

WOHNART

33. Jahrgang

Das Magazin für HAUS & GRUNDEIGENTUM 11/2022

Thema des Monats

Mischsystem statt Gelber Tonne

HAUS & GRUNDEIGENTUM

Schottergärten

Sicherheit

Winterdienst



TOP-IMMOBILIENANGEBOTE.

Steinhude: EFH am Naturschutzgebiet



Rarität in traumhafter Lage, 6 Zimmer, ca. 172 m² Wohnfläche, ca. 502 m² Grundstück, Dachterrasse, Baujahr 1964, Übergabe im Leerstand, Öl-ZH, B, 158,50 kWh/(m²a), EEK E

KP Euro 595.000,-

Eigentumswohnung mit Blick über Empelde



2 Zimmer, ca. 50 m² Wohnfläche, Loggia, 10. OG, Aufzug, vermietet, Baujahr 1972, Gas-ZH, V, 108 kWh/(m²a), EEK D

KP Euro 89.000,-

Neustadt: Modernisierte Doppelhaushälfte



4 Zimmer, ca. 90 m² Wohnfläche, ca. 493 m² Grundstück, moderne EBK, Garage, Baujahr 1961, Gas-ZH, B, 170,4 kWh/(m²a), EEK F

KP Euro 330.000,-

Modernisierte ETW mit Balkon und Garage



Sahlkamp, 3 Zimmer, ca. 70 m² Wohnfläche, Bad innenliegend und weiß gefliest, Loggia, 5. OG, Lift, Garage, leerstehend, Fernwärme, V, 47,1 kWh/(m²a), EEK A

KP Euro 210.000,-

Langenhagen: RMH in wunderschöner Lage



Reihenmittelhaus mit Blick in den Stadtpark, 4 Zimmer, ca. 117 m² Wohnfläche, ca. 272 m² Grundstück, Vollkeller mit Wanne, Garage, Baujahr 1969, Gas-Heizung, B, 150,71 kWh/(m²a)

KP Euro 349.000,-

Wettbergen! Vermietete ETW mit Loggia



3 Zimmer, ca. 78 m² Wohnfläche, Bad innenliegend, WC separat, Loggia, 1. OG., Baujahr 1972, Aufzug, Gas, Fernwärme, V, 115,4 kWh/(m²a), EEK D

KP Euro 199.000,-

Alle Angebote freibleibend. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.



www.hug.immo

Maïke Grebenstein
Maklerin

Theaterstraße 2
30159 Hannover

makler@hug.immo
www.hug.immo



HAUS & GRUNDEIGENTUM
Service

Mischsystem ist alternativlos!

Es ist mehr als zwei Jahre her, dass der Regionsausschuss mit den Stimmen aller in der Regionsversammlung vertretenen Parteien die Abschaffung der Gelben Säcke und Einführung der Gelben Tonne beschlossen hatte.

Die Politikerinnen und Politiker folgten mit ihrer Entscheidung einer Aussage von aha-Geschäftsführer Thomas Schwarz, wonach das Duale System Deutschland (DSD) im Fall der Einführung eines Mischsystems sich weigere, die Kosten dafür zu übernehmen. Angeblich ginge nur entweder oder.

In der September-Ausgabe 2021 unserer WohnArt berichteten wir ausführlich unter der Überschrift: „Märchenstunde oder Tatsachen?“, dass das DSD der Behauptung von aha-Geschäftsführer Schwarz deutlich widersprach: Denn laut geltendem Verpackungsgesetz lasse dieses den Kommunen „alle Freiheiten“, auf welche Weise der Leichtverpackungsmüll entsorgt werde. Und nachweisbar wird das Mischsystem übrigens in zahlreichen deutschen Städten und Regionen schon seit Jahren und Jahrzehnten mit Erfolg praktiziert.

Doch offenbar scheint das Dementi des DSD in Verwaltung und Kommunalpolitik niemanden interessiert zu haben. Reaktionen sind jedenfalls nicht öffentlich geworden!

Dafür wurden absehbar schon vor dem Start der Behälter-Verteilung die Probleme gerade in dicht besiedelten Stadtteilen deutlich: Wie um alles in der Welt soll das gehen? Denn in vielen engbebauten Straßen und Stadtteilen ist kein Platz für Tonne oder Container vorhanden.

Aha und Politik haben HauseigentümerInnen nur noch die Alternative gelassen auf Tonnen oder Container zu verzichten. Auch über Größe der aufzustellenden Behälter entscheidet zunächst einmal aha allein. Sind diese nicht passend – weil Volumen zu groß oder zu klein – können sie frühestens ab März kommenden Jahres getauscht werden.

Es bleibt nur eine Erkenntnis: Um ein Tonnendesaster zu verhindern und den Verpackungsmüll einer sinnvollen Verwendung zuzuführen, ist die Einführung eines Mischsystems alternativlos.

Rainer Beckmann, Vorsitzender



THEMA DES MONATS

- 4 - 6 • **HAUS & GRUNDEIGENTUM fordert Mischsystem statt Gelber Tonne**

HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover

- 8 - 13 • **Märchenstunde oder Tatsachen? Gelbe Tonne statt Sack in Hannover: Aha-Chef gibt DSD die Schuld**
- Gelbe Tonne: So praktizieren es andere Städte
 - Schottergärten-Kontrollen sind gestartet
 - Fotovoltaik-Anlagen: Steuervorteile ab 2023
 - Heizen mit Holz: Preise rasant gestiegen
 - H & G Service auf der EXPO REAL

RECHT & STEUERN

- 14 - 17 • **Wirksam beschließen - Beschlussfassungen zur modernisierenden Erhaltung wollen gut durchdacht sein**
- Befreiung von der Erbschaftsteuer im Familienheim - Wenn gesundheitliche Gründe die Nutzung unmöglich machen
 - Gasheizungen - Heizungs-Check, Heizungs-optimierung und hydraulischer Abgleich werden Pflicht
 - Betretungsrecht des Vermieters
 - Keine Gewährleistungsansprüche wegen Flächenabweichung

18 LEINERGEFLÜSTER

20 - 23 ENERGIE & HAUSTECHNIK

32 - 37 BAUEN · RENOVIEREN · SANIEREN

38 - 41 SICHERHEIT

42 - 43 METALLHANDWERK

44 - 45 MALER & LACKIERER

46 Veranstaltungen

47 WohnArt-BÖRSE / IMPRESSUM

Das Titelbild zeigt eine Fotomontage, welche Platzprobleme es auf den Gehwegen in der Straße An der Tiefenriede in der Südstadt durch die angelieferten Gelben Container geben könnte. Foto: H. Scheffen

Öffnungszeiten

für das HAUS & GRUNDEIGENTUM
Service-Center in der Theaterstraße 2
Telefon: 05 11 300 300
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



Dr. Mady Beißner, Geschäftsführerin von HAUS & GRUNDEIGENTUM, Rainer Beckmann, Vorstandsvorsitzender und Dr. Günter Haese, Vorstandsvorsitzender von Gartenheim, beim Ortstermin in der Straße An der Tiefenriede in der Südstadt.

HAUS & GRUNDEIGENTUM fordert Mischsystem statt nur noch Gelber Tonne

Beckmann: „Entscheidung zur Umstellung ist den Menschen aufgezwungen worden“

Es ist seit Wochen das Reizthema in Hannover: die Einführung der Gelben Tonne. Seit Anfang November beginnt aha die Behälter und Container aufzustellen. Vor gut zwei Jahren hat die Regional- und Kommunalpolitik auf Drängen des Unternehmens die Abschaffung der Gelben Säcke beschlossen.

Das große Problem für viele Eigentümerinnen und Eigentümer: Wohin mit den

Tonnen und Containern? Aha stellt sie einfach auf den Gehwegen ab.

Für Rainer Beckmann, Vorstandsvorsitzender von HAUS & GRUNDEIGENTUM, ist der Vorgang „skandalös“: „In zahlreichen Fällen ist das Aufstellen ein sinnloses Unterfangen. Die Vielzahl der Rückmeldungen unserer Mitglieder sprechen eine

eindeutige Sprache.“ Wut und Unverständnis machen sich breit.

In vielen Häusern ist kein Platz für Tonne oder Container

in der Nordstadt, die durch Mehrfamilienhäuser geprägt sind. Hier gibt es keine Lösung. In den Häusern ist kein Platz für Tonnen oder Container und der Gehweg ist zu schmal. Nicht zu sprechen

von einer Verschandelung des Straßenbildes.

Hinzu kommt, dass ein dauerhaftes Abstellen der Tonnen und Container auf Gehwegen gemäß der Sondernutzungssatzung der Stadt nicht nur unter Androhung von Bußgeldern verboten ist, sondern auch eine erhebliche Behinderung und Einschränkung des Fußgängerverkehrs bedeuten würde. Eine Sondergenehmigung für ein dauerhaftes Aufstellen auf den Bürger-

steigen wird es daher nur in absoluten Ausnahmefällen geben – wenn überhaupt.

