

# WOHNART

33. Jahrgang

Das Magazin für HAUS & GRUNDEIGENTUM 12/2022

**Thema des Monats**

Die Fernwärmesatzung

**HAUS & GRUNDEIGENTUM**

Gelbe Tonne

**Bauen · Renovieren**

Preisgekrönter Holzbau



# TOP-IMMOBILIENANGEBOTE.



## Baugebiet Rodewald VOR DER GRUBE

Eingebettet in das Nienburger Land liegt die Gemeinde Rodewald mit ca. 2700 Einwohnern. Hannover, Nienburg oder Neustadt am Rübenberge sind in kurzer Zeit zu erreichen.

- 44 bis 54 Grundstücke in Planung
- Grundstücksgrößen variabel
- Bebauung mit Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, Bungalows oder auch Mehrfamilienhäusern möglich
- Individuell in Bauausführung, Ausstattung und Grundriss
- Nahwärme durch Holzschnitzelkraftwerk
- KfW-Effizienzhäuser 40 EE

**Doppelhaushälfte ab € 270.500,-**  
4 Zimmer | ca. 106 m<sup>2</sup> Wohnfläche

**Bungalow ab € 281.000,-**  
4 Zimmer | ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche

**Einfamilienhaus ab € 323.000,-**  
4 Zimmer | ca. 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche

**Inklusive Grundstück und Erschließung**

**Käuferprovision: 2,38% vom Kaufpreis inkl. MwSt.**

### Ausführung und Bau

Baubeginn Frühjahr 2023  
Fertigstellung Herbst 2023



[www.hug.immo](http://www.hug.immo)

**Maïke Grebenstein**  
Maklerin

Theaterstraße 2  
30159 Hannover

makler@hug.immo  
www.hug.immo



**HAUS & GRUNDEIGENTUM**  
Service

# Der nicht verfolgte Betrug

Unser Wunsch, das Thema *aha und die Gelben Säcke und Tonnen* Ende 2022 zu den Akten legen zu können, hat sich leider nicht erfüllt. Nach und nach schält sich heraus, dass die erfolgten Beschlüsse, die zur Einführung der Gelben Tonne in der Landeshauptstadt geführt haben, samt und sonders in dem Licht erscheinen, dass die verantwortlichen Politiker in der Region und der Stadt Hannover an entscheidenden Stellen hinters Licht geführt haben und auch geführt worden sind.

Laut *aha*-Geschäftsführer Schwarz weigere sich das Duale System sowohl für die Abfuhr von Tonnen als auch von Säcken zu bezahlen – es gäbe nur ein Entweder-oder. Mit dieser Aussage konfrontiert erklärte Helmut Schmitz, Leiter DSD-Kommunikation und Public Affairs, gegenüber der **WohnArt**: „Das stimmt alles nicht, das ist Quatsch.“ Laut geltendem Verpackungsgesetz, so Schmitz, lasse dieses den Kommunen „alle Freiheiten“, auf welche Weise der Verpackungsmüll entsorgt werde. Und an diese Vorgabe halte sich das DSD selbstverständlich. In vielen Städten, z.B. Celle und Bremen gibt es das System seit Jahren.



Bernhard Schlossarek, CDU-Fraktionsvorsitzender in der Regionsversammlung hat eine klare Stellungnahme abgegeben: „Wir haben im Regionsausschuss der Einführung der Tonnen nur zugestimmt, weil die Stadt Hannover mitgeteilt hat, dass man diese nach einem politischen Beschluss unbedingt will. Diesem Wunsch hat unsere Fraktion, genau wie alle anderen, entsprochen.“

Tatsächlich hat die Ratsversammlung der LHH einen solchen Beschluss nie gefasst. Was Hannovers Ordnungsdezernenten Dr. Von der Ohe, als Vertreter der LHH in der Verbandsversammlung (bestehend aus einem Vertreter der LHH und einer Vertreterin der Region) veranlasst hat mit unwahren Stellungnahmen diesen für die Landeshauptstadt verhängnisvollen Beschluss herbeizuführen, ist bis heute nicht aufgeklärt! Ebenso das undurchsichtige Agieren von *aha*-Geschäftsführer Schwarz.

