht und sind so auch für Kriminelle leichter zugänglich. Kommt es dann zu einem Diebstahl, ist der über die bestehende Wohngebäudeversicherung meist nicht abgesichert. Dafür muss der Versicherungsvertrag angepasst werden. Auch falsche Bedienung, Frost, Kurzschluss oder Konstruktions- und Materialfehler können mitversichert werden und schützen so zusätzlich bei Schäden an Wärmepumpe oder PV-Anlage. Letztere kann je nach Anlage und Versicherer in den Schutz der Wohngebäudeversicherung mit aufgenommen oder über einen eigenen Vertrag versichert werden, um so etwa auch einen Ertragsausfall oder Schäden durch Tierbiss mitversichert zu haben.

Erweiterung um eine Elementarschadenversicherung

Neben der Energiewende sollten Sie auch mögliche Folgen des Klimawandels berücksichtigen. Immer häufiger werden kleine Rinnsale zu reißenden Strömen, oder Starkregen setzt ganze Straßenzüge binnen Minuten unter Wasser. Auch hier gilt es, die eigene Immobilie zu schützen – durch bauliche Maßnahmen und der Erweiterung der Wohngebäudeversicherung um die sogenannte Elementarschadenversicherung. Nur dann sind Schäden durch Rückstau, Überschwemmung, Erdbeben etc. mitversichert. Da die eigenen vier Wände meist nicht nur das Zuhause der Familie, sondern in der Regel auch die größte Anschaffung im Leben und wichtiger Baustein der Altersvorsorge sind, sollte hier nicht am elementaren Versicherungsschutz gespart werden.

Gute Beratung ist wichtig

Wer sich über erneuerbare Energien für die Eigennutzung informiert, kommt um eine intensive Beschäftigung mit der Thematik rund um Anlage, Leistung, Marktstammdatenregister und weiteren Besonderheiten der neuen Technik kaum herum. Gute Beratung auf dem Weg in die Unabhängigkeit von fossilen Brennstoffen ist hilfreich, um eine maßgeschneiderte Lösung für die eigenen Bedürfnisse zu erhalten. Beratung hierzu bieten Energieexperten, spezialisierte Handwerksbetriebe und die Verbraucherzentralen an. Auch für den passenden Versicherungsschutz rund ums Haus gibt es Informationen und Beratungen bei den Verbraucherzentralen. ■

Solarstrom mit den Nachbarn teilen

Ab Mitte 2026 können Hausbesitzer, die beispielsweise eine Photovoltaik-Anlage auf dem Dach haben, überschüssigen Solarstrom einfacher an ihre Nachbarn verkaufen. Möglich wird das durch eine Erweiterung des Energiewirtschaftsrechts. Das Schlagwort lautet Energy Sharing.



■ Quelle: Katrin Ahmerkamp, Verband Wohneigentum
Foto: TungArt 7 / pixabay.com

Der Bundestag hat im November 2025 den neuen Paragraphen 42c („Gemeinsame Nutzung elektrischer Energie aus Anlagen zur Erzeugung von Elektrizität aus erneuerbaren Energien“) des Energiewirtschaftsgesetzes beschlossen, der dann noch im Dezember in Kraft getreten ist. Was bedeutet das für Wohneigentümer, die beispielsweise mit einer Photovoltaik-Anlage auf dem Dach erneuerbare Energie produzieren?

Der ergänzte Paragraph 42c ermöglicht grundsätzlich, dass sich mehrere Verbraucher, beispielsweise Nachbarn und Nachbarinnen in einer Siedlungsgemeinschaft, lokal erzeugten erneuerbaren Strom teilen (Energy Sharing) und dafür das öffentliche Netz nutzen können. Das ist das Neue, denn bislang war das Teilen von erneuerbarem Strom nur innerhalb eines Gebäudes möglich (Paragraph 42b), also ohne das allgemeine Netz zu beanspruchen. Ab Juni 2026 müssen nun alle Verteilnetzbetreiber dieses Energy Sharing innerhalb ihres Bilanzierungsgebiets über das öffentliche Netz ermöglichen. Bilanzierungsgebiet meint einen fest abgegrenzten Bereich im Energiesystem, in dem der Verantwortliche dafür sorgt, dass Erzeugung und Verbrauch rechnerisch im Gleichgewicht sein müssen, so dass die Versorgung jederzeit gewährleistet ist. In einem zweiten Schritt soll das Energy Sharing ab 2028 auch in benachbarten Verteilnetzen möglich sein.