Nachdrücklich fordert deshalb Dr. Mady Beißner, Geschäftsführerin von HAUS & GRUNDEIGENTUM: „Um dem Ärgernis und Chaos ein Ende zu bereiten muss es ein Mischsystem aus Sack und Tonne geben. Sonst landet gezwungenermaßen und völlig irrwitzig alles wieder im Restmüll.“ In anderen Städten in Deutschland gehe es doch auch.

Ein weiteres Problem ist, dass sich viele Hauseigentümerinnen und -eigentümer bei der Platzmangel-Thematik von aha im Vorfeld

Viele Eigentümer wurden von aha überrumpelt

überrumpelt fühlen. Das Unternehmen hatte per Brief lediglich abgefragt, ob man eine Tonne oder Container wolle und wenn ja, die bereits jeweils feststehende Volumengröße der Behälter mitgeteilt.

Als Hilfestellung bietet aha einen digitalen Standplatzplaner und Beratungen vor Ort an. Doch wie oft diese bisher in Anspruch genommen wurden und vor allem zu Lösungen geführt haben, ist völlig unklar.

Bei HAUS & GRUNDEIGENTUM haben sich die Beschwerden von Mitgliedern über das Vorgehen von aha verstärkt gehäuft. Nur drei Beispiele:

- Den Info-Brief zum Thema Gelbe Tonne – da-

tiert vom 16. September mit einer Rückantwortfrist bis zum 10. Oktober – bekam G.H. erst am 18. Oktober! Er lehnte umgehend per Mail die Aufstellung der Tonne ab und bekam daraufhin mitgeteilt, dass die Ablehnung nicht mehr berücksichtigt werden könne, da die Einspruchsfrist abgelaufen sei.

- Frau M.R. bekam von aha mitgeteilt, dass sie für die acht Mietparteien eine 120-Liter-Tonne geliefert bekäme. Sie braucht aber eine 240-Liter-Tonne. Als sie sich beim Unternehmen beschwerte, teilte man ihr mit, dass die-

se nicht vorrätig sei und sie im März wieder anrufen solle. Auf ihre Bitte dann doch so lange zwei 120-Liter-Tonnen aufzustellen, erfuhr sie von aha, dass man davon nicht genug hätte.

- Herr O. soll drei 240-Liter-Tonnen für sein Mehrparteienhaus bekommen. Sein Problem: Wie soll er mit über 80 Jahren die Behälter zur Leerung von hinten nach vorne auf den Gehweg bekommen, da sie von aha – im Gegensatz zur Restmülltonne – nicht rausgestellt werden.

Ein weiteres Problem, das das derzeitige Chaos untermauert: Laut aha sind bis zum 31. Dezember dieses Jahres Gelbe Säcke noch

Absender

.....
.....
.....

Aha Zweckverband Abfallwirtschaft Region Hannover
Karl-Wiechert-Allee 60 C
30625 Hannover
oder per Mail an: zweckverband@aha-region.de
oder per Fax: 0511 99 11 30895

Betreff: Gelbe Tonne

Liegenschaft: Bitte Adresse eintragen

Sehr geehrter Herr Schwarz, sehr geehrte Damen und Herren, ich habe für das Aufstellen der Gelben Tonne auf meinem Grundstück keine Möglichkeit bzw. könnte aufgrund der Gebäudestruktur diese auch nicht zur Abholung auf dem Gehweg bereitstellen. Ich wünsche deshalb ausdrücklich keine Anlieferung. Eine Aufstellung auf dem Gehweg ist ordnungsrechtlich verboten und wird Ihnen hiermit untersagt.

Um auch künftig den Müll trennen und entsorgen lassen zu können, erwarte ich, dass Sie mir und meinen Mietern weiterhin die Sackabfuhr anbieten!

Mit freundlichen Grüßen

ANZEIGE

HAUS & GRUNDEIGENTUM informiert

HauseigentümerInnen und Hausverwaltungen in Hannover:

aha und die hannoversche Kommunalpolitik haben beschlossen, die in den Gelben Säcken gesammelten Leichtverpackungen ab Januar 2023 nur noch in Tonnen oder Containern abzuholen. Um diese Umstellung durchzuführen will aha ab November die dafür vorgesehenen Behälter einfach vor den Häusern abstellen.

In zahlreichen Fällen ist das allerdings ein sinnloses Unterfangen, weil auf den Grundstücken gar kein Abstellplatz vorhanden ist oder ein solcher ungeeignet ist. Und ein dauer-

haftes Abstellen der Behälter auf dem Gehweg ist gemäß Sondernutzungssatzung der Stadt Hannover unter Androhung von Bußgeldern verboten.

Fordern Sie deshalb von aha die Behälter bei Ihnen nicht auszuliefern und bestehen Sie auch weiterhin auf der Sackabfuhr.

Ein **Musterschreiben** an aha finden Sie unter **www.haus-und-grundeigentum.de** und folgen Sie bitte unserer dortigen **Umfrage**.

Gemeinsam werden wir Erfolg haben!

Rainer Beckmann
Vorsitzender

Dr. Mady Beißner
Geschäftsführerin



HAUS & GRUNDEIGENTUM

Hannover



Foto: H. Scheffern

Die Fotomontage zeigt, wie es auf vielen Gehwegen in Straßen, die durch Mehrfamilienhäuser geprägt sind, durch die angelieferten Gelben Container aussehen könnte, z.B. hier in der Ahlemer Straße in Linden.

erhältlich und werden bis zum 31. März 2023 abgeholt. Doch seit Wochen sind die Säcke kaum noch zu bekommen. Was also tun?

Um den Druck auf aha und die Kommunalpolitik zu erhöhen, hat HAUS & GRUNDEIGENTUM ein Musterschreiben an den Abfallentsorger zur Verfügung gestellt (siehe S. 5 oben), mit dem aha das unerwünschte Anliefern von Gelber Tonne oder Container untersagt wird (herunterzuladen auf www.haus-und-grundeigentum.de).

An der laufenden Internet-Umfrage von HAUS & GRUNDEIGENTUM zu dem Thema haben nach nur vier Tagen bis zum Redaktionsschluss der WohnArt bereits 415 Eigentümerinnen und

Eigentümer teilgenommen – 201 wollen grundsätzlich keine Tonne oder Container, 214 haben keinen Platz dafür.

Völlig undurchsichtig ist im Übrigen das Ausschreibungsverfahren zur Auftragsvergabe der Gelben Tonnen. Fakt ist, dass das Duale System Deutschland (DSD) dafür zuständig ist. Die notwendigen Bewerbungsunterlagen bekommen aber nur die interessierten Serviceunternehmen – öffentlich sind diese nicht einsehbar.

Fakt ist auch, dass in der Landeshauptstadt bei Gelb-

en Säcken oder jetzt Tonnen bisher ausschließlich aha den Zuschlag bekommen hat. Das, so Insider, liege daran, dass das Unternehmen

stets das günstigste Angebot gemacht habe. Leicht getan, wenn man die Probleme in

der Praxis einfach ausblendet!

Wer Schuld an dem Tonnen-Desaster hat, ist unklar. Alle Beteiligten schieben sich gegenseitig den Schwarzen Peter zu. Vieles deutet daraufhin, dass aha in Person von Geschäftsführer Thomas Schwarz die Politik im Vorfeld getäuscht hat (siehe S. 8-9).

Die Politik kann dann nicht daran vorbeigehen

Der Vorstandsvorsitzende Rainer Beckmann: „Die Entscheidung zur Einführung der Gelben Tonne bzw. Container ist gezielt von aha unter Ausschaltung maßgeblicher parlamentarischer Gremien über die Köpfe der Bürgerinnen und Bürger durchgesetzt worden.“ Es könne auch nicht sein, dass HAUS & GRUNDEIGENTUM mit seinen 12.800 Mitgliedern – und mit deren Situation und Problemen vertraut – vor der Entscheidung zur Einführung eines reinen Tonnen-Systems nicht mit ins Boot geholt wurde. Fest steht für ihn: Wenn unsere Umfrage ein klares Ergebnis ergibt, werde Bilanz gezogen. Der Vorsitzende: „Die Politik kann dann nicht mehr daran vorbeigehen.“

Michael Nicolay



Investieren Sie doch mal in die Zukunft unseres Planeten.

**Jetzt zu nachhaltigen
Finanzen beraten lassen –
von Ihrer Sparkasse.**

sparkasse-hannover.de/mehralsgeld



Weil's um mehr als Geld geht.



**Sparkasse
Hannover**



Bereits im September des vergangenen Jahres berichtete die WohnArt über die Probleme beim Thema Gelbe Tonne und die undurchsichtige Rolle von aha-Geschäftsführer Thomas Schwarz dabei.

Foto: DSD

Die gelben Tonnen werden in Hannover in den Größen 120, 240, 660 und 1000 Litern aufgestellt.

Märchenstunde oder Tatsachen?

