

WOHNART

33. Jahrgang

Das Magazin für HAUS & GRUNDEIGENTUM 6/2022

Thema des Monats

Jahreshauptversammlung

HAUS & GRUNDEIGENTUM

Fernwärme

Ernergie & Haustechnik

Badtrends



TOP-IMMOBILIENANGEBOTE.

Waldhausen! Helle und barrierefreie ETW



3 Zimmer, ca. 85 m² Wohnfläche, helles Wannbad, Gäste-WC, Fenster alle erneuert, elektrische Rolläden, Fußbodenheizung, Fliesen, West-Loggia, 2. OG, Aufzug, Keller, Tiefgaragenstellplatz, Gas, V, 114,50 kWh/(m²a) EEK D
KP Euro 350.000,-

Mehrfamilienhaus in Linden-Mitte



7 Wohneinheiten, ca. 399 m² Gesamtwohnfläche, ca. 184 m² Grundstück, 1 Wohnung frei, JNME € 33.400,-, Baujahr ca. 1952, GEH, Gas, B, 183,30 kWh/(m²a), EEK F
KP Euro 875.000,-

Badenstedt: MFH mit idylischem Innenhof



In verkehrsberuhigter Seitenstraße, 4 Wohneinheiten, ca. 340 m² Gesamtwohnfläche, ca. 446 m² Grundstück, JNME € 26.500,-, Baujahr ca. 1912, GEH, Gas, B, 158,96 kWh/(m²a), EEK E
KP Euro 795.000,-

Kapitalanlage: Vier Wohnungen in Wunstorf



Ca. 214 m² Gesamtwohnfläche, 3 Wohnungen leerstehend ab 07/2022, 1 Wohnung vermietet (JNME € 3.900,-), Leerwohnungen in renovierungsbed. Zustand, Baujahr 1968, GZH, Gas, V, 109,0 kWh/(m²a), EEK D
KP Euro 320.000,-

Laatzen: Gepflegte Wohnung mit Loggia



1 Zimmer, ca. 48 m² Wohnfläche, Bad innenliegend und weiß gefliest, renovierungsbed., Loggia, Übergabe im Leerstand, 2. OG, Baujahr 1972, GZH, Gas, V, 128,7 kWh/(m²a), EEK D
KP Euro 89.000,-

Moderne Wohnung mit EBK und Garage



In Garbsen-Berenbostel, 3 Zimmer, ca. 89 m² Wohnfläche, vollst. modernisiert, 2 Bäder, hochwertige EBK, 2. OG, Baujahr 1970, Garage, Übergabe erfolgt im Leerstand, Fernwärme, V, 105,5 kWh/(m²a), EEK D
KP Euro 259.000,-

Alle Angebote freibleibend. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.



www.hug.immo

Dipl.-Ök. Frank Schoenfeld
 Abteilungsleiter

Theaterstraße 2
 30159 Hannover

makler@hug.immo
www.hug.immo



HAUS & GRUNDEIGENTUM
 Service

Unmöglicher Weg zur Hausaushaltskonsolidierung

Es scheint gute alte Tradition zu sein, dass bei schwieriger Haushaltslage Sozialdemokraten reflexartig nach Steuererhöhungen rufen. So geschehen jetzt auch in Hannover. Angesichts klammer Kassen – allein die kurzfristigen Kassenkredite der Stadt belaufen sich aktuell in diesem Jahr auf 350 Mio Euro – bringen hannoversche Sozialdemokraten eine Anhebung der Grundsteuer ins Spiel.

Schuld für die missliche Finanzlage sind angeblich die Auswirkungen der Corona-Pandemie und des brutalen russischen Angriffskriegs auf die Ukraine. Doch sind sie tatsächlich ursächlich?

Natürlich haben diese Entwicklungen Folgen für die Stadtkasse. Aber Tatsache ist, dass es um die Finanzen der Landeshauptstadt schon seit Jahrzehnten schlecht bestellt ist. Die Probleme sind überwiegend hausgemacht: Ein aufgeblähter Haushalt, stetig steigende Ausgaben, dazu ein über Jahrzehnte gewachsener Investitionsstau, deren Abbau den Haushalt zusätzlich stark belastet.

Neben diesen Fakten scheinen Sozialdemokraten offenbar die Augen vor der schwierigen wirtschaftlichen Situation, in der sich viele Menschen befinden, zu schließen. Schon die finanziellen Belastungen für klimaschützende Maßnahmen und die stark gestiegenen Energiekosten sind für den Normalbürger kaum noch zu stemmen.

Und anscheinend hat die SPD beim Thema Grundsteuer völlig verdrängt, dass diese bekanntlich auf die Nebenkosten umgelegt werden. Leidtragende sind wieder Wohnungseigentümer und Mieter. Und das vor dem Hintergrund der seit Jahren explodierenden Nebenkosten.

Rainer Beckmann, Vorsitzender



THEMA DES MONATS

- 4 - 5 • **Jahreshauptversammlung mit 1000 Mitgliedern und Gästen**

HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover

- 6 - 12 • **Enercity-Chefin Dr. Susanna Zapreva im Exklusiv-Interview – Ist Fernwärme die Zukunft?**
 • **Gelungene Premiere auf der Real Estate Arena – Aussteller HAUS & GRUNDEIGENTUM Service höchst zufrieden**
 • **Belegungsrechte: Interessantes Fördermodell für Vermieter**
 • **Neue Regeln für E-Scooter in der City**
 • **Rauchmelder retten Leben!**
 • **Landtagswahlkampf 2022: Politik muss jetzt liefern!**
 • **SPD-Politiker unterstützen Dachbodenausbau**

RECHT & STEUERN

- 13 - 15 • **Schenkung einer Immobilie Wann ergibt eine Schenkung Sinn?**
 • **Betriebskostenabrechnung**
 • **Bohrlöcher in der Terrassenwand**

16 LEINEGEFLÜSTER

18 - 23 ENERGIE & HAUSTECHNIK

24 - 27 SICHERHEIT

28 - 31 SCHÖNER WOHNEN

32 - 35 BAUEN · RENOVIEREN · SANIEREN

36 - 39 WOHNEN & LEBEN IM ALTER

42 - 43 METALLHANDWERK

44 - 45 MALER & LACKIERER

46 VERANSTALTUNGEN

47 WohnArt-BÖRSE / IMPRESSUM

Das Titelbild zeigt den Eingang des HCC bei der Jahreshauptversammlung von HAUS & GRUNDEIGENTUM. Foto: H. Scheffern

Öffnungszeiten

für das HAUS & GRUNDEIGENTUM
 Service-Center in der Theaterstraße 2
 Telefon: 05 11 300 300 · Telefax: 05 11 300 30-109
 Info@haus-und-grundeigentum.de
 www.haus-und-grundeigentum.de

Montag – Donnerstag: 9:00 Uhr - 18:00 Uhr
 Freitag: 9:00 Uhr - 16:00 Uhr



Nach mehr als zwei Jahren war der Kuppelsaal bei der Jahreshauptversammlung wieder sehr gut besucht.

Jahreshauptversammlung mit 1000 Mitgliedern und Gästen

Vorstandsvorsitzender Beckmann: „Zeiten für Vermieter werden schwieriger!“

Endlich! Nach zwei Jahren Pandemie konnte die Jahreshauptversammlung von HAUS & GRUNDEIGENTUM wieder in bewährter Form im Kuppelsaal des HCC durchgeführt werden. Und rund 1000 Mitglieder und Gäste waren gekommen, darunter Niedersachsens Finanzminister Reinhold Hilbers (CDU) und der FDP-Fraktionsvorsitzende im Landtag, Dr. Stefan Birkner.

In seiner Rede ging der Vorstandsvorsitzende Rainer Beckmann zu Beginn auf den furchtbaren russischen Angriffskrieg in der Ukraine ein. Die Krise zeige, wie sehr private Vermieter ihre Verantwortung wahrneh-

men und uneigennützig Wohnraum für flüchtende Menschen zur Verfügung stellen.

Nichtsdestotrotz stehe man beim Thema Wohnen angesichts der neuen Situation vor riesigen Herausforderungen, so Beckmann. Ein Gutachten des Instituts Empirica rechnet damit, dass bis zu 1,3 Mio Flüchtlinge aus der Ukraine nach Deutschland kommen könnten. Deshalb seien aller Voraussicht nach jährlich 500.000 neue Wohnungen nötig – also 100.000 mehr als bisher von der Bundesregierung angepeilt. Doch der Krieg, Corona und der teilweise Lockdown in China drohten den Bau lahmzulegen.

An das hehre Ziel glaube nach übereinstimmenden Aussagen in der Branche niemand mehr, betonte der Vorstandsvorsitzende. Hinzu käme, dass wichtige Materialien wie Dämmstoffe, Holz und Bleche kaum noch zu bekommen seien.