Die Zeit läuft und es scheint noch nicht zu spät, das Rad zurückzudrehen. Wenn Politik, Verwaltung und Justiz sich wenigstens jetzt umgehend engagieren, wäre es möglich dem Ganzen noch eine positive Wendung zu geben.

In der Hoffnung, in 2023 mit Beiträgen dienen zu können, die einen besseren Ausblick zulassen, wünsche ich Ihnen gesegnete, frohe Weihnachten und ein glückliches Neues Jahr.

*Rainer Beckmann, Vorsitzender*

## THEMA DES MONATS

- 4 - 7 **Die Fernwärmesatzung für Hannover**  
Energcity-Vorstandsvorsitzende Dr. Zapreva informiert über Vorteile und Umsetzung

## HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover

- 8 - 13
- 1500 Euro für die Bürgerstiftung
  - Gelbe Tonne: Stadt reagiert plötzlich auf Aufstellungs-Desaster
  - Leserbriefe von Mitgliedern zur Einführung der Gelben Tonne
  - Neue Online-Vermieterbefragung
  - Aktuelle Mitteilungen zum Thema Basiszinssatz

## RECHT & STEUERN

- 14 - 17
- Wohngemeinschaft hat keinen Anspruch auf Zustimmung zum Mieterwechsel
  - BGH: Eigenbedarfskündigung verpflichtet zur Suche nach Ersatzwohnraum
  - Die gewerbliche Miete in der Pandemie
  - Beachtung der Grundsteuerreform beim Immobilienkauf oder -verkauf
  - Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen
  - Fassade darf ins Nachbargrundstück ragen

## 18 LEINERGEFLÜSTER

## 26 - 31 ENERGIE & HAUSTECHNIK

## 36 - 39 BAUEN · RENOVIEREN · SANIEREN

## 40 - 41 SICHERHEIT

## 42 - 43 METALLHANDWERK

## 44 - 45 MALER & LACKIERER

## 46 Veranstaltungen

## 47 WohnArt-BÖRSE / IMPRESSUM

Das Titelbild zeigt den Weihnachtsmarkt an der Marktkirche in der Altstadt. 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



Fotos: M. Nicolay

Rund 200 Mitglieder kamen zur Veranstaltung von HAUS & GRUNDEIGENTUM und enercity in den Raum „Future Meeting Space“ im HCC.

## Die Fernwärmesatzung für Hannover

Enercity-Vorstandsvorsitzende Dr. Zapreva informiert über Vorteile und Umsetzung

Die von Rot-Grün im Rat beschlossene Fernwärmesatzung schlägt bei Eigentümerinnen und Eigentümern weiter hohe Wellen. Deswegen hat HAUS & GRUNDEIGENTUM Dr. Susanna Zapreva, Vorstandsvorsitzende von enercity, zu einer Informations- und Diskussionsrunde ins HCC eingeladen, die diesem Vorschlag sehr gerne nachkam.

Und das Interesse an der Veranstaltung war groß, rund 200 Mitglieder waren unter dem Motto „Willkommen in der Energiewelt von morgen! Fernwärme für Hannover“ gekommen.



Auch für das leibliche Wohl der Teilnehmer während der fast dreistündigen Veranstaltung war gesorgt.

Zu Beginn wies Dr. Mady Beißner, Geschäftsführerin von HAUS & GRUNDEIGENTUM, darauf hin, dass das Thema seit Monaten für Verunsicherung und Empörung gesorgt habe. Es fehle vor allem an umfassenden Informationen.

Fast drei Stunden informierte Dr. Zapreva gemeinsam mit ihrem Experten Nico Treder die Mitglieder und beantwortete ausführlich ihre Fragen. Dabei betonte die Vorstandsvorsitzende, dass enercity weder für die Bundesgesetze noch für die Satzung der Landeshauptstadt verantwortlich sei, die aus klimapolitischen Gründen zur Umstellung auf Fernwär-

me führten - das Unternehmen müsse die Vorgaben der Politik umsetzen.