Gelbe Tonne statt Sack in Hannover: Aha-Chef gibt DSD die Schuld

Die Entscheidung hat in der Landeshauptstadt hohe Wellen geschlagen: Ab 2023 ist Schluss mit den gelben Säcken in Hannover – sie werden dann durch die gelben Tonnen ersetzt. Die Aufregung und der Ärger über die Neuerung waren vorprogrammiert, denn es gibt für die Behälter in den eng bebauten, innenstadtnahen Stadtvierteln oftmals keinen entsprechenden Platz.

Die entscheidende Frage in dem Zusammenhang: Warum gibt es kein Mischsystem, bei dem die Menschen – je nach der Situation vor Ort – zwischen Sack und Tonne wählen können?

Für aha-Geschäftsführer Thomas Schwarz ist die Schuldfrage eindeutig. In einem HAZ-Interview sagte er kürzlich wörtlich: „Natürlich wäre das möglich. Aber das lehnt das Duale System Deutschland (DSD) strikt ab. Und zwar aus Kostengründen. Und wenn das DSD etwas anderes behauptet, dann ist das die Unwahrheit. Denen geht es nur um das Geld, nicht um die Verwertung des Verpackungsmülls.“

Als Beweis für seine Behauptung führt er einen Briefwechsel mit dem Unternehmen aus Köln an. Darin, so Schwarz, drohe das Duale System Deutschland gegen aha gerichtlich vorzugehen, wenn der Abfallentsorger

versuche sowohl Sack als auch Tonne anzubieten.

Auf zwei Sitzungen, zu denen der zuständige Dezernent der Stadt, Axel von der Ohe, die Fraktionsvorsitzenden und umweltpolitischen Sprecher der Ratsfraktionen vor einigen Monaten eingeladen hatte, erklärte der aha-Chef laut Teilnehmern außerdem: Im Fall der Einführung eines Mischsystems weigere sich das DSD sowohl die Säcke als auch die Tonnen zu bezahlen – es gäbe nur entweder oder.

Aber entsprechen seine Aussagen wirklich den Tatsachen oder ist es eine Märchenstunde? Die **WohnArt** hat das DSD mit

den Vorwürfen konfrontiert. Helmut Schmitz, Leiter Kommunikation und Public Affairs: „Das stimmt alles nicht, das ist Quatsch.“

Aber der Reihe nach.

Laut bundesweit geltendem Verpackungsgesetz, so Schmitz, lasse dieses den Kommunen „alle Freiheiten“, auf welche Weise der Verpackungsmüll entsorgt werde – und zwar seit Einführung des Gesetzes. Und an diese Vorgabe halte sich das DSD selbstverständlich.

Fakt ist: In vielen anderen Städten, z.B. in Bremen und Celle, gibt es seit Jahren ein Mischsystem. Schmitz: „Das hat

sich bewährt, da aufgrund von enger Bebauung in verschiedenen Stadtteilen der jeweiligen Kommunen die Stellplätze für die Tonnen fehlen. Das ist gelebte Praxis.“ Es müsse daher immer vor Ort die jeweils beste Lösung gefunden werden, geschaut werden, was gehe und was nicht.

Warum soll das ausgerechnet nur in Hannover nicht möglich sein? Laut DSD-Pressesprecher sei hier die Einführung eines reinen Tonnen-Systems für die Zukunft von vornherein politisch gewünscht gewesen.

In der Tat gebe es den von Schwarz erwähnten Brief, bestätigt Schmitz: „Darin geht es aber nicht um die grundsätzliche Einführung eines Mischsystems, sondern ausschließlich um den Abholrhythmus für die Tonnen. Eine wöchentliche Abfuhr, wie von aha gewünscht, macht aber keinen Sinn. Der Rhythmus muss länger sein.“

Denn die jahrzehntelange Erfahrung habe gezeigt, dass die Tonnen bei einem wöchentlichen Turnus nur halbvoll seien. Schmitz: „Das verführt die Menschen offenbar dazu, da andere Dinge hineinzutun, die dort nicht hingehören. Aber mit diesen sogenannten Fehlwürfen können wir nicht leben, wir müssen jeden auf eigene Rechnung entsorgen. Und das kostet uns viel Geld.“

Deshalb habe man in dem Schriftwechsel aha für den Fall keiner Einigung mitgeteilt, dass man den Vorgang zur Not von „dritter Stelle“ klären lassen wolle. Es gebe Städte, in denen sogar nur alle vier Wochen die gelbe Tonne geleert werde.

Falsch sei im Übrigen auch die Behauptung von Schwarz, dass das DSD bei einer Einführung eines Mischsystems nur die Tonne und nicht auch noch zusätzlich die gelben Säcke bezahlen werde. Der Presse-

chef: „Natürlich bezahlen wir beides. Das ist auch seit jeher gesetzlich geregelt und in allen Kommunen mit diesem System so üblich.“

Allerdings müsse im Vorfeld die Infrastruktur für die Abholung festgelegt sein. Schmitz: „Es muss planbar sein, wo genau Sack und wo Tonne hinkommen. Es darf kein wilder Mix sein.“ Das war in diesem Fall wohl nicht gegeben.

Dass laut Schwarz das DSD kein Interesse an der Verwertung des Verpackungsmülls habe, ist für Schmitz nicht nachvollziehbar. „Wir müssen eine gesetzliche Recyclingquote erfüllen. Diese wurde 2019 sogar von 36 auf 58,5 Prozent erhöht. Wenn wir die Vorgabe nicht erfüllen, droht uns im schlimmsten Fall der Verlust unserer Betriebslaubnisse“, erklärt er.

Sein Fazit: „Herr Schwarz überschaut offenbar die ganze Komplexität des Themas nicht.“

Tatsache ist, dass aha im vergangenen Jahr von der für das Müll-Thema zuständigen Regionsversammlung das Verhandlungsmandat mit dem DSD erteilt bekommen hat, um die notwendigen Rahmenvorgaben für die kommende Ausschreibung auszuhandeln. Die Ergebnisse und den Ablauf kennen die Verantwortlichen von Region, Stadt und Politik also nur von Schwarz – denn von den Dezernenten, Gremien und Parteien war keiner bei den Gesprächen dabei.

Warum der aha-Chef jetzt solche Behauptungen aufstellt, ist kaum nachzuvollziehen. Vielleicht befürchtet er, dass bei der im Frühjahr 2022 notwendigen Ausschreibung für die Abholung des Verpackungsmülls ab 2023 in Hannover keineswegs sicher ist, dass aha überhaupt wieder den Zuschlag bekommt. Und er baut mit einer Märchenstunde und faulen Ausflüchten einer möglichen Pleite schon mal vor.

Michael Nicolay

my hug.



Dr. Oliver Kiaman
Geschäftsführer

Dipl.-Ök. Frank Schoenfeld
Leiter Maklerabteilung

my hug ist das exklusive Vorteilsprogramm für die treuen Kundinnen und Kunden unserer Maklerabteilung, die uns wiederholt mit einem Verkauf beauftragen und für diejenigen, die uns mit der Vermittlung besonders hochwertiger Objekte betrauen.*

Auf unserer Internetseite

www.hug.immo/myhug

finden Sie aktuelle Angebote und Konditionen zu my hug.



Theaterstraße 2
30159 Hannover

0511 - 300 30 700
makler@hug.immo

www.hug.immo/myhug



HAUS & GRUNDEIGENTUM
Service

Gelbe Tonne: So praktizieren es andere Städte

In Düsseldorf wurde die Gelbe Tonne Mitte der 2000er Jahre eingeführt. Allerdings sind auch weiterhin Säcke möglich, wo es aus Platzmangel nicht anders geht. CDU und Grüne haben kürzlich einen Antrag im Stadtrat gestellt, ab 2024 die Gelbe Tonne durch eine Wertstofftonne zu ersetzen, in der neben Leichtverpackungen auch Kunststoff und Metall gesammelt wird. Dadurch werde die Mülltrennung erleichtert. Augsburg und Münster hätten damit sehr positive Erfahrungen gemacht.

- In Bremen gibt es ein Mischsystem aus Tonne und Sack. Beide werden in einem 14-tägigen Rhythmus abgeholt. Bei der Ton-

ne sind neun Leerungen im Jahr kostenlos, jede weitere wird mit je 6,99 Euro berechnet. Die Säcke gibt es kostenlos an verschiedenen Abgabestellen im Stadtgebiet.

- In Dortmund wurde die Gelbe Tonne 1993 eingeführt. Allerdings ist bei Stellschwierigkeiten auch der Sack möglich (rund fünf Prozent Anteil) – er muss aber gezielt und mit Begründung angefordert werden. Bei den Tonnen gibt es einen Vollservice – sie werden dort abgeholt, wo sie stehen.
- In Osnabrück gibt es die Tonne seit drei Jahren. Bei

Platzmangel ist aber weiterhin ein Sack möglich. Auch hier ist ein kostenloser Vollservice beim der Abholung Standard – allerdings nur bis 15 Meter, sonst wird eine Gebühr fällig.

- In Kiel ist es ein Mischsystem aus Tonne und Sack. Die Tonnen werden in den Behältergrößen von 240 oder 1100 Litern kostenlos angeboten. Bei geringen Abfallmengen werden auf Wunsch auch 120-Liter-Tonnen für 53,90 Euro pro Stück verkauft. Bei falsch gefüllten Gelben Tonnen wird für die Sonderentleerung je nach Tonnengröße eine Gebühr zwischen 30

und 49 Euro erhoben.