Beckmann: „Was ganz offensichtlich unserem Land auch fehlt, ist eine Gesamtstrategie.“ Helfen könnte dabei ein Blick zu unseren Nachbarn in den Niederlanden. Dort hätte man das Baugesetzbuch grundlegend neu geschrieben, viele Regeln seien gestrichen oder vereinfacht worden. Mit dem Ergebnis, dass die Baukosten erheblich gesunken und der

Wohnungsbau deutlich angestiegen seien.

Ein ernstes Thema sei auch die finanzielle Belastung für Eigentümer und Mieter als der weltweiten Krise bei den Energiekosten. Der Vorsitzende: „Für eine klassische Bestandsmietwohnung von 70 Quadratmetern mit Gasheizung haben sich die Kosten für Heizung und Warmwasser in einem Jahr um 35,7 Prozent erhöht. Die Kosten für Strom sind im gleichen Zeitraum um 13 Prozent gestiegen.“ Experten rechneten damit, dass das Ende der Fahnenstange noch nicht erreicht sei.

Steigende Nebenkosten, bü-



Der Vorstandsvorsitzende Rainer Beckmann schilderte die schwierige Situation für Eigentümer, Geschäftsführerin Dr. Mady Beißner präsentierte die gute wirtschaftliche Bilanz.



Regionspräsident Steffen Krach (l.) lobte das bürgerschaftliche Engagement des Vereins, Bestseller-Autor Peter Hahne begeisterte mit seinem Vortrag „das Maß ist voll“.

rokratische Hindernisse beim Schaffen neuen Wohnraums und Probleme wie die geplante Abschaffung der Gelbe-Sack-Abfuhr oder die Erhöhung der Straßenreinigungsgebühren in Hannover summierten sich zu immer neuen Hürden. Beckmann: „Die See wird stetig seit Jahren für Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümer in der Region, im Land und Bund rauer.“

Ein neues, bestes Beispiel dafür sei die Aufteilung des CO₂-Preises. Das von der Ampelkoalition beschlossene 10-Stufen-Modell - bei dem Vermieter bei Wohnungen mit einer schlechten Energiebilanz künftig bis

zu 90 Prozent der CO₂-Kosten tragen müssen - verfehle gänzlich sein Ziel und sei alles andere als fair.

Der Vorsitzende: „Es ist ein völliger Irrglaube von den privaten Vermietern jetzt durch ihre Beteiligung an der CO₂-Umlage des Mieters einen Modernisierungsschub erwarten zu können. Ein solcher setzt erst einmal die entsprechenden finanziellen und technischen Möglichkeiten voraus, die nur eingeschränkt gegeben sind.“ Außerdem solle durch das Modell der CO₂-Verbrauch verringert werden. Das Kostenbeteiligungsmodell des Vermieters schaffe aber genau das Gegen-

teil, denn für Mieter werde der Anreiz, Energie einzusparen, damit deutlich reduziert.

In seinem Grußwort lobte Regionspräsident Steffen Krach das bürgerschaftliche Engagement des Vereins, u.a. durch seine Bürgerstiftung. Auch die Zahl von mehr als 12.000 Mitgliedern sei beeindruckend.

HAUS & GRUNDEIGENTUM melde sich immer wieder zu Wort und es gebe natürlich politische Kontroversen bei verschiedenen Themen, z.B. bei der Beitragsausbausatzung oder der Müllentsorgung. Krach: „Auch wenn man nicht immer einer Meinung ist, ist

es wichtig, dass wir versuchen, gemeinsam Lösungen zu finden und die Region Hannover weiterzuentwickeln.“ Dieser Wunsch wird am Verein nicht scheitern.

Der ehemalige ZDF-Journalist und Bestseller-Autor Peter Hahne sprach – teilweise sehr pointiert – als Gastredner Widersprüche in der Gesellschaft und oftmals unbequeme Wahrheiten an.

Jede Frage werde heute ideologisiert oder zur Religion mit Wahrheitsanspruch erhoben. Hahne: „Der Wahnsinn frisst sich durch die Bevölkerung.“ Ein typisches Beispiel sei das Gendern. Wenn in Hannovers Polizeistatistik von „getöteten Radfahrenden“ die Sprache sei, zeige das die grammatikalische Verblendung.

Zudem leisteten wir uns heute Politiker, die weder brutto von netto noch Kobold von Cobalt unterscheiden könnten. Früher wären Politiker wegen „Peanuts“ zurückgetreten, heute tue das keiner mehr freiwillig. Hahne: „Wir brauchen aber Fachleute, die keinen voreiligen Atomausstieg und die Abschaffung der Wehrpflicht beschließen. Schlimmer als blind zu sein, ist sehen zu können ohne Weitblick.“

Wirtschaftlich erfreuliche Zahlen konnte Geschäftsführerin Dr. Mady Beißner verkünden. So lag der Gewinn 2021 bei fast 193.000 Euro, die Eigenkapitalquote bei beachtlichen 87,3 Prozent.

Für drei weitere Jahre im Amt bestätigt wurden die Vorstandsmitglieder Karsten Klinger (Schatzmeister) und Kai-Uwe Henneberg. Mit dem traditionellen Maischolle-Essen klang die Veranstaltung aus. Zu Beginn hatte der Shanty-Chor „Die Hallerschipper“ für den musikalischen Rahmen gesorgt.

Michael Nicolay



Fotos: energy/Tim Schaarschmidt

Dr. Mady Beißner (l.), Geschäftsführerin von HAUS & GRUNDEIGENTUM, im Gespräch mit Dr. Susanna Zapreva, Vorstandsvorsitzende von enercity.

Enercity-Chefin Dr. Susanna Zapreva im Exklusiv-Interview

Ist Fernwärme die Zukunft?

Die neue Fernwärmesatzung für Hannover soll in Kürze vom Rat beschlossen werden. Doch viele Bürgerinnen und Bürger sind verunsichert: Müssen sie ihre Heizung tatsächlich zwangsweise umrüsten? Was sind die Vorteile der Fernwärme? Über noch viele offene Fragen zum Thema Fernwärme hat Dr. Mady Beißner, Geschäftsführerin von HAUS & GRUNDEIGENTUM, mit der Vorstandsvorsitzenden von enercity, Dr. Susanna Zapreva, ausführlich gesprochen.

Frau Zapreva, welche Stadtbezirke werden von der geplanten Fernwärme-Satzung betroffen sein, warum gerade diese und wie viele Wohnin-

heiten haben das Potential in diesen Satzungsgebieten angeschlossen zu werden?

Auf dem Weg zur Klimaneutralität wollen wir auch einen Beitrag dafür leisten, dass der Standort Hannover wettbewerbsfähig bleibt. Historisch bedingt gibt es in Hannover viele Stadtteile, in denen parallel Gas- und Fernwärmeleitungen verlegt sind. Deshalb soll es in diesen Stadtteilen perspektivisch nur Fernwärme geben, sodass die Gasleitungen dort zurückgebaut werden können. Doppelte Infrastruktur bedeutet, Halbierung der Auslastung dieser Infrastruktur, weil ein Teil der Kunden am Gasnetz angeschlossen ist und der andere Teil an der Fernwärme.

Bei steigender Energieeffizienz etwa durch Sanierung von Gebäuden würde sich die Situation noch mehr verschärfen. Dadurch wären beide Systeme teurer als sie sein müssten, dies würde den Standort Hannover schwächen. Genau das können wir mit der Fernwärmesatzung verhindern. Deshalb wollen wir in den kommenden zwei bis drei Jahrzehnten in zehn von 13 Stadtbezirken Hannovers in Summe rund 14.000 Gebäude auf Fernwärme umstellen.

Welche Vorteile bietet ein Fernwärme-Anschluss bzw. eine Fernwärme-Heizung? Führt die Umstellung von Gas/Öl auf Fernwärme auch zu einer Reduzierung der Heizkosten?

Fernwärme hat einen guten Primärenergiefaktor, ist klimafreundlich und bedarf wenig Wartung, um nur drei Vorteile zu nennen. Erneuerbare Energieträger werden bei der Fernwärme Kohle, Gas, Öl verdrängen. Fernwärme wird in nur wenigen Jahren auf erneuerbarer Basis laufen. Es ist zu erwarten, dass fossile Brennstoffe immer mehr mit CO₂-Kosten belastet werden.

Dies wird sich langfristig stark auf die Energiepreise auswirken, erst recht angesichts geopolitischer Unsicherheiten und Preisschwankungen. Je mehr Kunden sich für Fernwärme entscheiden, desto niedriger sind auch spezifische Infrastrukturkosten. Ich bin überzeugt

DIE BESTEN.

davon, dass auf lange Sicht in dicht bebauten Gebieten die Fernwärme die beste Option sein wird.

Sparen auch Eigentümer eines Einfamilienhauses?

Auf jeden Fall sparen auch Einfamilienhausbesitzer. Aufgrund des steigenden CO₂-Preises auf fossile Energieträger sparen sie perspektivisch sogar noch mehr als heute. Der Anteil erneuerbarer Energieträger an der Fernwärme wird sich künftig von 25 auf 75 Prozent erhöhen und dadurch der spezifische CO₂-Ausstoß auf 20 bis 25 Gramm pro Kilowattstunde sinken.