Dr. Zapreva: „Die Umstellung ist eine große Herausforderung, für die es bis zu 20 Jahre brauchen wird.“ Das Unternehmen werde in diesem Zeitraum eine Milliarde Euro investieren. Und sie versprach, dass man nicht mehr Belastungen für die Menschen wolle, sondern Ziel sei, gemeinsam mit ihnen für das jeweilige Gebäude individuelle gute Lösungen zu finden.

**Die WohnArt fasst die wichtigsten Fragen und Antworten hier zusammen:**

**Welche Stadtteile sind von der Satzung betroffen?**

Die Versorgungsgebiete liegen vornehmlich im Innen-

stadtbereich und sind im Einzelnen aus dem der Satzung beigefügten Lageplan ersichtlich, den die LHH im Übrigen auch im Internet unter <https://www.hannover.de/Media/01-DATA-Neu/Bilder/Redaktion-Hannover.de/A-Z/F/Fernw%C3%A4rmenetz-enercity> bereit gestellt hat.

Auch für den weiteren Ausbau der Fernwärmeversorgung sind die wichtigsten Kriterien die Nähe zum vorhandenen Fernwärmenetz sowie eine hohe Wärmedichte, das heißt besonders geeignet zur Fernwärmeversorgung sind Gebiete mit Mehrfamilienhäusern, Blockbebauung, Hochhäusern und Gewerbebetrieben. Dabei will sich enercity vorrangig nach den Anträgen und Wünschen der Eigentümer orientieren.

Allerdings eignen sich Quartiere, in denen Ein- und Zweifamilienhäuser dominieren, in der Regel nicht für die Erschließung mit Fernwärme, weil der Anschlussaufwand und die Netzverluste bezogen auf die Wärmeabnahme zu hoch sind.

**Gibt es einen Anschlusszwang?**

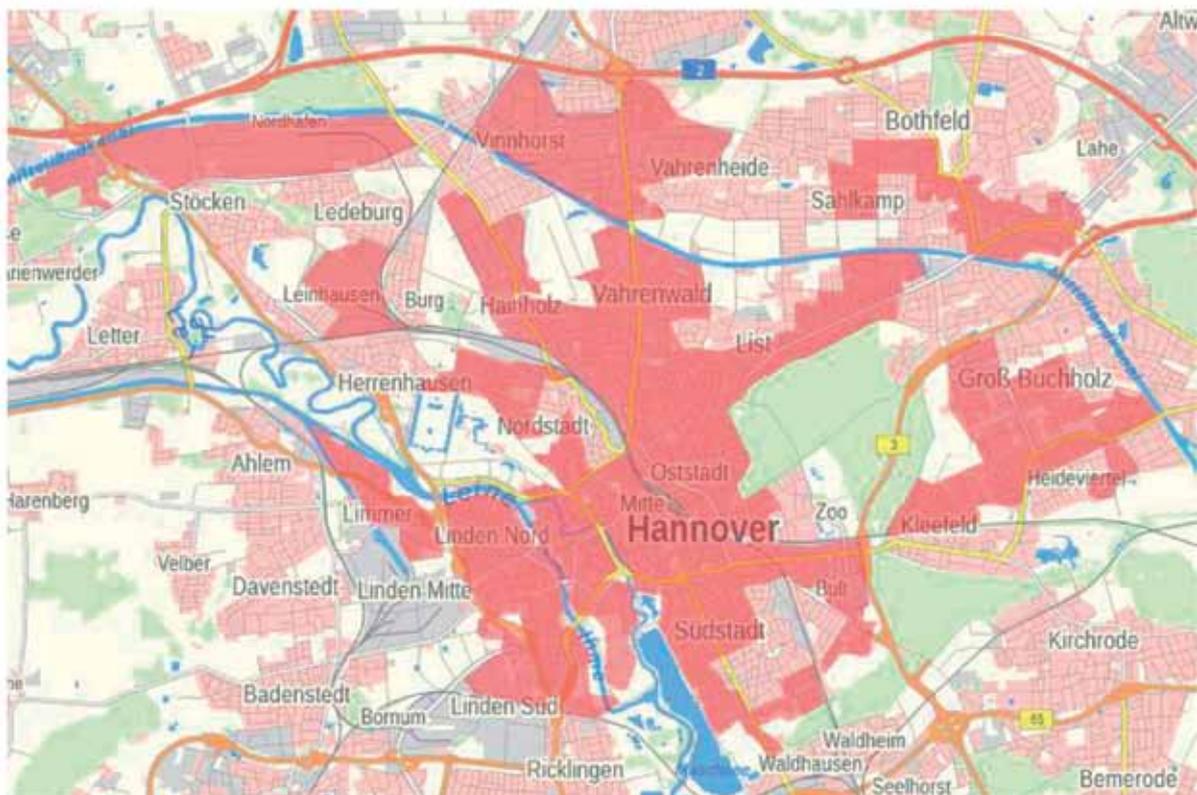
Zur Wahrung des Verhältnismäßigkeitsgrundsatzes gelten Bestandsanlagen, beauftragte und genehmigte Anlagen von der Anschluss- und Benutzungspflicht mit Antragstellung als befreit. Dazu zählen nicht nur funktionsfähige, sondern auch noch reparaturfähige Anlagen. Erst bei wesentlichen Änderungen an diesen Anlagen, z.B. wenn der Kessel der Gasheizung