- In Nürnberg wurde 2020 die Gelbe Tonne eingeführt und die Säcke abgeschafft. Die Leichtverpackungen können allerdings in Säcken – analog zum Gelben Sack – zum Wertstoffhof gebracht werden. Bei den Tonnen gibt es hier ebenfalls einen Vollservice mit Abholung vom Standplatz – bei 240-Liter-Behältern allerdings nicht im ganzen Stadtgebiet.
- In Freiburg wurde die Gelbe Tonne 1993 eingeführt und vier Jahre später wieder abgeschafft. Seitdem gibt es nur noch Gelbe Säcke.

Schottergärten-Kontrollen sind gestartet

Es geht los: Die Stadt Hannover macht beim Thema Schottergarten jetzt ernst. Dafür hat sie eigens zwei Mitarbeiter eingestellt, die das Verbot durchsetzen sollen. Seit 2012 sind die Gärten in Niedersachsen baurechtlich nicht erlaubt – die Landesbauordnung schreibt vor, dass Flächen auf Grundstücken, die nicht wegen einer Nutzung versiegelt sind, natürlich angelegt sein müssen.

Wie wird kontrolliert?

Die Stadt will alle mehr als 200.000 Grundstücke systematisch erfassen. Dazu laufe der Kontrolleur „spiralförmig durch die Stadtteile“, so die Verwaltung. Ein Startpunkt ist am Stadtrand von Wülferode,



einer zentrumsnah im Zooviertel. Von dort aus geht es in Kreisen durch die Stadt. So soll verhindert werden, dass der Weg vorausschaubar ist.

Rückwärtige Grundstücksbereiche werden über Luftbilder, z.B. von Google-Earth, kontrolliert. Ein Kiesrand am Haus, der sogenannte Drainagesaum ist im Übrigen erlaubt.

Geht es nur um Vorgärten?

Nein, die Vorschrift betrifft alle Flächen eines Grundstücks, die nicht anderweitig genutzt werden. Ebenso untersagt ist das flächige Abdecken von Bodenflächen mit Pflaster, Betonsteinen oder gegossenem Beton, das Auslegen von Kunstrasen oder groß-

flächigem Rindenmulch in Gärten.

Was droht Besitzern eines Schottgartens?

Die Behörde kann dagegen baupolizeilich per Ordnungsverfügung einschreiten und verlangen, dass der Eigentümer die Steinwüste entsorgt und eine Grünfläche anlegt. Kommt er der Aufforderung nicht nach, kann die Entfernung des Gartens auch zwangsweise durchgesetzt und zusätzlich ein Bußgeld verhängt werden.

Die Stadt will zunächst aber Nachsicht üben und die Eigentümer ermahnen, dass sie die Gärten freiwillig zurückbauen.

Partnertage bei Möbel Heinrich

20 % Rabatt für alle Leser des Magazins für HAUS & GRUNDEIGENTUM

Auch in diesem Jahr profitieren Sie als Leser unseres Mitgliedermagazins **WohnArt** von unserer Partnerschaft mit Möbel Heinrich, einem der größten familiengeführten Möbelhäuser Deutschlands. Vom 31. Oktober bis zum 13. November ist es wieder soweit: Möbel Heinrich feiert mit einem begrenzten Teilnehmerkreis die **Partnertage** und gewährt **20 % Partner-Rabatt** auf einen Großteil des abwechslungsreichen Sortiments.

Die Aktion läuft in allen drei Möbel Heinrich Filialen in Bad Nenndorf, Kirchlegern und Hameln. Der 20 % Nachlass ist nahezu auf das gesamte Möbel- und Küchensortiment sowie Wohnaccessoires, Heimtextilien und Leuchten einlösbar. Auch beim Online-Shopping profitieren Sie von der Kooperation mit Möbel Heinrich und sparen 20 % extra. Ausgenommen von der Aktion sind preisreduzierte Werbeware, Gartenmöbel und bereits reduzierte

Ausstellungsstücke. Auch Mögrossa, ein Handelsunternehmen von Möbel Heinrich, nimmt an der Aktion teil. Hier sparen Sie ebenfalls 20 % auf Ihren Einkauf.

Um Ihren Rabatt zu erhalten, legen Sie an der Kasse einfach die Partnercard vor. Der Rabatt wird automatisch abgezogen. Online sparen Sie durch die Eingabe des Rabattcodes **partner2022** an der entsprechenden Stelle im Warenkorb.

Selbstverständlich können Sie den Rabatt mehrmals im Aktionszeitraum einlösen und sich so gleich mehrere Wohnträume erfüllen. Dank des umfassenden Sortiments und der fachkundigen Beratung in allen Filialen fällt es nicht schwer, etwas Passendes für die eigenen vier Wände zu finden. Außerdem steht Weihnachten vor der Tür und bei Möbel Heinrich entdecken Sie sicherlich das richtige Geschenk für Freunde oder Familie.

Weitere Infos erhalten Sie unter www.moebelheinrich.de

✂ Bitte ausschneiden und mitbringen.

PARTNERTAGE

BAD NENNDORF • HAMELN • KIRCHLEGERN

PARTNERCARD  MÖBEL HEINRICH

20%*
PARTNER-RABATT

Gutscheincode Onlineshop: **partner2022**

*) Gültig vom 31.10. bis 13.11.2022. Gilt nur für Neuaufträge, ausgenommen preisreduzierte Werbeware, mit Dauertiefpreis gekennzeichnete Ware und bereits reduzierte Ausstellungsstücke, die in unserer Ausstellung gekennzeichnet sind, Geschenkgutscheine, Gartenmöbel, Küchen-Elektrogeräte, Spülen, Armaturen, Küchenzubehörartikel. Diesen persönlichen Gutscheine bitte mitbringen. Keine Kombination mit weiteren Nachlässen. Art. Nr. 0996 1034



Weitere Infos unter www.moebelheinrich.de

BAD NENNDORF
Auf dem Wachtlande 2
31542 Bad Nenndorf
Tel.: 05723 947 - 0
nenn@moebel-heinrich.de

HAMELN
Werkstr. 19
31789 Hameln
Tel.: 05151 6095 - 0
hameln@moebel-heinrich.de

KIRCHLEGERN
Lübbecker Str. 137 - 143
32278 Kirchlegern
Tel.: 05223 98505 - 0
kirchl@moebel-heinrich.de

Weitere Infos erhalten Sie unter www.moebelheinrich.de

Folgen Sie uns:  

MÖBEL
HEINRICH

ÖFFNUNGSZEITEN: Montag - Freitag: 10.00 - 19.00 Uhr | Samstag: 10.00 - 18.00 Uhr

Fotovoltaik-Anlagen: Steuervorteile ab 2023

Das Bundeskabinett hat den Entwurf eines Jahressteuergesetzes 2022 beschlossen. Darin ist unter anderem der Abbau steuerlicher und bürokratischer Hürden bei Fotovoltaik-Anlagen vorgesehen.

Zwei wichtige Änderungen für alle, die eine Fotovoltaik-Anlage anschaffen wollen, sind für 2023 geplant:

Anschaffung „brutto für netto“

Bislang verzichten viele Betreiber von Fotovoltaik-Anlagen

auf die eigentlich praktische, weil Bürokratie ersparende Kleinunternehmerregelung, die sie von der Umsatzsteuer befreit. Denn als sogenannte Kleinunternehmer hätten sie auch den Vorsteuerabzug auf die Anschaffungskosten der Anlage nicht nutzen können und volle Umsatzsteuer auf den Kaufpreis zahlen müssen. Eine solche Regelung ist künftig wohl nicht mehr nötig: Ab 2023 soll für die Lieferung, den Erwerb und die Installation von Fotovoltaik-Anlagen und Stromspeichern ein Nullsteuersatz bei der

Umsatzsteuer gelten. Dies gilt, wenn es sich um eine Leistung an den Betreiber der Fotovoltaik-Anlage handelt und die Anlage auf oder in der Nähe von Privatwohnungen, Wohnungen sowie öffentlichen und anderen Gebäuden, die für dem Gemeinwohl dienende Tätigkeiten genutzt werden, installiert wird.

Ertragsteuerbefreiung

Für Einnahmen aus dem Betrieb von Fotovoltaik-Anlagen bis zu einer Bruttonennleistung (laut Marktstammda-

tenregister) von 30 Kilowatt (kW) auf Einfamilienhäusern und Gewerbeimmobilien beziehungsweise 15 kW je Wohn- und Gewerbeeinheit bei übrigen, überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden (zum Beispiel Mehrfamilienhäuser und gemischt genutzten Immobilien) soll ab 1. Januar 2023 eine Ertragsteuerbefreiung gelten.

Das Gesetz muss noch vom Bundestag verabschiedet werden.