Und wer bezahlt den Ausbau des Fernwärmenetzes und den Anschluss beim Kunden? Sollten Kunden mit diesen Kosten nicht direkt belastet werden, müssten dann die Kunden möglicherweise indirekt durch eine Erhöhung der Energieversorgungskosten dafür aufkommen?

Den Ausbau des Fernwärmenetzes übernimmt enercity. Die Anschlusskosten hängen von zahlreichen Rahmenbedingungen ab, etwa der Anschlussleistung und den örtlichen Gegebenheiten. Im Rahmen der Angebotslegung erfahren Hausbesitzer die konkreten Kosten für den Fernwärmeanschluss ihres Hauses.

Bei Gas können sich die Kunden ihren Anbieter aussuchen – wie ist das bei Fernwärme? Viele Hauseigentümer befürchten eine „gefährliche“ Monopolstellung von enercity.

Das ist unbegründet. Die Fernwärmepreise werden von den Kartellbehörden regelmäßig geprüft und das tun diese sehr gewissenhaft. Abgesehen davon orientieren sich die Preise immer an veröffentlichten Indizes. Da muss sich niemand Sorgen machen. Hannover hat im deutschlandweiten Vergleich

seit Jahren unterdurchschnittliche Fernwärmepreise.

Haben Fernwärme-Kunden die Möglichkeit bei Preiserhöhungen zu kündigen oder besteht die Möglichkeit „nur auf dem Papier“, weil eine Wechselmöglichkeit zu einem anderen Versorger nicht besteht?

Jede Kundin und jeder Kunde hat die Möglichkeit zu kündigen und sich ein alternatives Heizsystem einbauen zu lassen, das einen gleichwertigen oder besseren Primärenergiefaktor als Fernwärme hat.

Was kostet denn enercity-Fernwärme derzeit für einen Durchschnittshaushalt und wie wird die künftige Preispolitik aussehen?

Für eine durchschnittlich große Wohnung mit 75 Quadratmetern bezahlen enercity-Kundinnen und -Kunden rund 814 Euro brutto pro Jahr. Damit liegen wir um rund die Hälfte günstiger als andere aktuell angebotene Gastarife auf Vergleichsportalen.

In welchen Fällen kann der Kunde im Fernwärme-Satzungsgebiet zum Fernwärme-Anschluss gezwungen werden? Was passiert, wenn der Kunde den Fernwärme-Anschluss ablehnt – kappt dann enercity die Gasversorgung? Sind zur Durchsetzung der Satzung Bußgelder vorgesehen?

Grundsätzlich gilt der Bestandschutz. Eine funktionierende Heizanlage wird nirgendwo zwangsweise ausgebaut. Handlungsbedarf besteht nur dann, wenn die Kundin oder der Kunde entscheidet die Heizung zu erneuern, aus welchem Grund auch immer. In diesem Fall erhalten sie entweder Fernwärme oder eine hinsichtlich der CO₂-Effizienz mindestens der Fernwärme ebenbürtige Technologie wie etwa die

10/2017



10/2018



10/2019

10/2020



10/2021

**5x in Folge Hannovers
Top-Makler mit 5 Sternen.**

Theaterstraße 2
30159 Hannover

0511 - 300 30 700
makler@hug.immo

www.hug.immo



HAUS & GRUNDEIGENTUM
Service

ökostrombetriebene Wärmepumpe. Wir gehen daher davon aus, dass es nicht zu Bußgeldern kommen wird.

Viele Hauseigentümer haben unlängst in neue Gasheizungen investiert. Andere schon vor längerer Zeit, gleichwohl ist die Lebensdauer dieser älteren Gasheizungen noch nicht erreicht. Welchen Bestandsschutz haben Hauseigentümer? Der Satzungsentwurf sieht aktuell noch viele Soll- und Kannvorschriften vor, die zu großer Verunsicherung und Skepsis führen. Wird hier im Interesse klarer und sicherer Regelungen nachgebessert?

Der Anschluss an die Fernwärme ist laut Satzung erst vorgesehen, wenn die aktuelle Heizung ihr Lebensende erreicht hat. Wenn also erst vor kurzem eine neue Gasheizung im Gebäude eingebaut wurde, hat diese Bestandsschutz. In Fällen, in denen ein Fernwärmeanschluss technisch nicht machbar und damit eine weiterführende Versorgung mit einer gasbasierten Heizungslösung angeraten ist, besteht die Möglichkeit der Anschlussbefreiung. Die wirtschaftlichen und ökologischen Vorteile eines Anschlusses in den Zielgebieten überwiegen, sodass wir nur in seltenen Einzelfällen von einer Ablehnung des Angebots ausgehen.

In manchen Mehrfamilienhäusern gibt es nur Gasetagenheizungen. Diese werden in der Regel rotierend ausgewechselt gegen neuere Thermen. Gilt die vorgesehene Pflichtumstellung auch dafür? Und wie soll das von statten gehen?

Auch Gebäude mit Gasetagenheizungen werden auf Fernwärme umgestellt. Beim Austausch von Etagenheizungen sind wir auf die Kooperation der Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Eigentümergemeinschaften angewiesen.



Dr. Mady Beißner (l.) und Dr. Susanna Zapreva sprachen sehr ausführlich über das Thema Fernwärmesatzung in Hannover.

Was ist eine Pop-up-Heizung?

Hierunter versteht enercity eine übergangsweise installierte Therme. Sie hilft, wenn Einzelthermen nicht reparabel bzw. abgängig sind, aber das Gebäude noch nicht an Fernwärme angeschlossen werden kann.

Enercity bietet den Eigentümer über einen gesonderten Vertrag diese Übergangslösung bis zur Installation der Fernwärme an. So erspart enercity ihnen unzumutbare Investitionen in Neuanlagen mit nur kurzer Laufzeit. Für die Eigentümer fällt lediglich der zeitanteilige Aufwand bis zur Realisierung des Fernwärmeanschlusses für das Gebäude an.

enercity

Sollte für das Gesamtgebäude der Fernwärmeanschluss erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich sein, bieten wir für den Fall eines altersbedingten Ausfalls einer Etagenheizung eine Übergangslösung im Rahmen eines gesonderten Vertrages an - wir nennen das Pop-up-Heizung. Der Kunde kann diese Pop-up-Heizung behalten solange das gesamte Gebäude nicht auf Fernwärme umgestellt ist. Irgendwann haben so viele in dem Haus eine Pop-up-Heizung, dass einer Gesamtumstellung auf Fernwärme nichts mehr entgegensteht.

Ist die Umstellung auf Fernwärme bei älteren oder sogar denkmalgeschützten Gebäuden ein Problem oder ggfs. mit einem höheren Kostenaufwand verbunden?

Üblicherweise wird bei den anzuschließenden Gebäuden keine Veränderung an der Außenhülle der Gebäude vorgenommen. Somit ist speziell die Fernwärme für ältere und ungedämmte Objekte sehr gut geeignet.

An wen können sich die Bürgerinnen und Bürger bei Fragen wenden, an enercity oder wird

es einen speziellen Fachbereich bei der LHH geben?

Möchten Kundinnen und Kunden ans Fernwärmenetz angeschlossen werden und wünschen ein konkretes Angebot, wenden sie sich an fernwaerme@enercity.de. Auch weitere Fragen rund um Fernwärme beantwortet unser Fernwärmeteam über diese E-Mail-Adresse.

Sehr geehrte Frau Zapreva, vielen Dank für dieses Gespräch.

Gelungene Premiere auf der Real Estate Arena

Aussteller HAUS & GRUNDEIGENTUM Service höchst zufrieden

Eine rundum gelungene Messeformat, übrigens die erste Präsenzveranstaltung der Deutschen Messe nach Corona, liegt hinter uns: die Real Estate Arena hat sich als neue Plattform für die gesamte Immobilienbranche im Norden bewährt – und strahlt bereits bundesweit aus.

An den beiden Messetagen im Mai kamen über 3.000 Teilnehmer nach Hannover. Es wurden Antworten auf die Fragen der Zukunft der Immobilienbranche

gesucht, Best Practices ausgetauscht und endlich wieder live mit Menschen diskutiert. Ein hochkarätig besetztes Konferenzprogramm zog viele Interessierte in den Bann, zudem begeisterten mehrere Abend- und Begleitveranstaltungen das eingeladene Publikum.

HAUS & GRUNDEIGENTUM Service war bei diesem Auftakt in Hannover selbstverständlich als Aussteller dabei – und war Sponsor der Namensschilder. Schon direkt am Haupteingang war unser Unternehmen damit maximal präsent, in der Messehalle trugen fast alle Besucher sichtbar unser Logo am und (hoffentlich auch) im Herzen.