erneuert werden muss oder eine Gastherme nicht mehr repariert werden kann, greift der Anschluss- und Benutzungszwang.

Dementsprechend gibt es zahlreiche Befreiungsmöglichkeiten, die in den §§ 5 – 7 der Satzung aufgeführt sind, also beispielsweise bei einer emissionsfreien Wärmeerzeugung oder bei einer Anlage, deren Treibhausgasemissionen die der Fernwärmelieferung nicht übersteigen. Weitere Ausnahmen gibt es für Gebäude mit einer Gesamtwärmeleistung von weniger als 25 kW, bei Nutzung eigener Abwärme oder in Fällen unbilliger Härte.

Die Vorschriften der §§ 6-7 der Satzung finden Sie auf Seite 8.

## Satzungsgebiete





Fotos: M. Nicolay

Dr. Mady Beißner (l.), Geschäftsführerin von HAUS & GRUNDEIGENTUM, und der Vorsitzende Rainer Beckmann begrüßten die Mitglieder, die enercity-Vorstandsvorsitzende Dr. Susanna Zapreva erläuterte das Thema Fernwärme.

**Welche Arbeiten müssen für die Umstellung auf Fernwärme durchgeführt werden und wie hoch sind die Kosten?**

Enercity übernimmt die Verlegung und Montage der Leitungen bis zur Übergabestation im ersten Kellerraum. An den Kosten muss sich der Eigentümer nur anteilig beteiligen. Die hausinternen Arbeiten übernimmt ein vom Eigentümer beauftragter Heizungsbauer in Abstimmung mit enercity. Der Umfang der hausinternen Arbeiten unterscheidet sich je nach bisheriger Heizungsart und den Bedingungen vor Ort.

Für die Umstellung auf Gasetagenheizung gibt es zwei Möglichkeiten. Die zentrale Versorgung über eine Fernwärmekompa-

Ausbaukosten Fernwärme (Sicht Vermieter) <small>enercity positive energie</small>			
Kundensicht Haus mit 63 kW Leistung, 10 Wohnungen und 82.000 kWh Verbrauch			
Mehrfamilienhaus mit Gasetagenheizung		Mehrfamilienhaus mit Gaszentralheizung	
Baukostenzuschuss*:	22.500€	Baukostenzuschuss*:	22.500€
Kompaktstation:	3.500€	Kompaktstation:	3.500€
Sekundärseite (Wohnungsstationen):	69.800 €	Sekundärseite:	3.000€
Abzüglich Förderung:	-29.320€	Abzüglich Förderung:	-2.600€
	<b>netto 66.480€</b>		<b>netto 26.400€</b>
Ratenzahlung Sekundärseite MFH mit Gasetagenheizung nach Förderung (40%) zzgl. Baukostenzuschuss:			
3 Jahre	EUR 1.684 WE / p.a.	oder	EUR 135 WE / p.m.
5 Jahre	EUR 1.105 WE / p.a.	oder	EUR 89 WE / p.m.
(*Der Baukostenzuschuss ist die an enercity zu zahlende Selbstbeteiligung)			