Sibylle Barent

Heizen mit Holz: Preise rasant gestiegen

Angesichts steigender Preise für Gas, Öl und Strom setzen immer mehr Menschen auf Holz als alternative Möglichkeit zur Beheizung ihrer Wohnräume. Doch günstig ist diese Option in diesem Winter auch nicht.

Für den Kauf von Brennholz für Öfen oder andere Heizungen mussten Verbraucher im August 2022 deutlich mehr ausgeben als noch ein Jahr zuvor. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, erhöhten sich die Preise für Brennholz und Holzpellets im August 2022 um 85,7 Prozent gegenüber dem Vorjahresmo-

nat und stiegen damit deutlich stärker als die Verbraucherpreise insgesamt. Diese nahmen im selben Zeitraum um 7,9 Prozent zu. Gründe für die überdurchschnittliche Preissteigerung bei Brennholz und Holzpellets sind neben der gestiegenen Nachfrage auch die erhöhten Beschaffungs- und Transportkosten in der Holzindustrie.

Erzeugerpreise mehr als verdoppelt

Noch deutlicher zeigt sich diese Entwicklung beim Blick auf die Erzeugerpreise: So waren Holzplättchen und

-schnittel, die unter anderem zum Heizen von Hackschnittelheizungen genutzt werden, im August 2022 um 133,3 Prozent teurer als noch ein Jahr zuvor. Die Preise für Holzpellets lagen im August 2022 im Vergleich zum Vorjahresmonat um 108,2 Prozent höher. Zum Vergleich: Die gewerblichen Erzeugerpreise insgesamt stiegen im selben Zeitraum um 45,8 Prozent.

Holz als wichtige sekundäre Heizenergiequelle im Neubau: In Neubauten dient Holz vornehmlich als sogenann-

te sekundäre Energiequelle zum Heizen. Hierbei werden beispielsweise Öfen als zusätzliche Heizmöglichkeit für einzelne oder mehrere Räume genutzt. Bei den im Jahr 2021 fertiggestellten Wohngebäuden stellte Holz mit einem Anteil von 11,8 Prozent neben Solarthermie (13,1 Prozent) eine der wichtigsten sekundären Heizenergiequellen dar. Als primäre Heizenergiequelle kommen Brennholz und Holzpellets nur in 3,6 Prozent der Neubauten zum Einsatz.

Anna Katharina Fricke

HAUS & GRUNDEIGETUM Service: Starker Partner der Metropolregion auf der EXPO REAL



Vom 4. Bis 6. Oktober 2022 fand wieder die EXPO REAL in München statt. Mit insgesamt 7 Hallen, 1.887 Ausstellern aus 33 Ländern und knapp 40.000 Teilnehmern erreichte die Beteiligung nahezu das Niveau aus dem Jahr 2019 vor Corona. Aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Lage gab es großen Bedarf an Austausch und Diskussion. Zukünftige Rahmenbedingungen der Immobilienwirtschaft, Inflation, ESG-Anforderungen, Zinspolitik - um nur einige der aktuellen und zentralen Themen der Branche zu nennen.

HAUS & GRUNDEIGENTUM Service war auch in diesem Jahr als Aussteller und Partner unserer Landeshauptstadt mit dabei, vertreten durch Geschäftsführer Dr. Oliver Kiaman und Maklerin Maïke Grebenstein. Der Dialog mit Branchenkollegen aus unterschiedlichen Assetklassen war wertvoll und lieferte wichtige Orientierungshilfen zu den Herausforderungen der kommenden Monate. Sicherlich war die allgemeine Stimmung zur wirtschaftlichen Gesamtsituation anders als in den vergangenen Jahren gedämpft – umso wichtiger war es daher, gemeinsam mögliche Wachstumschancen und Trends auch unter schwierigen Bedingungen zu identifizieren.

Traditionell wird auf der EXPO REAL auch der von HAUS & GRUNDEIGENTUM Service miterstellte Immobilienmarktbericht der Region Hannover präsentiert, den Sie auf www.hug.immo zum Download finden. Gern überreichen wir Ihnen auch ein Printexemplar – sprechen Sie dazu bitte unsere Makler unter 0511 300 30 700 an.

Save the Date: Am 24./25. Mai 2023 sehen wir beim nächsten, wichtigen Branchentreff auf der Real Estate Arena in Hannover, Messegelände.

Vermieterinnen und Vermieter gesucht!

Region bietet attraktives Förderpaket

Der Krieg in der Ukraine, die Corona-Pandemie, steigende Energiekosten – wir alle stehen angesichts der Entwicklungen vor großen Herausforderungen. Ganz besonders hart trifft es die Menschen, die es aufgrund ihrer Lebenssituation ohnehin schon schwer haben, am gesellschaftlichen Leben teilzuhaben. Ein sicheres Zuhause ist hier die Basis. Die Region Hannover setzt sich intensiv dafür ein, Wohnraum für alle Einwohnerinnen und Einwohner zu schaffen und bei der Wohnungssuche zu unterstützen. Insbesondere Wohnungslose oder von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen finden ohne öffentliche Hilfe selten geeignete Wohnungen. Gleiches gilt vielfach für Menschen mit physischen oder psychischen Beeinträchtigungen. Auch von Gewalt bedrohten Frauen oder Alleinerziehenden fehlt es oft an bezahlbarem Wohnraum.

Hier setzt das Förderpaket der Region Hannover an, das Vermieterinnen und Vermieter komplett vor Risiken absichert, wenn sie für eine festge-

legte Zeit Belegungsrechte für ihre Wohnung an die Region verkaufen.

Für ein soziales Miteinander – seien Sie dabei!



Dr. Andrea Hanke, Sozialdezernentin der Region Hannover:

„Wir müssen jetzt handeln und die Menschen unterstützen, die ein geringes Einkommen und auf dem freien Wohnungsmarkt wenig Chancen haben. Unser neues Förderpaket sichert Vermieterinnen und Vermietern in der Region vollständig ab und bietet viele finanzielle Vorteile – wir hoffen, dass viele mitmachen!“



SOZIALEN WOHNRAUM SCHAFFEN IM WOHNUNGSBESTAND

FÖRDERPAKET MIT FINANZIELLER ABSICHERUNG FÜR VERMIETERINNEN UND VERMIETER

Bei Vermietung von Wohnraum an Haushalte mit besonderen Zugangsschwierigkeiten wie wohnungslose oder von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen:

- zusätzlich bis zu 2,50 Euro/m² Wohnfläche und Monat
- bis zu 10.000 Euro für Sanierungsmaßnahmen
- bis zu 10.000 Euro Instandsetzungskosten bei Mieterwechsel

Koordinierungsstelle Wohnraumversorgung
stefanie.noack@region-hannover.de
Tel. 0511 – 616 2 49 05

www.hannover.de/wohnraumfoerderung

Wirksam beschließen

Beschlussfassungen zur modernisierenden Erhaltung

wollen gut durchdacht sein

Unterschiedliche Sanierungsmaßnahmen beschließen - wie geht das? Laut dem inzwischen nicht mehr ganz so novellierten Wohnungseigentumsgesetz (WEG) gilt für Maßnahmen, die über die ordnungsmäßige Instandhaltung und Instandsetzung (= Erhaltung) hinausgehen, § 20 WEG zu baulichen Veränderungen. Danach können Beschlussfassungen über die Durchführung von modernisierenden Erhaltungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum mit einfacher Mehrheit (§ 20 Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)) erfolgen, ohne dass es auf die Zustimmung aller von einer Maßnahme betroffenen Eigentümer ankommt.

Begriffsbestimmung

Bei einer modernisierenden Erhaltung handelt es sich um eine Reparatur oder die Abwendung eines anstehenden erheblichen Schadens, bei der über die Reparatur hinaus das gemeinschaftliche Eigentum durch eine technisch bessere und wirtschaftlich sinnvollere Lösung verändert wird. Erhaltungsmaßnahmen werden daher oft dazu genutzt, ein zu erhaltendes Bauteil zu verbessern. Die Erhaltungsmaßnahme wird also mit einer baulichen Veränderung verbunden.

Das Beispiel Heizungsanlage

Eine Wohnungseigentümergemeinschaft möchte beschließen, eine veraltete und reparaturanfällige Heizungsanlage gegen eine Anlage mit moderner Brennwerttechnik, die technisch auf dem neuesten Stand ist, auszutauschen, womit nachweislich ein Einsparpotenzial von 15 bis 25 Prozent der Heizkosten erreicht werden kann.

Die Kostenverteilung

Wenn sich die dafür anfallenden Kosten „innerhalb eines angemessenen Zeitraums amortisieren“, sind sie von allen Wohnungseigentümern entsprechend ihrem Miteigentumsanteil zu tragen (§ 21 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 WEG). Das heißt, was früher nur für sogenannte modernisierende Instandsetzungen galt, gilt inzwischen für

alle baulichen Veränderungen. Dabei regelt das Gesetz bewusst nicht konkret, was als angemessener Zeitraum zu verstehen ist. Denn die von der Rechtsprechung zur sogenannten modernisierenden Instandsetzung entwickelte Annahme, wonach der Zeitraum im Regelfall zehn Jahre betragen soll, lässt sich nicht statisch übertragen. Der Zeitraum kann je nach konkreter Maßnahme auch überschritten werden, etwa um sinnvolle Maßnahmen der energetischen Sanierung auf Kosten der gesamten Eigentümerschaft zu ermöglichen.