Geschäftsführer Dr. Oliver Kiaman (Foto) freute sich sehr über die starke Präsenz etlicher Mandatsträger aus der Kommunal- und Landespolitik am Firmenstand, begrüßte



eine Vielzahl an Fach- und Führungskräften der Immobilienbranche und kam insbesondere mit Kundinnen und Kunden ins Gespräch, die der Einladung zum Messebesuch gefolgt waren.

Besonders erfreulich war für Frank Schoenfeld, Leiter unserer mehrfach ausgezeichneten Maklerabteilung, dass Transaktionen im Volumen von etwa 10 Mio. Euro auf der Real Estate Arena in die Finalisierungsphase gebracht werden konnten. Ein großartiger Erfolg, der die Stärke von HAUS & GRUNDEIGENTUM Service im Segment der Mehrfamilienhäuser ebenso eindrucksvoll dokumentiert, wie bei Eigentumswohnungen oder Einfamilienhäusern. Gefragt war übrigens auch die Expertise der Service zu Preisentwicklungen im regionalen Immobilienmarkt sowie mit Blick auf den Zinsanstieg der vergangenen Wochen. Mehr

zu diesem Thema finden Sie auf www.hug.immo unter „Online-Services“ oder „Leistungen“. Nur einen Klick entfernt.

Save the date: Die Real Estate Arena findet im nächsten Jahr am 24. und 25. Mai statt. HAUS & GRUNDEIGENTUM Service hat bereits eine Option für 2023 gezogen und ist damit ganz sicher wieder als Aussteller dabei. Alle Mitarbeiter freuen sich dort auf ein Wiedersehen mit Ihnen und auf viele neue Kontakte!

In Eigener Sache

Seit April ist

HAUS & GRUNDEIGENTUM HANNOVER e. V. auch auf Instagram vertreten. Folgen Sie uns gerne auf unserem neuen Account **hug_hannover_verein** und erfahren Sie mehr!

AKTUELL INFORMATIV RUND UM
HAUS & GRUNDEIGENTUM HANNOVER

Folgen Sie uns auf **Instagram!**



HUG_HANNOVER_VEREIN

Belegungsrechte: Interessantes Fördermodell für Vermieter

In der Region Hannover fehlt es nach wie vor an ausreichend Wohnraum für einkommensschwache und sozial benachteiligte Haushalte.

Insbesondere wohnungslose Personen oder von Wohnungslosigkeit bedrohte Haushalte mit besonderen Schwierigkeiten beim Zugang zum Wohnungsmarkt benötigen dringend Unterstützung.

„Mit der neuen Richtlinie über den Erwerb von Belegungsrechten an Wohnraum haben wir ein attraktives Förderpaket für Vermieterinnen und Vermieter geschnürt. Es ist für Vermieter und Mieter eine Win-win-Situation“, erklärt Dr. Andrea Hanke, Dezernentin für soziale Infrastruktur bei der Region. Denn gezielte Förderbausteine sicherten umfänglich vor Risiken bei der Vermietung ab.

Und so funktioniert es:

Für einen verhandelbaren Zeitraum erwirbt die Region Hannover das Recht, die Wohnung zu bestimmten Konditionen mit bestimmten Haushalten zu belegen.

Mit der Ausübung dieses Belegungsrechtes wird dann die Stadt oder Gemeinde beauftragt, in der sich die Wohnung befindet. Diese schlägt drei Haushalte für ein Mietverhältnis vor, von denen man einen auswählen kann, um einen Vertrag abzuschließen.

Diesem Haushalt wird die Wohnung zu einem Preis vermietet, der sich am aktuellen Mietspiegel orientiert und im Bereich der ortsüblichen

Vergleichsmiete liegt.

Eine Vermietung ist alternativ auch im Untermietmodell möglich. Dabei wird die Wohnung an einen sozialen Träger, an eine Stadt oder an eine Gemeinde als Hauptmieterin vermietet. Die Wohnung wird dann im Rahmen von Untermietverhältnissen durch die Hauptmieterin mit Wohnungssuchenden belegt.

Höhe der Förderung:

- Bis zu 2,50 Euro/qm Wohnfläche und Monat der gewählten Bindungslaufzeit, ausgezahlt

als Einmalbetrag nach Abschluss eines Mietvertrages und erfolgtem Bezug der Wohnung.

- Berechnungsbeispiel für eine 50 qm-Wohnung bei einer Bindungslaufzeit von 20 Jahren:
2,50 Euro x 50 qm x 240 Monate = 30.000 Euro.
- Ab einer vereinbarten Bindungslaufzeit von zehn Jahren können zusätzlich notwendige Maßnahmen zur Qualifizierung des Wohnraums mit bis zu 10.000 Euro bezuschusst werden.

- Bis zu 10.000 Euro für Instandsetzungskosten, die aufgrund eines etwaigen Fehlverhaltens des Mieters oder der Mieterin anfallen.
- Bei Mindereinnahmen durch Leerstand zwischen zwei Mietverhältnissen erhält man für bis zu drei Monate einen Ausgleich in Höhe der Nettokaltmiete.

Mietausfallgarantie:

Neben den Fördermöglichkeiten besteht die Möglichkeit, eine Mietausfallgarantie in Anspruch zu nehmen. Diese ist auf die ersten fünf Jahre der Bindungslaufzeit befristet und gilt für alle Mietausfälle, die eventuell während eines bestehenden Mietverhältnisses entstehen. Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch.

Soziale Begleitung:

Falls im Rahmen der Vermietung Fragen aufkommen, kann man sich an die Koordinierungsstelle Wohnraumversorgung der Region wenden. Von hier aus besteht auch die Möglichkeit einer sozialen Begleitung, um etwaigen Problemen im Mietverhältnis oder in der Hausgemeinschaft vorzubeugen.

Interessierte Vermieter können sich telefonisch (0511-61623122) oder per Mail (wohnraumfoerderung@region-hannover.de) an das Team 50.16 Wohnen wenden. Alle Infos zu dem Thema gibt es unter www.hannover.de/wohnraumfoerderung.



Rat beschließt neue Regeln für E-Scooter in der City

Sie sind für viele Menschen in Hannover ein Ärgernis: die E-Scooter. Oft liegen sie im Weg herum, behindern Fußgänger und Radfahrer. Jetzt hat der Rat über die Parteigrenzen hinweg reagiert, macht der Verwaltung bei dem Thema Druck und hat einen Forderungskatalog im künftigen Umgang mit den kleinen Flitzern erstellt.

So soll es nach dem Willen der Politik feste Abstellflächen für E-Scooter geben – und zwar dort, wo bisher Autos parken. Das freie Abstellen der Dinger, wie bisher üblich, soll verboten werden. Für die Abstellplätze ist geplant, dass die Stadt von den Anbietern in Zukunft Gebühren kassiert. Außerdem möchte der Rat eine Obergrenze für die Fahrzeuge einführen und die Ge-

schwindigkeit der Roller im Bereich der Innenstadt drosseln, um die Konflikte mit Fußgängern zu reduzieren. Vorbild beim Maßnahmenkatalog ist die Stadt Düsseldorf. Dort wurde die Zahl der E-Scooter in der City auf 1800 reduziert, die Anbieter müssen 50 Euro pro Flitzer bezahlen.

Regeln soll die Verwaltung das Vorhaben über die so-

genannte Sondernutzungssatzung. Viel Zeit dafür bleibt ihr aber nicht. Bis Ende des Jahres erwartet die Politik, dass die Stadt ein umfassendes Konzept zu der Problematik erarbeitet – noch vor den Sommerferien soll sogar eine überarbeitete Sondernutzungssatzung vorgelegt werden, in der die Ausweisung der E-Scooter-Stellplätze geklärt ist.

Bundesverband des Schornsteinfegerhandwerks: Rauchmelder retten Leben!

Nicht etwa Feuer ist nach Angaben der VdS Schadenverhütung GmbH die mit Abstand tödlichste Gefahr bei Wohnungsbränden, sondern der dabei entstehende Rauch.

So kann ein Kilogramm Kunststoff bereits 2500 Kubikmeter hochgiftigen Rauch erzeugen.

Schlafen die Hausbewohner während eines Brandes, wird

es besonders gefährlich, weil der menschliche Geruchssinn in dieser Zeit nicht funktioniert. Laut VdS führen bereits drei Atemzüge zur Bewusstlosigkeit. Ist man dem Rauch über die Dauer von zwei

Minuten ausgesetzt, kann das tödlich sein. Deshalb weist der VdS eindringlich daraufhin: Rauchmelder sind ein effektiver Schutz, sie retten Leben!

Rauchmelder sind Pflicht

Die Installation von Rauchmeldern sowohl in Neu- als auch in Bestandsbauten ist in allen Bundesländern Pflicht. Sie müssen in jedem Schlaf- und Kinderzimmer sowie in allen Fluren, die als Fluchtwege dienen, angebracht werden. Vermieter können zwar nicht die Anschaffungskosten, in aller Regel aber die Wartungskosten als „Sonstige Betriebskosten“ auf den Mieter umlegen.

Rauchwarnmelder – Modell Ei650i

nur
24,90 €

Erhältlich bei uns im Service-Center!