Hier ein Rechenbeispiel für ein Mehrfamilienhaus (10 Parteien) mit 63 kW und 82.000 kWh Verbrauch im Jahr mit Gasetagenheizung bzw. mit Gaszentralheizung.

oder die dezentrale Versorgung mit Fernwärmewohnungsstationen.

**Welche Fördermöglichkeiten gibt es?**  
Gefördert werden Errichtung,

Umbau oder Erweiterung eines Gebäudenetzes, darin enthalten sind u.a. folgende

Komponenten: Wärmeverteilung und Wärmeübergabestation. Zusätzlich werden auch sämtliche Umfeldmaßnahmen gefördert (Baustelleneinrichtung, Deinstallation und Entsorgung von Altanlagen in den Gebäuden).

Folgende Förderungen gelten für Bestandsgebäude (älter als 5 Jahre):

**Bundeszförderung:** Laut BEG ist für die Höchsförderungen von 25 Prozent ein EE-Anteil von 55 Prozent nötig. Als Ersatzwert kann jedoch der Primärenergiewert genutzt werden, der bei einem Höchstwert von 0,25 (im Fernwärmenetz Hannover gegeben) die Höchsförderung gewährt. Bei einem Wechsel von einer Öl-, Gasetagen-, Kohle-, Nachtspeicher- oder Gaszentralheizung mit einem Mindestalter von 20 Jahren gibt es eine weitere Förderung von 10 Prozent.

**Regionaler Fördertopf:** Die Registrierung bei proKlima ist unter [www.proklima-hannover.de/antragsportal/vzmb/](http://www.proklima-hannover.de/antragsportal/vzmb/) zu finden.

### Was ist eine Pop-Up-Heizung als Übergangslösung?

Wenn in einem Mehrfamilienhaus mit Etagenheizungen in einer Wohnung die Gastherme defekt ist und eine Reparatur nicht mehr möglich oder sinnvoll ist, aber noch keine Fernwärmestation eingebaut werden kann, bietet enercity sogenannte Pop-Up-Heizungen als Übergangslösung an. Für eine Gasetagenheizung muss der Eigentümer mit den Kosten von 1.600€ für die De-Montage der alten Heizung und die Montage der Pop-up Heizung rechnen. Hinzu kommen die monatlichen Mietkosten für die Heizung. Wichtig! Die Verbrauchskosten bei der Pop-up Heizung werden nach dem günstigeren Fernwärmepreis

berechnet und nicht nach dem teuren Gaspreis.

### Sind Ratenzahlungen möglich?

Im Fall einer „sekundärseitigen Hausanbindung“ der Fernwärme fallen zusätzliche Kosten an. Beispielsweise bei Mehrparteienhäusern, die von Etagenheizungen auf eine zentrale Wärmeübergabe umstellen wollen, die Kosten für die Verlegung der Fernwärmehohrleitung und für das Aufstellen des Wärmetauschers. enercity erarbeitet hierzu eine Lösung, um den Eigentümern zu ermöglichen diese Kosten über die Zeit und nicht einmalig abzubezahlen.

### Muss immer der Eigentümer einen Versorgungsvertrag mit enercity abschließen?

Nein. Wenn in einem Mehrparteienhaus die Versorgung dezentral bleibt, also jede Wohnung einen Wärmetauscher bekommt, können jeweils die Mieter mit enercity abrechnen.

### Hat enercity eine Monopolstellung?

Der Fernwärmepreis ist an offizielle Indizes des Statistischen Bundesamtes gekoppelt. Die Indizes bilden die Entwicklung der Kosten ab, bei Veränderung der Erzeugung verändert sich die Formel kostenneutral. Die Fernwärmepreise unterliegen der Aufsicht und Prüfung der Kartellbehörden, die alle zwei Jahre die Preise prüfen. Wenn enercity in diesem Zeitraum übersteuert abrechnen würde, müsste das Unternehmen die Differenz den Kunden zurückzahlen.

