

Neubauobjekte (für Selbstnutzer)

Eigentumswohnungen

Im rechtlichen Sinne umfasst das **Wohnungseigentum** drei untrennbare Komponenten:

1. Das Sondereigentum an den Räumen der Wohnung,
2. den Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum (vor allem am Grundstück und am Verwaltungsvermögen) und
3. das Mitgliedschaftsrecht in der Wohnungseigentümergeinschaft.

In § 1 Absatz 2 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) wird der Begriff unter Nennung der ersten beiden Komponenten (Sondereigentum und Miteigentumsanteil) definiert (Legaldefinition). Die dritte Komponente (Mitgliedschaftsrecht) wird dort nicht erwähnt, gehört jedoch ebenfalls dazu.

Die Wohnung (Sondereigentum) kann sowohl innerhalb eines Gebäudes mit mehreren Wohnungen (Mehrfamilienwohnhaus) liegen, als auch in einem Doppelhaus, Reihenhaus oder einer anderen Form der Mehrhausanlage.

Bei der konkreten Eigentumswohnung ist stets ein Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum verbunden, in erster Linie am Grundstück und an den konstruktiv notwendigen Teilen des Gebäudes (bzw. der Gebäude). Der Miteigentumsanteil muss als konkreter Bruchteil festgelegt sein und wird typischerweise in Tausendstel ausgedrückt.

Ebenfalls zum Wohnungseigentum gehört das Mitgliedschaftsrecht in der Wohnungseigentümergeinschaft, welches jedem Wohnungseigentümer das Recht gibt, gemeinsam mit den anderen Eigentümern der Gemeinschaft über die Verwaltung der Gemeinschaft zu bestimmen (§ 20 WEG) und insbesondere seine Rechte in der Wohnungseigentümerversammlung wahrzunehmen.

Der Parallelbegriff zu *Wohnungseigentum* ist Teileigentum. Dieser Begriff wird dann verwendet, wenn es sich beim Sondereigentum nicht um Wohnräume handelt, sondern um *nicht zu Wohnzwecken dienende Räume*, z. B. Ladengeschäfte, Kellerräume, Garagen (§ 1 Absatz 3 WEG). Rechtlich gelten die gleichen Vorschriften wie für das Wohnungseigentum (§ 1 Absatz 6 WEG).

Nach Auskunft der Deutschen Bundesregierung verfügen im Jahre 2012 13,3 Prozent aller Haushalte (ca. 5,2 Millionen Haushalte) über Eigentumswohnungen.

Eigenheime

Einfamilienhäuser stehen in der Regel im Eigentum des Nutzers und stellen eine Variante des Wohneigentums dar. Seltener werden sie vom Eigentümer an einen anderen Nutzer vermietet.

Ein wichtiger Vorteil im Vergleich zur Eigentums- oder Mietwohnung ist die größere Selbstbestimmtheit in Fragen der Gebäudegestaltung und Lebensführung, da durch die räumliche Distanz zum Nachbarn Störungen unwahrscheinlicher werden.

Am deutlichsten tritt dieser Vorteil beim freistehenden Einfamilienhaus zu Tage. Verglichen mit Doppelhaushälften und Reihenhäusern hat der Eigentümer hier die größte Gestaltungsfreiheit über Gebäude und Garten. Lediglich die Vorschriften der Landesbauordnungen und eventuell der Bebauungspläne geben gewisse Rahmenbedingungen vor. Einfamilienhaussiedlungen verbrauchen zwar mehr Land als andere Siedlungsformen, jedoch wird ein Teil davon naturnaher genutzt als in verdichteten Bebauungen. Diese Gärten dienen den Bewohnern zur Naherholung und bieten Tieren und Pflanzen Lebensraum.