Übertragen auf das obige Beispiel heißt das: Auch wenn die Heizungsanlage nur veraltet und reparaturanfällig, jedoch nicht defekt war, kann diese bestenfalls ohne Probleme auf Kosten aller Wohnungseigentümer ausgetauscht werden, da von einer Amortisation in einem angemessenen Zeitraum ausgegangen wird.

Sollte allerdings das Vorliegen dieser Voraussetzung nach § 21 Abs. 2 Nr. 2 WEG unklar oder gar streitig sein, könnte die Regelung in § 21 Abs. 3 WEG zu taktischem Stimmverhalten verführen, nämlich dann, wenn die Maßnahme keinen neuen Nutzen mit sich bringt, der den mit Ja stimmenden Eigentümern als Ausgleich für die dafür aufzuwendenden Kosten dienen können.

Rechtssichere Beschlussfassung

Um gerade energetische Sanierungen dieser Art in Eigentümergemeinschaften durch rechtssichere Beschlussfassungen voranzubringen, ist es für Verwaltungen und Eigentümergemeinschaften sehr wichtig, wirksame Beschlüsse für die unterschiedlichen Varianten baulicher Maßnahmen und deren Kostenfolgen nach den §§ 20 und 21 WEG zu fassen.

Entsprechend dem obigen Beispiel einer Heizungssanierung kommt das Gesetz in § 21 Abs. 2 WEG bestenfalls zu einer gemeinschaftlichen Kostentragung, weil sich die Kosten nachweislich amortisieren (§ 21 Abs. 2 Nr. 2 WEG).

Alternativ kann der Beschluss über die Maßnahme mit einer doppelt qualifizierten Mehrheit (§ 21 Abs. 2 Nr. 2 WEG) gefasst werden. Dieses zusätzliche Erfordernis der Kostenfolge bringt es jedoch mit sich, dass die Eigentümer bei der Abstimmung nicht wissen, wer die Kosten der Maßnahme zu tragen hat. Um dieser Ungewissheit vorzubeugen, bietet sich in Übereinstimmung mit der Gesetzesbegründung eine bedingte Beschlussfassung an, woraus deutlich wird, dass die Eigentümer den Beschluss nur wollen, wenn alle Eigentümer die Kosten gemeinschaftlich tragen:

Musterbeschluss

Ein solcher Beschluss *könnte* wie folgt aussehen:

„(1) Die Eigentümer stimmen folgender baulicher Veränderung [möglichst genaue Beschreibung der Maßnahme oder Bezugnahme auf Angebot mit Datum] unter der aufschiebenden Bedingung zu, dass ein Beschluss bestandskräftig wird, nach dem die Kosten dieser Maßnahme alle Eigentümer nach Miteigentumsanteilen (MEA) tragen.

(2) Die Eigentümer beschließen, dass die Kosten der Maßnahme unter TOP 1 von allen Eigentümern nach MEA zu tragen sind.

Enthalten ist u.a. dieser Beschluss in der VDIV-Beschlussvorlagensammlung „Neue Beschlüsse nach der WEG-Reform 2020“. Sie ist als Download zum Preis von 79 Euro zzgl. ges. USt. online erhältlich: www.vdiv.de/publikationen

Zu berücksichtigen ist, dass der Beschluss über die Maßnahme zu (1) unbedingt zu verkünden ist. Dieser erste Beschluss wird allerdings nur unter der festgelegten Bedingung eines bestandskräftigen Beschlusses zu (2) über die gemeinschaftliche Kostentragung wirksam.

Babette Albrecht-Metzger
VDIV Deutschland

Befreiung von der Erbschaftsteuer im Familienheim

Wenn gesundheitliche Gründe die Nutzung unmöglich machen

Bei den nach wie vor vielerorts stark gestiegenen Immobilienwerten stellt die Steuerbefreiung als sogenanntes Familienheim oft die einzige Möglichkeit dar, innerhalb der Familie genutzte Immobilien erbschaftsteuerfrei zu übertragen.

In steuerlicher Hinsicht kann es sich allerdings negativ auswirken, wenn die Mindestvoraussetzung einer zehnjährigen Weiternutzung nicht eingehalten wird. Wie ist es aber steuerlich zu beurteilen, wenn aus gesundheitlichen Gründen eine derart lange Nutzung dem Erben selbst gar nicht möglich ist?

In dem zugrunde liegenden Fall hatte die Klägerin das von ihrem Vater ererbte Einfamilienhaus zunächst selbst bewohnt, war aber bereits nach sieben Jahren ausgezogen. Im Anschluss wurde das Haus abgerissen. Die Klägerin machte gegenüber dem

Finanzamt und dem Finanzgericht (FG) erfolglos geltend, sie habe sich angesichts ihres Gesundheitszustands kaum noch in dem Haus bewegen und deshalb ohne fremde Hilfe dort nicht mehr leben können. Das FG war der Ansicht, dies sei kein zwingender Grund für den Auszug, da sich die Klägerin fremder Hilfe hätte bedienen können.

Entscheidung zugunsten der Erbin

Nun hat der Bundesfinanzhof (BFH) in seinem Urteil vom 1. Dezember 2021 (II R

18/20), das am 7. Juli 2022 veröffentlicht wurde, über den Fall entschieden. Das Gericht urteilte, dass die Erbin die Erbschaftsteuerbefreiung für ein Familienheim nicht verliert, wenn ihr die eigene Nutzung des Familienheims aus gesundheitlichen Gründen unmöglich oder unzumutbar ist.

Der Hintergrund

Die Steuerbefreiung als Familienheim erfordert, dass der Erbe für zehn Jahre das geerbte Familienheim selbst nutzt, es sei denn, er ist aus „zwingenden Gründen“ daran gehindert.

„Zwingend“ in diesem Sinne ist aber laut BFH nicht nur die Unmöglichkeit, sondern auch die Unzumutbarkeit der Selbstnutzung des Familienheims. Zwar reichen hierfür reine Zweckmäßigkeitserwägungen, wie etwa die Unwirtschaftlichkeit einer Sanierung, alleine nicht aus. Ist aber der Erbe selbst aus gesundheitlichen Gründen für eine Fortnutzung des Familienheims auf eine so erhebliche Unterstützung angewiesen, dass nicht mehr von einer selbstständigen Haushaltsführung zu sprechen sei, könne auch darin eine Unzumutbarkeit liegen.

Sibylle Barent Haus & Grund Deutschland

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



Wir sind Exklusivpartner von
**HAUS & GRUND
DEUTSCHLAND**



ROLAND Sicher im Recht.

Was erwarten Sie von Ihrer Rechtsschutz-Versicherung? Die beste Problemlösung in allen rechtlichen Angelegenheiten! Mit unserem Eigentümer- und Vermieter-Rechtsschutz sichern Sie Ihre Interessen im Streitfall umfassend ab.

Unser Team steht Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung:

ROLAND Rechtsschutz-Versicherungs-AG
Haus & Grund-Team
Telefon 0221 8277-2333
www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund/



Für Haus & Grund Mitglieder bieten wir besonders günstige Konditionen!

Gasheizungen

Heizungs-Check, Heizungsoptimierung und hydraulischer Abgleich werden Pflicht

Mit der Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen (EnSimiMaV) will die Bundesregierung Hauseigentümer verpflichten, technische Optimierungen zur Energieeinsparung an ihren Heizungen vorzunehmen. Die Regelungen sollen für zwei Jahre vom 1. Oktober 2022 bis zum 30. September 2024 gelten.

Die Verordnung richtet sich an Eigentümer von Gebäuden, deren Heizung oder Warmwasserbereitung mit Erdgas betrieben werden. Mittels Heizungs-Check, Heizungsoptimierung und hydraulischem Abgleich soll unnötiger Gasverbrauch vermieden werden. Die Mittelfrist-Verordnungen bilden gemeinsam mit der Kurzfrist-Verordnung (EnSikuMaV) zu den Informationspflichten neben der Befüllung von Gasspeichern und der Senkung des Erdgasverbrauchs bei der Stromerzeugung die dritte Säule des Energiesicherungspakets der Bundesregierung.

Heizungsprüfung und Heizungsoptimierung

Bis zum 15. September 2024 sollen Eigentümer von Gebäuden mit erdgasbetriebenen Wärmeerzeugern eine Heizungsprüfung durchführen und die Anlage optimieren lassen. Hauseigentümer, die einen Dritten, beispielsweise einen Energiedienstleister, mit dem Betrieb der Gasheizung beauftragt haben, sind mit diesem gemeinsam verpflichtet.

Beim Heizungscheck wird überprüft,

- ob die Heizung hinsichtlich eines effizienten Betriebes optimal eingestellt ist,
- ob die Heizung hydraulisch abgeglichen ist,
- ob effiziente Heizungs-pumpen verwendet werden
- inwieweit Armaturen und Rohrleitungen gedämmt werden sollen.