Ei Electronics®
fire + gas detection

**Zuverlässig
sicher.**



Testsieger

Stiftung
Warentest
GUT (1,9)
Rauchmelder
Ei650
Ausgabe 01/2021
www.test.de

20WVN51

Landtagswahlkampf 2022: Politik muss jetzt liefern!

Die Politik muss jetzt liefern. Die Spitzenkandidaten stehen fest, nun müssen sie in der Sache konkret werden. Private Eigentümer und Vermieter brauchen jetzt im beginnenden Wahlkampf eine vernünftige Antwort auf die Frage, warum sie eine Partei noch wählen sollen. Denn es macht sich mehr und mehr Wählerverdrossenheit breit. Darauf weist jetzt Haus & Grund Niedersachsen hin. Der Landesverbandsvorsitzender Dr. Hans Reinold Horst (Foto) ergänzt: Mit Leerformeln wie „fair, gerecht, nachhaltig, klimaneutral“ kommen wir nicht weiter.



Auch „grüner Wohnungsbau“ muss bezahlbar bleiben. Klimaschutz ist wichtig, aber kein Selbstzweck und schon gar keine Monstranz, die man unreflektiert vor sich

herträgt. Auch eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft muss einen Bau genauso rechnen können wie private Investoren, und kann deshalb ebenfalls keinen bezahlbaren Wohnraum garantieren, wie Haus & Grund Niedersachsen weiter ausführt. Denn Fakt ist: Die Materialknappheit am Bau wird

immer dramatischer, die Baupreise steigen ins Unermessliche, Handwerkertermine sind kaum mehr zu bekommen und schon gar nicht mehr verlässlich planbar. Dafür wird immer weiter gegen die Vermieter und gegen die Mietpreise gehetzt. Wer aber keine Mittel mehr erwirtschaftet, der kann auch nicht investieren. Von Rendite ist am Wohnungsmarkt schon lange keine Rede mehr!

Haus & Grund Niedersachsen hat deshalb für die vertretenen privaten Eigentümer gerade im Wahlkampf konkrete Fragen an die Spitzenkandidaten und die von ihnen vertretenen Parteien und Fraktionen: Welche Mittel hat die Politik zur Eindämmung der Baupreise? Wie wird sie zukünftig auf Landesebene mit den Mieten

umgehen? Welche Anreize (Fördertöpfe, Steuererleichterungen und Nachlässe bei der Grunderwerbsteuer zumindest für Ersterwerber / Selbstnutzer) werden zur Bautätigkeit für private Eigentümer und Vermieter geschaffen? Wie geht sie mit den explodierenden Energiekosten um und wie „fair und gerecht“ will sie diese Kosten auf Eigentümer und Mieter verteilen? Werden die überkommenen und ungerechten Straßenausbaubeiträge vom Land endlich abgeschafft?

Welche Lösungen bieten Kandidaten, Parteien und Fraktionen für das private Grundeigentum? Sie werden sich an den Antworten messen lassen müssen - durch die Wählerbeteiligung und durch das Wahlverhalten unserer Bürgerinnen und Bürger.

SPD-Politiker unterstützen Dachbodenausbau

Es ist eine unendliche Geschichte! Seit sieben Jahren versucht unser Mitglied Sylvia Maaß ihren 300 Quadratmeter großen Dachboden in einem Mehrfamilienhaus in der List auszubauen – sie möchte dort bezahlbare Studentenapartments errichten. Doch bis heute hat sie aus unterschiedlichen Gründen keine Baugenehmigung von der Stadt bekommen (die WohnArt berichtete).



Beim Ortstermin: Architekt Ralf Abraham, Lars Kelich, Rainer Beckmann, Eigentümerin Sylvia Maaß, Adis Ahmetovic (v.l.).

Jetzt kommt Bewegung in das Projekt. Denn nach einem Besuch bei HAUS & GRUNDEIGENTUM hatten der SPD-Bundestagsabgeordnete und Parteivorsitzende in Hannover, Adis Ahmetovic, und der SPD-Ratsfraktionsvorsitzende Lars Kelich in dem Fall Unterstützung angeboten. Kürzlich fand ein Ortstermin statt.

Und beide Politiker waren beeindruckt, konnten die Verweigerungshaltung der zuständigen städtischen Behörden nicht nachvollziehen. Ahmetovic: „Der Dachboden sieht für Apartments wie geschaffen aus! Ich sehe nicht ein, dass das Projekt nicht realisierbar sein soll.“

Zustimmung bekam er vom Kollegen Kelich: „Wir wollen Wohnraum schaffen und Dachböden ausbauen. Dann muss man erwarten, dass sich alle um optimale Lösungen bemühen.“ Beide sehen das Problem, dass Verwaltungsprozesse in Hannover optimiert und

vereinfacht werden müssen. Einen Vorschlag zur künftigen Erleichterung für Eigentümer beim Thema Dachbodenausbau machte Rainer Beckmann, Vorstandsvorsitzender von HAUS & GRUNDEIGENTUM: „Es sollte ein Bürgeranwalt im Rathaus installiert werden, der mit den Themen vertraut ist und unabhängig von Verwaltungsinstanzen Schwachpunkte aufklärt.“ Auch ehrenamtlich tätige Ratsmitglieder sollten über diesen Weg die Chance eröffnet bekommen, effektiv auf kommunale Genehmigungsprozesse einwirken zu können. Beide Politiker versprachen mit ihren Möglichkeiten die Chancen für Dachausbaugenehmigungen innerhalb der Verwaltung zu forcieren, und sie als Vorbild für künftige Vorhaben zu nehmen. *Michael Nicolay*

Schenkung einer Immobilie

Wann ergibt eine Schenkung Sinn?

Zu Lebzeiten Immobilien zu übertragen, kann einige Vorteile mit sich bringen. Vor allem, wer die gewährten steuerlichen Freibeträge alle zehn Jahre aufs Neue und in voller Höhe nutzt, kann Vermögenswerte steuervermeidend auf die nächste Generation übertragen.

Bei der Schenkung wird das Eigentum an der Immobilie noch zu Lebzeiten an den Beschenkten übertragen. Die Gründe für die Übertragung des Eigentums sind vielfältig. Meist erfolgt die Schenkung als sogenannte vorweggenommene Erbfolge. Das bedeutet, dass die beschenkte Person das Eigentum ohnehin später einmal erben würde. Neben möglichen Steuerersparnissen können Schenkungen vom Erblasser aber auch dazu genutzt werden, um den Erben die Abwicklung der dereinst anstehenden Erbschaft zu erleichtern und auch Streitfälle innerhalb der Familie nach Möglichkeit auszuschließen.

Wann fällt keine Schenkungssteuer an?

Die Übertragung von Vermögen und Eigentum ist sowohl im Falle einer Erbschaft als auch bei einer Schenkung zu versteuern. Je enger das Verwandtschaftsverhältnis, desto höher fällt jedoch der Freibetrag aus. Egal ob Schenkung oder Erbschaft, es gelten im allgemeinen folgende Freibeträge: Ehepartner und Lebenspartner müssen bis zu einem Vermögenswert von 500.000 Euro keine Steuer zahlen. Hinweis: Darüber hinaus können gegebenenfalls noch weitere Freibeträge gelten. Daher sollte stets eine sorgfältige steuerliche und rechtliche Einzelfallprüfung stattfinden.

Bei Kindern liegt der allgemeingültige Freibetrag bei 400.000 Euro, bei Enkeln sind es 200.000 Euro. Eltern, Großeltern, Geschwister sowie Onkel, Tanten und Cousins können einen Schenkungssteuerfreibetrag

von immerhin 20.000 Euro nutzen. Liegt also der Immobilienwert unter dem jeweiligen Freibetrag, fallen keine Steuern an.

Freibetrag alle 10 Jahre ausschöpfen

Liegen die Immobilienwerte jedoch jenseits der Steuerfreigrenze, ist eine Schenkung zu Lebzeiten dem klassischen Vererben vorzuziehen. Der Knackpunkt ist hier, dass sich bei einer Schenkung die Freibeträge alle zehn Jahre neu ausschöpfen lassen. Das bedeutet, dass ein Vermögenswert, der den Freibetrag **überschreitet, in mehreren Stufen ausbezahlt werden kann, um** dadurch Schenkungssteuer zu sparen. Sind zum Beispiel mehrere Immobilien zu vererben, die zusammen die Steuerfreibeträge **überschreiten, können diese in einem Abstand von zehn Jahren übertragen und somit viel Steuern gespart werden. Lieber früher** als später sollten sich Eigentümer daher mit der Frage beschäftigen, was nach ihrem Ableben mit ihrem Eigentum geschehen soll: Die (erste) Schenkung sollte möglichst früh erfolgen. Dann lassen sich Vermögenswerte über Jahrzehnte hinweg ohne Steuerabzug übertragen.