Energiestandard

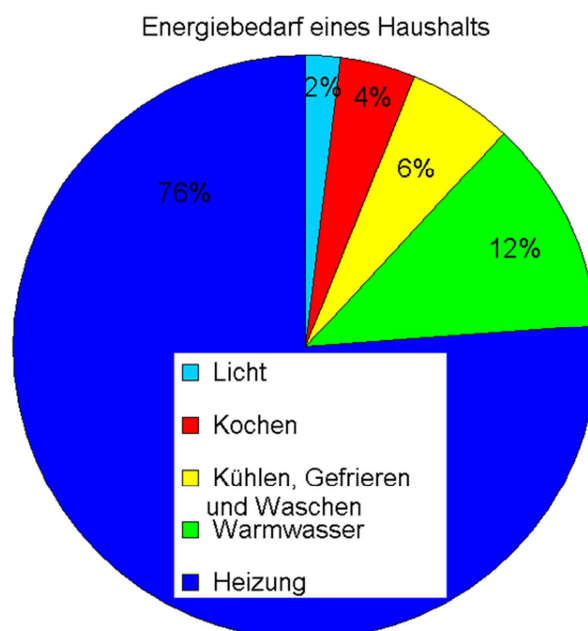
Der **Energiestandard** eines Gebäudes legt fest, wie hoch der Energiebedarf pro Quadratmeter Energiebezugsfläche und Jahr sein darf.

Generell wird ein bestimmter Energiestandard durch bauliche Maßnahmen und Haustechnik erreicht. Das Nutzerverhalten hat keinen Einfluss auf den Standard, beeinflusst aber den tatsächlichen Verbrauch.

Gemäß Industrieausschuss des Europäischen Parlaments sollten alle Gebäude, die nach dem 31. Dezember 2018 errichtet werden, ihren Energieverbrauch vor Ort erzeugen.

Im Rahmen des ersten Konjunkturpakets der Bundesregierung hat die KfW Förderbank ihre Programme für energieeffizientes Bauen und Sanieren seit Januar 2009 deutlich ausgeweitet. KfW-Effizienzhäuser nach EnEV 2009 können seit 1. Oktober 2009 beantragt werden. Der Tilgungszuschuss für KfW-Effizienzhaus 40 (EnEV 2009) beträgt für Neubauten aktuell 10 % der Darlehenssumme (Stand: 1. Juli 2010). KfW-Effizienzhäuser 55 (nach EnEV 2009) können ab dem 1. Juli 2010 beantragt werden. Der Tilgungszuschuss beträgt aktuell 5 % der Darlehenssumme (Stand: 1. Juli 2010). Die Förderung des KfW-Effizienzhaus-85-Standards, nach EnEV 2009, wurde ab Juli 2010 für Neubauten eingestellt (gilt weiterhin für Sanierungen).

Vor dem Hintergrund energiepolitischer Diskussionen werden neben technischen Energiesparmaßnahmen auch immer wieder der bewusste Umgang mit Energie und die Senkung des Verbrauchs durch individuelle Maßnahmen jedes einzelnen gefordert. Die tatsächliche Energiemenge, die von Haushalten bezogen wird, beträgt ohne den Verbrauch der Pkw in Deutschland etwa 30 % der Gesamtenergie. Das Energiesparpotenzial wird als hoch angesehen, da die „typische“ Haushaltstechnik aus Preisgründen oft energietechnisch ineffizient konstruiert wird.



Den größten Anteil am individuellen Energieverbrauch haben Gebäudeheizung und Warmwasserbereitung (etwa 25 bis 33 % vom gesamten deutschen Primärenergiehaushalt) und elektrischer Energie, davon einen Teil für Beleuchtungsenergie (etwa 2 % vom gesamten deutschen Primärenergieverbrauch), einen großen Teil aber auch für elektrische Haushaltsgeräte. Um dem Verbraucher den Kaufentscheidungsprozess für energietechnisch effiziente Geräte zu erleichtern, wurde die Auszeichnung der Energieeffizienzklasse eingeführt.