Das Ergebnis der Prüfung ist in Textform festzuhalten.

Ergibt sich bei der Überprüfung Verbesserungsbedarf, sind zur Optimierung der Heizungsanlage folgende Maßnahmen notwendig:

- Absenkung der Vorlauftemperatur oder Optimierung der Heizkurve bei grober Fehleinstellung
- Aktivierung der Nachtabsenkung, Nachtabschaltung oder andere zur Nutzung und zur Umgebungstemperatur passende Absenkungen oder Abschaltungen der Heizung, wie etwa Sommerabsenkung, Urlaubsabsenkung oder Anwesenheitssteuerung,
- Optimierung des Zirkulationsbetriebs der Warmwasserbereitung und Absenkung der Warmwassertemperaturen unter Beachtung der geltenden Regelungen zum Legionellenschutz,
- Absenkung der Heizgrenztemperatur (maximale Außentemperatur, bis zu der geheizt wird), um die Heizperiode und -tage zu reduzieren,
- Information des Eigentümers oder Nutzers über weitere mögliche Einsparmaßnahmen.

Wer soll prüfen?

Die Heizungsprüfung ist von einer Fachkraft durchzuführen, insbesondere von Schornsteinfegern, Handwerkern des Heizungsgewerks wie Instal-

lateure, Heizungsbauer, Ofen- und Luftheizungsbauer sowie von Energieberatern, die in der Energieeffizienz-Expertenliste für die Förderprogramme des Bundes gelistet sind. Die Überprüfung kann im Zusammenhang mit der Feuerstätten-schau, Kehr- und Überprüfungsarbeiten des Schornsteinfegers oder bei der Heizungswartung erfolgen.

Ausnahmen

Die Heizungsprüfung ist nicht erforderlich in Gebäuden mit standardisierter Gebäudeautomation oder wenn innerhalb der vergangenen zwei Jahre vor Inkrafttreten der Verordnung eine vergleichbare Prüfung durchgeführt und dabei kein Optimierungsbedarf festgestellt wurde.

Hydraulischer Abgleich

Bis zum 30. September 2023 sind Gaszentralheizungssysteme in Wohngebäuden mit mindestens zehn Wohneinheiten hydraulisch abzugleichen. Für Gebäude mit sechs Wohneinheiten gilt eine Frist bis

zum 15. September 2024. Ausgenommen sind bereits hydraulisch abgegliche Heizsysteme oder solche, die innerhalb von sechs Monaten nach dem jeweiligen Stichtag ausgetauscht werden sollen. Die Ausnahme gilt ebenfalls, wenn innerhalb von sechs Monaten nach dem Stichtag mindestens die Hälfte der Außenwände gedämmt oder das Gebäude umgenutzt beziehungsweise stillgelegt werden soll.

Zum hydraulischen Abgleich gehören folgende Leistungen: eine raumweise Heizlastberechnung, eine Prüfung und nötigenfalls Optimierung der Heizflächen im Hinblick auf eine möglichst niedrige Vorlauftemperatur, die Durchführung des hydraulischen Abgleichs selbst und die Anpassung der Vorlauftemperaturregelung.

Dem Hauseigentümer ist eine Dokumentation des hydraulischen Abgleichs als Bestätigung zur Verfügung zu stellen.

Corinna Kodim
Haus & Grund Deutschland

Tipp

Aktuell werden alle Maßnahmen zur Optimierung und zum hydraulischen Abgleich einer mindestens zwei Jahre alten Heizungsanlage im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude über das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) gefördert. Der Fördersatz beträgt 15 Prozent der förderfähigen Investitionen.



Betretungsrecht des Vermieters

Die Wartung einer Gastherme und die Nachmontage von Rauchwarnmeldern rechtfertigen ein Betretungsrecht des Vermieters werktags von 10:00 – 13:00 Uhr sowie von 15:00 – 18:00 Uhr. (AG Düsseldorf, Urteil vom 26.07.2022, Az.: 236 C 127/22)

Gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB hat der Vermieter die Mietsache während der Mietzeit in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten. Daraus folgt, dass der Mieter – auch ohne besondere vertragliche Abrede – verpflichtet ist, den Vermieter zwecks Besichtigung oder Zwecks Durchführung notwendiger Arbeiten in die Wohnung zu lassen. Dafür muss es aber konkrete sachliche Gründe

geben. Dazu zählen z. B. auch die Notwendigkeit des Betretens der Wohnung zur Wartung der Gastherme oder die Nachmontage von Rauchmeldern. Soweit kein Notfall vorliegt, ist das Zutrittsrecht des Vermieters zu den vermieteten Wohnräumen zeitlich beschränkt auf werktags zwischen 10:00 – 13:00 Uhr sowie von 15:00 – 18:00 Uhr.

Dr. Mady Beißner

Keine Gewährleistungsansprüche wegen Flächenabweichung

Die Parteien eines Mietvertrages schließen keine Sollvereinbarung über eine vom Vermieter gem. den §§ 535 ff. BGB zu gewährleistende Mindestfläche der Mietsache, wenn der Mietvertrag neben einer konkreten Quadratmeterangabe den (Formular-)Zusatz „Diese Angabe dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes. Der räumliche Umfang der Mietsache ergibt sich vielmehr aus der Angabe der vermieteten Räume“ enthält. (LG Berlin, Beschluss vom 21.06.2022, Az.: 67 S 96/22)

Der Fall:

Im Mietvertrag heißt es: „Die Wohnfläche beträgt ca. 154,48 qm“. Der Mieter stellte fest, dass die tatsächliche Wohnfläche kleiner ist und machte aufgrund dieser Flächenabweichung gegenüber dem Vermieter Gewährleistungsansprüche geltend.

Die Entscheidung:

Gewährleistungsansprüche stehen dem Mieter nicht zu, denn durch den Zusatz „Diese

Angabe dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes. Der räumliche Umfang der Mietsache ergibt sich vielmehr aus der Angabe der vermieteten Räume“ haben die Parteien unmissverständlich zu erkennen gegeben, dass sich die Sollbeschaffenheit der Mietsache insoweit ausschließlich nach der Raum- nicht jedoch nach der Quadratmeteranzahl richtet.

Dr. Mady Beißner

Verbraucherpreisindex

für Deutschland Neu:

Basis 2015 = 100

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Jan.	84,0	85,3	86,8	88,3	90,8	91,7	92,3	93,9	95,8	97,4	98,5	98,5	99,0	100,6	102,0	103,4	105,2	106,3	111,5
Feb.	84,2	85,6	87,2	88,7	91,2	92,2	92,7	94,5	96,5	98,0	99,2	99,2	99,3	101,2	102,3	103,8	105,6	107,0	112,5
März	84,5	86,0	87,2	88,9	91,7	92,0	93,2	95,0	97,1	98,4	99,5	99,7	100,0	101,4	102,9	104,2	105,7	107,5	115,3
April	84,8	85,8	87,5	89,3	91,5	92,1	93,2	95,1	96,9	98,0	99,4	100,2	100,1	101,8	103,1	105,2	106,1	108,2	116,2
Mai	85,0	85,9	87,5	89,3	92,0	92,0	93,2	95,0	96,8	98,4	99,2	100,4	100,6	101,8	103,9	105,4	106,0	108,7	117,3
Juni	85,0	86,1	87,7	89,4	92,3	92,3	93,2	95,1	96,7	98,5	99,5	100,4	101,7	102,1	104,0	105,7	106,6	109,1	117,4
Juli	85,1	86,4	88,0	89,8	92,8	92,3	93,3	95,3	97,1	98,9	99,7	100,6	101,1	102,5	104,4	106,2	106,1	110,1	118,4
Aug.	85,2	86,5	87,6	89,7	92,5	92,5	93,4	95,4	97,4	98,9	99,8	100,6	101,0	102,6	104,5	106,0	106,0	110,1	118,8
Sep.	85,0	86,6	87,6	89,9	92,4	92,2	93,3	95,6	97,5	98,9	99,8	100,5	101,0	102,7	104,7	106,0	105,8	110,1	121,1
Okt.	85,1	86,7	87,6	90,1	92,2	92,3	93,4	95,6	97,5	98,7	99,5	100,5	101,2	102,5	104,9	106,1	105,9	110,7	
Nov.	85,0	86,4	87,6	90,6	92,8	92,1	93,6	95,7	97,6	98,9	99,5	99,7	100,5	102,1	104,2	105,3	105,0	110,5	
Dez.	85,9	87,1	88,3	91,1	92,1	92,9	94,1	96,0	97,9	98,3	99,5	99,7	101,2	102,6	114,2	105,8	105,5	111,1	



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



DIPL.- ING. VOLKER BRATKE

Von der IHK Hannover öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Immobilienbewertung

- Erbaueinandersetzung
- Vermögenseinandersetzung
- Kauf, Verkauf
- Entnahme Betriebsvermögen
- Vorlage beim Finanzamt
- Gerichtsgutachten

Dorfstraße 64
30966 Hemmingen



volker@bratke.net · www.Wert-Ermittlung.de · Telefon 0511-420893

Stolzer Ehemann

Er ist Bundestagsabgeordneter, Chef der Jungen Union Deutschland, Vorstandsmitglied bei HAUS & GRUNDEIGENTUM – und jetzt auch noch stolzer Ehemann. In seiner Heimatstadt Barsinghausen hat **Tilman Kuban** seine Lebensgefährtin Dominique geheiratet. Anschließend wurde mit 80 Gästen bei einem Sektempfang auf einem Rittergut gefeiert, bevor es zum Essen im kleinsten Familienkreis weiter ging. Das Paar hatte sich vor drei Jahren kennengelernt. Im kommenden Jahr soll dann die kirchliche Hochzeit in der Heimat der Braut am Bodensee stattfinden. Zuvor steht aber noch ein weiteres freudiges Ereignis an: In diesem Monat werden die Eheleute Eltern. Die WohnArt sagt herzlichen Glückwunsch!