Steuervorteile für Schenkenden

Steuerliche Vorteile können für den Schenker aus einer lebzeitigen Vermögensübertragung schließlich dann erwachsen, wenn durch den Schenkungsgegenstand selbst laufend nicht unerhebliche

Einnahmen erzielt werden. Ist der zukünftige Erblasser einkommensteuerrechtlich in einer hohen Progressionsstufe angesiedelt, kann es die zu zahlende Einkommensteuer spürbar verringern, wenn das Mieteinnahmen generierende Mehrfamilienhaus oder das Dividenden erzielende Aktiendepot bereits zu Lebzeiten auf ein Familienmitglied übertragen wird, das eventuell mit einem deutlich geringeren Steuersatz belastet ist.

Darüber hinaus kann die vorweggenommene Erbfolge auch vor Kosten schützen, die im Falle einer Pflegebedürftigkeit entstehen. Ist die Immobilie frühzeitig verschenkt, kann diese nicht mehr für die Aufwen-

dung für eine Unterbringung in einem Pflegeheim herangezogen werden. Zu den Voraussetzungen gehört jedoch, dass die Schenkung mindestens zehn Jahre vor Eintritt eines Pflegefalls erfolgt sein muss.

TIPP: IMMOBILIENWERTERMITTLUNG VOR DER SCHENKUNG

Vor der Schenkung sollten Eigentümer den Wert ihres Hauses von einem staatlich anerkannten Sachverständigen oder einem öffentlich bestellten und vereidigten Immobiliengutachter ermitteln lassen. Durch die Wertermittlung lässt sich einschätzen, ob eine Schenkungssteuer anfällt und wie hoch diese gegebenenfalls ist.

Haus & Grund Deutschland

Hinweis:

Alle Rahmenbedingungen rund um die Schenkung einer Immobilie sollten in einem Schenkungsvertrag festgehalten und von einem Notar beurkundet werden. Neben dem Gegenstand der Schenkung kann der Vertrag auch entsprechende Vereinbarungen zur Nutzung der Immobilie enthalten oder zu Gegenleistungen, die der Beschenkte gegebenenfalls erbringen muss. Zum Beispiel lassen sich ein lebenslanges Wohnrecht für den Schenkenden oder ein Nießbrauchrecht vereinbaren. Auch dies hat gegebenenfalls steuerrechtliche Auswirkungen, die im Einzelfall betrachtet werden müssen.



Betriebskostenabrechnung

Alle Jahre wieder ...

Alle Jahre wieder müssen Vermieter ihren Mietern eine ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung zukommen lassen. Doch was genau bedeutet „ordnungsgemäß“? Welche häufigen Fehlerquellen gibt es, und worauf sollten Vermieter grundsätzlich achten?

Wenn die Umlage der Betriebskosten im Mietvertrag vereinbart wurde, ist der Vermieter verpflichtet, jährlich über die Betriebskosten abzurechnen. In der Abrechnung werden die tatsächlich verbrauchten Betriebskosten den geleisteten Vorauszahlungen gegenübergestellt. Dabei entsteht entweder ein Guthaben für den Mieter oder er muss Nachzahlungen leisten. Die Anforderungen an eine ordnungsgemäße Abrechnung sind hoch. Umso wichtiger ist es, dass diese rechtssicher und nicht anfechtbar ist.

Welche Fristen muss der Vermieter einhalten?

Die Abrechnungsfrist ist im § 556 Absatz 3 Satz 2 des BGB geregelt. Demnach müssen Vermieter bei der Betriebskostenabrechnung eine Frist von zwölf Monaten nach dem Abrechnungszeitraum einhalten. Oftmals stimmt der Abrechnungszeitraum mit dem Kalenderjahr überein also vom 1. Januar bis 31. Dezember. Dementsprechend hat der Vermieter bis zum 31. Dezember des darauffolgenden Jahres Zeit, die Betriebskosten abzurechnen. Wird die Frist überschritten, kann das dazu führen, dass der Mieter eine eventuelle Nachzahlung nicht mehr leisten muss, weil die Abrechnung zu spät zugestellt wurde. Ausnahme: Der Vermieter kann beweisen, dass ihn an der Verspätung der Abrechnung kein Verschulden trifft.

Entsteht für den Mieter ein Guthaben, muss der Vermieter dies regelmäßig nach Zustellung der Abrechnung auszahlen, wenn im Mietvertrag nicht etwas anderes bestimmt ist. Gleiches gilt auch umgekehrt: Der Mieter muss etwaige Nachzahlungen

innerhalb der in der Abrechnung angegebenen, angemessenen Frist begleichen. Diese beträgt in der Regel 14 Tage.

Formal Fehler führen zur Unwirksamkeit der Abrechnung

Neben den einzuhaltenden Fristen sollten Vermieter darauf achten, dass die Abrechnung den formalen Anforderungen genügt. Formal ordnungsgemäß und damit wirksam ist die Abrechnung, wenn sie eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthält. Hierfür muss sie, sofern keine anderen Abreden getroffen wurden, folgende Mindestangaben enthalten:

- eine Zusammenstellung der Gesamtkosten für jede anfallende Kostenart,
- die Angabe und gegebenenfalls Erläuterungen der zugrunde gelegten Verteilungsschlüssel,
- die Berechnung des Anteils des Mieters und
- den Abzug der geleisteten Vorauszahlungen.

Hinweis: Mieter haben das Recht, alle Belege wie Rechnungen, Lieferscheine und Verträge, die der Vermieter der Betriebskostenabrechnung zugrunde legt, im Original einzusehen, um die Rechnung überprüfen zu können.

Welche Nebenkosten können auf den Mieter umgelegt werden?

Nicht alle Kosten, die im Rahmen der Vermietung einer Immobilie entstehen, können auf den Mieter umgelegt werden. Die umlegbaren Nebenkosten finden Vermieter aufgelistet

in § 2 der Betriebskostenverordnung. Diese können auch im Infoblatt 09 „Umlage von Betriebskosten bei der Wohnraummiete“ unter www.hausundgrund.de/service/infoblatter nachgelesen werden. Zusätzlich gibt es noch die sonstigen Betriebskosten für Kostenarten, die in den übrigen Positionen nicht enthalten sind. Will der Vermieter sonstige Betriebskosten umlegen, muss er diese im Mietvertrag ausdrücklich vereinbaren. In der Rechtsprechung wurden zum Beispiel folgende Positionen als sonstige Betriebskosten anerkannt: Kosten für eine Alarm- oder Videoüberwachungsanlage, einen Pförtner, den Betrieb eines Schwimmbades oder einer Sauna, die Wartung von Feuerlöschern oder eines Blitzableiters sowie die regelmäßige Reinigung von Dachrinnen, sofern diese aufgrund der örtlichen Gegebenheiten anfallen.

Nur regelmäßig anfallende Kosten

Wichtig dabei ist: Zu den Betriebskosten zählen nur Kosten, die beim Betrieb des Gebäudes regelmäßig anfallen. Einmalig anfallende Kosten können nicht auf die Mieter umgelegt werden. Nicht umlegbare Nebenkosten sind Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten ebenso wie Verwaltungskosten.

Verteilerschlüssel

Auch der Verteilerschlüssel, mit dem der Vermieter die einzelnen Betriebskosten auf den Mieter umlegt, wird regelmäßig im Mietvertrag festgelegt. Nebenkosten können abhängig vom Verbrauch, von der Größe des Haushalts, der Fläche der Wohnung oder dem

Anteil der Wohneinheiten umgelegt werden, soweit kein spezieller Verteilungsschlüssel vorgeschrieben ist. Ist im Mietvertrag kein Umlageschlüssel festgelegt, müssen die Nebenkosten abhängig von der Wohnfläche - sofern nicht ein anderer Verteilungsschlüssel vorgeschrieben ist - abgerechnet werden (§ 556a Absatz 1 BGB). Eine Ausnahme bildet hier die Heizkostenverordnung: Hier müssen je nach Vereinbarung 50 bis 70 Prozent nach dem tatsächlichen Verbrauch abgerechnet werden, der Rest nach der Wohnfläche.

Weiterführende Beratung nutzen

Um eine rechtssichere Vereinbarung der Betriebskostenumlage zu treffen, sind Vermieter mit den stets aktuellen Mietverträgen von Haus & Grund auf der sicheren Seite. Bei Unsicherheiten können sich Vermieter von ihrem Haus & Grund-Verein beraten lassen. Umfassende Information liefert der Ratgeber „Betriebskosten - wirksam vereinbaren und erfolgreich umlegen“, der unter www.hausundgrundverlag.info/betriebskosten-nebenkosten/betriebskosten-kostenpflichtig bestellt werden kann. (Kurzlink: <https://tip.de/betriebskosten>)

Eigenleistung des Vermieters

Gemäß der Betriebskostenverordnung darf der Vermieter auch eigene Leistungen mit den Mietern abrechnen. Das heißt, dass der Vermieter zum Beispiel anstatt einen Gärtner oder Putzdienst zu engagieren, selbst Hand anlegen kann. Diese Aufwendungen kann der Vermieter dann in angemessener Höhe umlegen.