Eine weitere Neuerung erleichtert das Formale. Wer als privater Anlagenbetreiber bislang Strom verkaufen wollte, musste sich als Stromlieferant registrieren und viele Pflichten erfüllen, beispielsweise eine Liefergarantie übernehmen oder Auflagen im Bilanzkreis erfüllen. Das fällt jetzt weg.

Warum ist die Einspeisevergütung nicht attraktiv?

In Deutschland sind mehr als fünf Millionen Photovoltaikanlagen bei der Bundesnetzagentur registriert. Viele Anlagenbetreiber speisen einen Teil ihres erzeugten Stroms ins Netz ein und bekommen dafür eine Einspeisevergütung. Mit dem 2023 reformierten Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) sinkt seit Februar 2024 die Einspeisevergütung für neu installierte Solaranlagen alle sechs Monate um 1 Prozent.

In 2026 steht die Novelle des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) an. In der Politik wird derzeit diskutiert, die Einspeisevergütung für neue PV-Anlagen möglicherweise ganz zu streichen. Bundeswirtschaftsministerin Katherina Reiche hat im vergangenen Jahr einen entsprechenden Vorstoß gemacht. Die Einspeisevergütung für bestehende Anlagen soll Stand heute bestehen bleiben.

Wie funktioniert Energy Sharing?

Beim Energy Sharing fließt der erzeugte Strom weiter ins öffentliche Netz, wird aber bilanztechnisch durch den Messstellenbetreiber direkt den jeweiligen Verbrauchern zugeordnet und über die

Stromzähler abgerechnet. Damit das funktioniert, brauchen sowohl Erzeuger als auch Abnehmer zwingend einen Smart Meter, also einen intelligenten Stromzähler mit einer Messeinheit. Die Zähler müssen Viertelstundenwerte messen, Einspeisung und Bezug getrennt erfassen und fernablesbar sein.

Wer kann das Modell nutzen?

Teilnehmen dürfen Privatpersonen, Kommunen, kleine und mittlere Unternehmen sowie Genossenschaften oder Vereine. Ausgeschlossen sind große Energiekonzerne.

Erzeuger und Verbraucher müssen im selben Stromnetzgebiet liegen.

Wer sich für das Thema interessiert, sollte sich die folgenden Schritte anschauen: Gruppe gründen (rechtliche Form wählen), Teilnehmer und Zähler erfassen, Erzeugungsanlage anmelden, Energy-Sharing-Vertrag abschließen sowie beim Netzbetreiber registrieren.

Das Thema Energy Sharing ist in dieser Form in Deutschland neu, voraussichtlich wird es Abstimmungen mit den Netzbetreibern erfordern und dauern, bis die Prozesse stabil sind.

Martin Brandis, Fachreferent bei der Energieberatung der Verbraucherzentrale, verweist zudem auf die derzeit noch nicht ausreichend installierten Smart-Meter-Kapazitäten, „das kann zu Verzögerungen führen“.

Hier gebe es die Möglichkeit, auch über andere als den lokalen Messstellenbetreiber (grundzuständig) die Messung zu beauftragen. Wettbewerbliche Messstellenbetreiber sind im Netz zu finden. ■

RDS e.V., Annostr. 2, 41462 Neuss,
ZKZ G46403, Entgelt bezahlt, PVSt, Deutsche Post



Foto: © Kzenon, fotolia.de

**Werden Sie Mitglied
in einer starken Gemeinschaft!**

**Für nur
jährlich 35,- €*
erhalten Sie:**

- **das vierteljährlich erscheinende RDS Journal**
- **Vermittlung fachlicher Beratung zu Garten und Bauen**
- **Einkaufsvorteile**
- **Versicherungsschutz:**
 - Haus- und Grundstückshaftpflicht-VS
 - Bauherrenhaftpflicht-VS für Neubau, An- und Umbau
 - Rechtsschutz-VS für Haus- und Grundbesitzer

* Der Jahresbeitrag der Siedlergemeinschaften kann vom Mitgliedsbeitrag des RDS e.V. geringfügig abweichen.