Bedauerlicher Abgang

Nach 25 Jahren in der Politik war Schluss. Bei der Landtagswahl verpasste **Alptekin Kirci** (SPD) den erneuten Einzug in das Gremium, musste sich in seinem Wahlkreis Hannover-Mitte der Grünen-Spitzenkandidatin geschlagen geben. Kein Wunder, dass seine Enttäuschung groß war. Der 51-jährige war als Bezirksratspolitiker gestartet, wurde 2001 Bürgermeister im Bezirk Nord. Der Jurist wurde später Ratsmitglied und Chef des SPD-Stadtverbandes, der erste Vorsitzende aus einer Einwandererfamilie. Nachvollziehbar ist die Niederlage kaum: Kirci hatte sich stets sehr in seinem Wahlkreis für die Menschen engagiert, z.B. während der Coronazeit Supermarkteinkäufe für ältere Menschen organisiert.



Sparkonzept-Kritik 1

Die Stadt Hannover braucht dringend Geld, hat deshalb ein Sparprogramm angekündigt. Was liegt da näher, als die Grundsteuer zu erhöhen. Sie soll laut Verwaltung um 100 Punkte auf 700 Prozent steigen. Das stößt beim Steuerzahlerbund Niedersachsen auf heftigen Gegenwind. Der Vorsitzende **Bernhard Zentgraf**: „Für die Bürger bedeutet dies, neben den derzeit ohnehin rasant steigenden Energiekosten, eine Erhöhung der Grundsteuerzahllast um knapp 17 Prozent. Wieder einmal geriert sich die öffentliche Hand als Preistreiber im Bereich Wohnen.“ Was ihn besonders ärgert: Mit 700 Prozent läge Hannover nach Berlin im bundesweiten Vergleich der Landeshauptstädte auf Platz zwei.



Feinstaubfreier Durchblick

Schon bei ihrer Einführung 2008 in Hannover hatte die Umweltzone für kontroverse Diskussionen gesorgt. Ziel war es die Feinstaub- und Stickstoffdioxidbelastung zu reduzieren. Mit Erfolg. Seit vielen Jahren bleiben die Werte unterhalb des EU-Grenzwertes. Deshalb will die Verwaltung die Zone Anfang 2024 abschaffen. Doch warum erst so spät? Diese Frage stellt sich auch der FDP-Ratsfraktionsvorsitzende **Wilfried Engelke**. Das sei kaum nachvollziehbar. Nach seiner Einschätzung gebe es bereits seit Anfang dieses Jahres weder fachlich noch rechtlich eine Grundlage für die Aufrechterhaltung der Umweltzone. Seine Forderung deshalb: Die grüne Plakette soll bereits zum 1. Januar 2023 abgeschafft werden.



Sparkonzept-Kritik 2

Das neue Sparkonzept der Stadt ist für den CDU-Ratsvorsitzenden **Felix Semper** ebenfalls ein ernstes Thema. Neben der Grundsteuer vor allem die teils drastische Erhöhung der Anwohnerparkgebühren. Der Politiker: „Es ist grotesk, dass den Menschen gerade von der SPD vor der Landtagswahl angekündigt wurde, mit Milliardenpaketen für eine Entlastung zu sorgen, auf kommunaler Ebene die SPD-geführte Kämmerei den Menschen aber nun durch zusätzliche Belastungen tief in die Tasche greifen möchte.“ Es sei nicht zu vergessen, dass die dramatische Haushaltslage nicht allein auf den Ukraine-Krieg oder die Pandemie geschoben werden könne. Die Stadt habe seit Jahren ein strukturelles Haushaltsdefizit.



Teurer Umstieg

Seine Antipathie gegen Autos ist hinlänglich bekannt. Oberbürgermeister **Belit Onay** (Grüne) ist ein glühender Anhänger des Radverkehrs. Da ist es nicht die Überraschung des Tages, dass er sich ein neues Dienstfahrzeug zugelegt hat – ein Lastenfahrrad. Es kostet den Steuerzahler schlappe 5700 Euro. Zur Begründung heißt es bei der Verwaltung: Das Rad sei eine „gute Alternative zum Dienstauto“. Zudem sei das Gefährt vielfältig einsetzbar, der OB könne darin auch seine Sitzungsunterlagen transportieren. Na dann! Die private Nutzung eines Dienstfahrzeuges ist übrigens erlaubt, die Kosten müssen aber erstattet werden. Dafür gibt es beim Auto ein Fahrtenbuch. Nur wie soll das beim Lastenfahrrad gehen?





**Komplett-
pakete**
– auch zum
Festpreis

Die Superkraft vom eigenen Dach.

Nutzen Sie die Kraft der Sonne. Und machen
Sie sich unabhängig – mit Ihrer eigenen Solaranlage.

[enercity.de/solar](https://www.enercity.de/solar)

enercity
positive energie

Seminare • Vorträge • Informationsveranstaltungen • Besichtigungen

Aktuelle Informationen

enercity-Chefin beantwortet Fragen zur Fernwärme – noch wenige Plätze frei!

Exklusiv für Mitglieder von HAUS & GRUNDEIGENTUM wird die Vorstandsvorsitzende von enercity, Dr. Susanna Zapreva, zum Thema Fernwärme am 9. November 2022 um 18:00 Uhr im Hannover Congress Centrum (HCC), Raum „Future Meeting Space“ ausführlich vortragen und Rede und Antwort stehen.



Dr. Susanna Zapreva
Vorstandsvorsitzende von enercity

Die Veranstaltung ist für unsere Mitglieder kostenlos. Eine Anmeldung ist bis zum 07.11.2022 unter 0511/300 300 oder unter info@haus-und-grundeigentum.de erforderlich.

Grundsteuerreform – Abgabefrist bis 31.01.2023 verlängert!



Steuerberater Christoph Behn

Auf Grund der verlängerten Abgabefrist planen wir mindestens noch eine weitere Informationsveranstaltung mit Herrn Christoph Behn, Steuerberater und geschäftsführender Partner der Kanzlei „Steuerlicht“ aus Hannover als Referenten.

Bislang haben sich alle Teilnehmer nach Besuch der vorangegangenen von uns angebotenen Veranstaltungen sicherer und entspannter gefühlt!

Sobald Termine feststehen, werden wir diese in der WohnArt sowie auf unserer Internetseite www.haus-und-grundeigentum.de bekannt geben!

Neuigkeiten beim Projektmanagement

Liebe Mitglieder,
mein Name ist Florian Eve und ich habe jetzt den interessanten Bereich des Projektmanagements von HAUS & GRUNDEIGENTUM übernommen.



Wir hatten für das Ende des Jahres noch interessante Veranstaltungen – zum Beispiel eine Besichtigung des ZDF-Landesstudios durch den Leiter – Herrn Peter Kunz höchstpersönlich – für Sie geplant, müssen aber wegen den neuen Corona-Verordnungen und wegen der unbekanntem Entwicklung leider diese Planungen erst einmal ruhen lassen

– aber aufgeschoben ist nicht aufgehoben!
Zumindest wollen wir Ihnen aber in gewohnter Weise interessante Vorträge/Seminare zu juristischen Themen anbieten – hybrid oder online – ab Januar.

Herzlichst,
Ihr Florian Eve



Die exklusive Studienreise nach Hildesheim und zur Marienburg am 29. September – Ein wunderbares Erlebnis!

Unser Dank geht an den Historiker und unseren ehemaligen Landtagspräsidenten Jürgen Gansäuer M.A., der mit seinem beachtlichen Wissen die besuchten historischen Orte für unsere Mitglieder zum Leben erweckt hat!

JETZT EIN SCHNURRBAD...

VIEL SPASS IN BÄDERN VON OETTINGER



©Visual Content/ stock.adobe.com

#LEIDENSCHAFT

#TRADITION

#KOMPETENZ



CARL OETTINGER

GESUNDHEITSTECHNIK SEIT 1947

SANITÄR • HEIZUNG • LÜFTUNG

BEEKESTRASSE 54 • 30459 HANNOVER • WWW.CARLOETTINGER.DE