Anna-Katharina Fricke
Haus & Grund Deutschland

Bohrlöcher in der Terrassenwand

Ist dafür die Zustimmung des benachbarten Reihenhaus Eigentümers erforderlich?

Die beiden Reihenhäuser liegen leicht versetzt nebeneinander. Die Außenwand des Hauses von Herrn A ragt über das von Herrn B gemietete Haus hinaus. Hinter dem freistehenden Teil dieser Außenwand liegt die Terrasse des Mieters B. Die Terrasse wollte er mit einer elektrischen Markise ausstatten. B bohrte deshalb Löcher in den Putz der Außenwand, um einen Kabelkanal für die Stromleitung zu verschrauben.

Darauf reagierte Nachbar A äußerst ungnädig. Dessen Anwalt forderte B auf, den Eingriff in das Eigentum von A rückgängig zu machen. Mieter B winkte ab und verwies darauf, dass er seine Vermieterin um Erlaubnis gefragt habe. Nun zog der Hauseigentümer A vor Gericht und verlangte, B müsse die Stromleitung plus Kabelkanal beseitigen und die Bohrlöcher schließen.

Ob der Nachbar darauf einen Rechtsanspruch habe, hänge von der Art der Wand ab, erklärte der Bundesgerichtshof (V ZR 25/21). Wenn es sich hier um eine sogenannte Nachbarwand handeln würde, dürften beide Nachbarn die Wand auf ihrer jeweiligen Seite frei benutzen (sie bepflanzen, anstreichen, mit Löchern versehen...). Frei bedeute: auch ohne den anderen Nachbarn um Erlaubnis zu fragen.

Eine Nachbarwand sei eine auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze errichtete Mauer, die zum Anbau auf beiden Seiten bestimmt sei. Ihr wesentliches

Merkmal sei, dass die Standsicherheit beider Häuser von ihr abhängt. Bautechnisch betrachtet, seien die Gebäude in diesem Fall unselbständig. Wenn Reihen- oder Doppelhäuser dagegen durch einen zweischaligen Wandaufbau, also durch zwei separate Wände getrennt seien, handle es sich nicht um eine Nachbarwand. Vielmehr gewährleisteten dann zwei Grenzwände die Standsicherheit der Gebäude jeweils eigenständig.

Und so lägen die Dinge im konkreten Fall. Die Außenmauern der beiden Reihenhäuser seien durch eine Fuge getrennt, die Mauerschalen eindeutig jeweils einem Gebäude zuzurechnen, dessen Statik sie selbständig sicherten. Daher gehöre die fragliche Außenwand neben der Terrasse von B allein dem Hauseigentümer A. Mieter B hätte ohne dessen Zustimmung keine Löcher bohren dürfen. Er sei verpflichtet, die Wand wieder in den ursprünglichen Zustand zu versetzen. Urteil des Bundesgerichtshofs vom 12.11.2021 - V ZR 25/21

onlineurteile.de

Betriebskostenabrechnungen

Denken Sie bei Ihrer Betriebskostenabrechnung an die Ausschlussfrist von **12 Monaten**, damit Sie Ihren etwaigen Nachforderungsanspruch nicht verlieren. Doch es ist noch Vieles mehr zu beachten! Am einfachsten, Sie geben Ihre Abrechnung in professionelle Hände.

HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover übernimmt für Sie gerne gegen eine Schreibgebühr die jährliche Abrechnung. Die Übergabe der Abrechnungsunterlagen kann per Post oder auch in einem persönlichen Beratungsgespräch erfolgen, jedoch nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung unter Telefon 0511 / 300 300. Ansprechpartner sind für Sie Frau Sabine Krieger und Frau Karolina Corak. Die fristgerechte Durchführung Ihrer Betriebskostenabrechnung können wir aber nur dann gewährleisten, wenn Sie uns Ihre Abrechnungsunterlagen **spätestens 3 Monate** vor Ablauf der 12-Monats-Ausschlussfrist hier im Hause einreichen.



HAUS & GRUNDEIGENTUM
Hannover



Schröder · Wiechert · Renner
Notare · Rechtsanwälte · Steuerberater

Notar · Rechtsanwalt **R. Schröder**
Erbrecht
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht und für Familienrecht

Notar · Rechtsanwalt **M. Wiechert**
Immobilienrecht
Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Rechtsanwalt **K. Renner**
Mietrecht
Versicherungsrecht · Nachbarschaftsrecht
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

In Kooperation mit
D. Riekenberg Steuerberater
Steuererklärungen · Jahresabschlüsse
Finanz- und Lohnbuchhaltung
Ertrags- und Finanzplanung

Berliner Allee 13 · 30175 Hannover
Tel. (05 11) 3 80 82-0 · Fax: (05 11) 3 80 82-82
www.swrj.de · info@swrj.de



Rechtsanwälte
Notare

Im Grammophon Park
Podbielskistraße 158 · 30177 Hannover
Telefon (0511) 909840 · Fax (0511) 9098420
hannover@eins5acht.de · www.eins5acht.de

Berthold v. Knobelsdorff
Rechtsanwalt, Fachanwalt für
Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Dr. Andreas C. Brinkmann
Rechtsanwalt und Notar, Fachanwalt
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Broder Bösenberg
Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht, Fachanwalt
für Bau- und Architektenrecht

Elko Grusche
Rechtsanwalt, Fachanwalt für
Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Ihre Fachanwälte rund um die Immobilie!

Herz für Flüchtlinge

Das nennt man wohl spontane Hilfsbereitschaft. Bauunternehmer **Günter Papenburg** hat Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine 20 Wohnungen in seiner Wasserstadt Limmer zur Verfügung gestellt. Ursprünglich waren diese bereits an ein Unternehmen verkauft und hätten demnächst vermietet werden sollen. Jetzt zahlt Papenburg die Miete für ein halbes Jahr selbst, weitere sechs Monate übernimmt die Stadt die Kosten. Und der Bauunternehmer denkt über ein umfangreicheres Engagement nach. Ein benachbarter Wohnblock steht kurz vor der Fertigstellung und dort sollen dann weitere Familien aus der



Ukraine einziehen.

Klares Konzept

Die Situation hinterm Hauptbahnhof in Hannover ist durch die Trinker- und Drogenszene seit Jahren ein großes Problem. Jetzt fordert **Frank Stephan Laske**, CDU-Ratscherr im Bezirksrat-Mitte, endlich eine moderne und effektive Drogenpolitik von der Stadt. Der Schwerpunkt müsse auf der Prävention liegen, dazu gehörten aber auch eine Substitutionsbehandlung, Drogenkonsumräume sowie die Behandlung von HIV und Hepatitis. Allerdings müsse der Drogenkriminalität ebenfalls mit Härte begegnet werden. Kritisch sieht er dagegen die Pläne von Grün-Rot, gleich hinter dem Hotspot Hauptbahnhof einen Crack-Konsumraum anzusiedeln – die Hilfsangebote dort müssten entzerrt und nicht konzentriert werden.



Seriöse Planung

Niedersachsen kann laut neuester Steuerschätzung bis 2026 mit zusätzlichen Einnahmen von rund 4,4 Milliarden Euro rechnen. Trotzdem tritt Finanzminister **Reinhold Hilbers** (CDU) kräftig auf die Bremse. Es gebe keinen Anlass zur Euphorie, die höheren Einnahmeerwartungen seien vollständig inflationsgetrieben. Mit der realen wirtschaftlichen Entwicklung des Landes habe es nichts zu tun. Die Schätzung sei zudem von einer außergewöhnlich großen Unsicherheit geprägt – durch den russischen Angriffskrieg in der Ukraine und etwaige weitere Auswirkungen der Pandemie könne man die wirtschaftliche Entwicklung nur schwer prognostizieren. Deshalb gelte für den Haushalt weiterhin eine schwarze Null.



Spätes Erwachen

Man hat sich – leidvoll – daran gewöhnt: Lange Schlangen vor und wochenlanges Warten auf einen Termin bei Hannovers Ämtern gehört seit Monaten zum Alltag. Jetzt hat auch Personaldezernent **Lars Baumann** (Grüne) eine Krise eingeräumt, denn die Personaldecke sei eng. Der Grund dafür ist für Ratspolitik und städtischen Personalrat hausgemacht: Viele Stellen würden so ausgeschrieben, dass Quereinsteiger ohne Verwaltungsausbildung kaum eine Chance hätten und nicht einmal zum Vorstellungsgespräch eingeladen würden. Der Personaldezernent hat nun erklärt, Ausschreibungen künftig flexibler zu gestalten. Bleibt nur die Frage, warum er das nicht schon früher umgesetzt hat – er ist seit 20 Monaten im Amt.



Vernünftiger Vorschlag

Zwei Jahre dauerte die Zwangspause für das Maschseefest. Am 27. Juli startet es wieder – allerdings mit einem strengeren Lärmschutzkonzept für den „Geibeltreff“ am Ostufer im Sinne einiger Anwohner. Die Öffnungszeit wurde dort mit wenigen Ausnahmen auf täglich 22 Uhr festgesetzt. Auf allen anderen Flächen ist das Betriebsende viel später. Diese Ungleichbehandlung stört Regionspräsident **Steffen Krach**. Für ihn stellt diese Lösung ein Problem für die Gastronomen dar und signalisiere nach außen Bürokratie. Lärmschutz sei wichtig, dürfe aber nicht zu Lasten des Festes gehen, so Krach. Sein Vorschlag: Weitere Maßnahmen am Ostufer, damit auch am „Geibeltreff“ länger geöffnet werden dürfe.



Tonnenschwere Kritik

Das Thema sorgt seit Monaten für Unmut im Umland: die Abschaffung der Restmüllsäcke und die Einführung von Tonnen bis zum Jahr 2024 als Teil eines sogenannten Zukunftskonzepts. Auch bei der CDU stößt der Vorgang auf Widerstand. **Bernward Schlossarek**, Fraktionschef in der Regionsversammlung: „Es geht hier nur um eine rot-grüne Bevormundung der Menschen und deren Beglückung mit der Zwangstonne.“ Die Antwort auf Fragen der Zukunft sei ein regionsweiter Tonnen-Tsunami. Seine Alternative: Man sollte besser den Müll wiegen oder ein sog. Identssystem einführen, bei dem die Abfallbehälter personalisiert und nur die tatsächlich erfolgte Leerung in Rechnung gestellt werde.



Seminare • Vorträge • Informationsveranstaltungen • Besichtigungen

Aktuelle Informationen

Durch intelligente, fernsteuerbare Geräte lassen sich Wohnkomfort, Energieeffizienz und Sicherheit steigern. Machen Sie sich schlau!

Am **05.07.2022** um **17:00** Uhr informiert Kathrin Rust von *energy* in einer eineinhalbstündigen **Informationsveranstaltung (i)** zum Thema „**Intelligente Wohngebäude**“. Sie erklärt, wie man mit smarten Technologien Immobilien besser und effizienter bewirtschaften kann und zeigt auch auf, welche praktischen Möglichkeiten diese neuen Technologien eröffnen, z.B. auch, dass ältere Menschen dadurch länger in ihrer gewohnten Umgebung leben können.



Die **Veranstaltung** findet in den Räumlichkeiten der HAUS & GRUNDEIGENTUM Service, Prinzenstraße 10, Seminarraum „EINE STADT 2“ im Hybrid-Format statt.

Der Kostenbeitrag für die **Info-Veranstaltung** beträgt **10,00 €** pro Teilnehmer.

Anmeldungen können

- telefonisch unter 0511 300 30 - 101
- per E-Mail an info@haus-und-grundeigentum.de erfolgen.

Sollten für die Teilnehmer noch Coronaregeln zu beachten sein, werden wir darauf rechtzeitig auf unserer Website hinweisen.

Wir dachten, wir hätten mit unserem Angebot der **Stadtteilbesichtigung Limmer mit der neuen Wasserstadt und anschließender Genussreise Hannoverscher Kaffeemanufaktur** für Sie ein interessantes Hannover-Programm ausgear-

beitet. Doch leider müssen wir die Veranstaltung aufgrund zu weniger Anmeldungen absagen.

Neue Veranstaltungsprogramme für Sie sind aber bereits in der Planung.

Unsere Veranstaltungsangebote finden Sie auch unter der Rubrik „Aktuelles“ auf www.haus-und-grundeigentum.de



HAUS & GRUNDEIGENTUM
Medien

Wir haben das Perfekte für Sie! Das KOMPAKT-Mietvertragspaket für Wohnraum und Gewerbe

(Doppelexemplar Vertrag, Übergabe- und Abnahmeprotokoll, Mietpreisbremse, Datenschutzzinformation, Wohnungsgeberbestätigung und Hausordnung)

Gleich anfordern im Online-Shop unter shop.haus-und-grundeigentum.de oder erhältlich im Service-Center:
Theaterstraße 2 • 30159 Hannover
Tel. **0511 300 300**
www.haus-und-grundeigentum.de





enercity
positive energie

**1,5 Jahre
Preisgarantie**

Grüner Strom, der länger glücklich macht

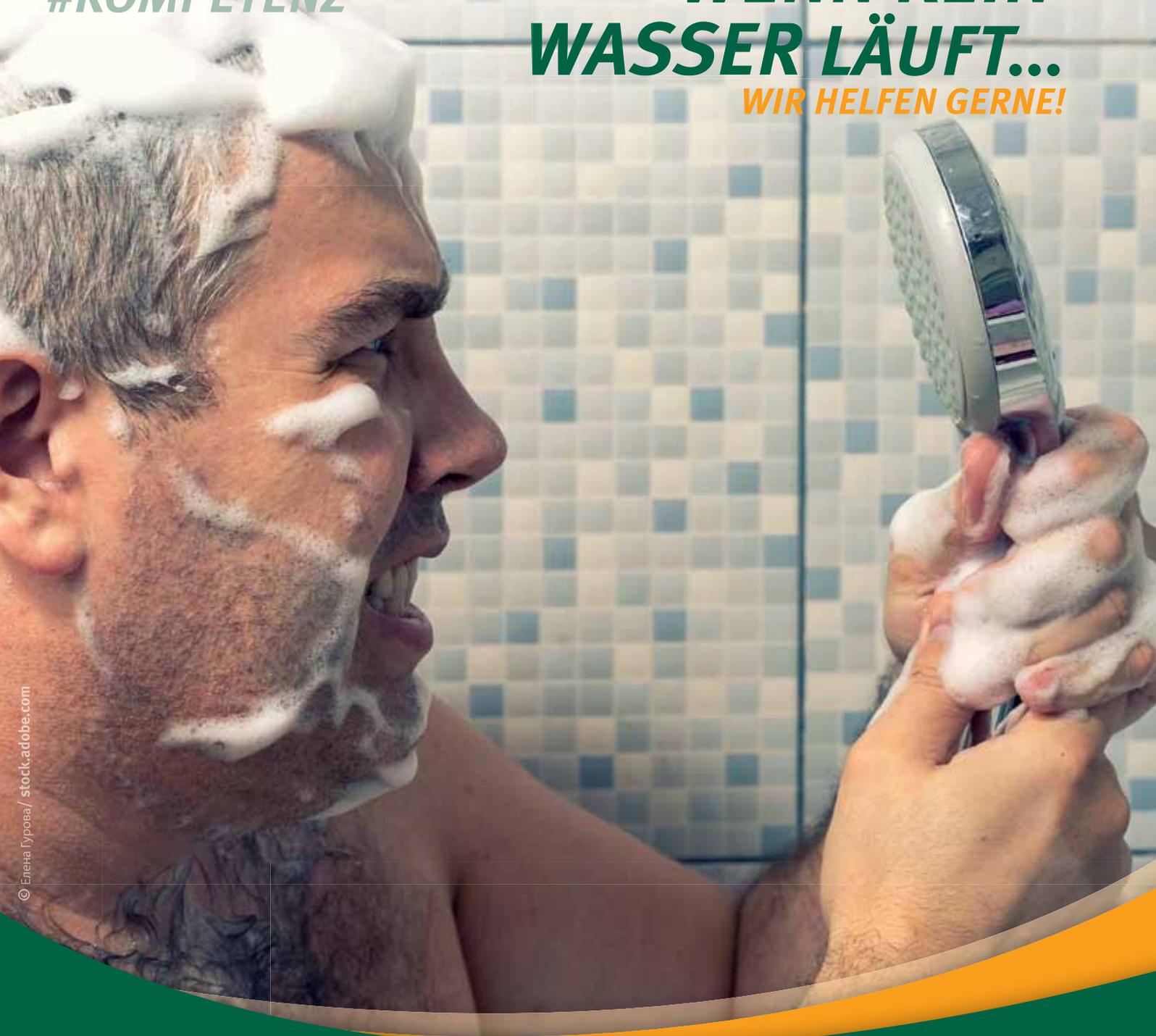
Unser Tarif: natürlich garantiert XL

Ihr neuer Tarif belohnt Ihre Treue. Mit unserer XL-Preisgarantie von 1,5 Jahren erhalten Sie maximale Planungssicherheit. Und profitieren zusätzlich natürlich von 100 % Ökostrom.

Mehr unter [enercity.de/xl](https://www.enercity.de/xl)

#LEIDENSCHAFT
#TRADITION
#KOMPETENZ

**WENN KEIN
WASSER LÄUFT..**
WIR HELFEN GERNE!



© Елена Гурова / stock.adobe.com

CARL OETTINGER



GESUNDHEITSTECHNIK SEIT 1947

SANITÄR · HEIZUNG · LÜFTUNG

Kundendienst · Sanierung von Wohngebäuden · Trinkwasserhygiene · Komplettbäder

Bekestraße 54 · 30459 Hannover · Telefon 0511/942990 · www.carloettinger.de