Im Übrigen führt enercity seinen Gewinn komplett an die Stadt ab, wodurch z.B. Kitas finanziert werden.

# DIE BESTEN.



## 6x in Folge Hannovers Top-Makler mit 5 Sternen.

Theaterstraße 2  
30159 Hannover

0511 - 300 30 700  
makler@hug.immo

[www.hug.immo](http://www.hug.immo)



**HAUS & GRUNDEIGENTUM**  
Service

## Dazu lautet der Satzungstext:

### § 6 Anschluss- und Benutzungszwang

(1) Jede/r Eigentümer\*in eines im Versorgungsgebiet liegenden Grundstücks, auf dem Wärme für Verwendungszwecke gem. § 1 Abs. 3 verbraucht wird, ist vorbehaltlich der § 5 Abs. 3 und § 7 verpflichtet, das Grundstück an die Fernwärmeversorgungsanlagen anzuschließen (Anschlusszwang). Die Verpflichtung nach Satz 1 entsteht, sobald die von der Landeshauptstadt Hannover zur Fernwärmeversorgung bestimmten Leistungen betriebsfertig hergestellt sind.

(2) Die Eigentümer\*innen der angeschlossenen Grundstücke sind vorbehaltlich des § 7 verpflichtet, ihren gesamten Wärmebedarf für Verwendungszwecke gem. § 1 Abs. 3 aus den Fernwärmeversorgungsnetzen zu decken (Benutzungszwang).

### § 7 Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang

(1) Von der Verpflichtung zum Anschluss an die öffentliche Einrichtung und der Verpflichtung zur Benutzung derselben nach § 6 können Grundstückseigentümer\*innen nach Maßgabe dieser Satzung auf Antrag befreit werden. Die Befreiung kann sowohl ganz als auch teilweise, z. B. für einzelne Anlagen, Arten von Anlagen oder Verwendungszwecke nach § 1 Abs. 3 erteilt werden.

(2) Die Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang nach § 6 gilt dem/r jeweiligen Eigentümer\*in für die jeweils beantragte/n Wärmeerzeugungsanlage/n mit Eingang des vollständigen Antrags einschließlich erforderlicher Nachweise als erteilt, wenn die Anlage zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung oder in dem Zeitpunkt, zu dem der Anschluss an die Fernwärmeversorgung tatsächlich und rechtlich möglich ist, wobei jeweils der späteste Zeitpunkt gelten soll,

a) vorhanden ist oder

b) nachweislich beauftragt ist oder

c) aufgrund einer nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften erteilten Genehmigung errichtet werden darf.

(3) Eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang nach § 6 soll erteilt werden, soweit bei der Erzeugung der Wärmeenergie für die in § 1 Abs. 3 genannten Verwendungszwecke keine im Hinblick auf den Satzungszweck nach § 1 Abs. 2 nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind. Insbesondere soll eine Befreiung nach Satz 1 erteilt werden

a) bei einer emissionsfreien Wärmeerzeugungsanlage im Sinne des § 2 Nr. 5,

b) bei anderen Wärmeerzeugungsanlagen, wenn diese im Verhältnis zur nach dieser Satzung gelieferten Fernwärme zum Zeitpunkt der Antragstellung gleiche oder niedrigere jährliche Treibhausgasemissionen verursachen. Die Ermittlung der Treibhausgasemissionen erfolgt nach den Berechnungsregelungen und unter Anwendung der Emissionsfaktoren der Anlage 9, GEG in der jeweils gültigen Fassung.

(4) Eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang nach § 6 kann erteilt werden

a) bei einem Gebäude, dessen Gesamtnennwärmeleistung weniger als 25 kW beträgt,

b) für Gewerbe- und Industriebetriebe, die

aa) eine andere als die lieferbare Wärme (insbesondere hinsichtlich der Qualität, z. B. Temperatur, Druck) benötigen, oder

bb) den eigenen Bedarf zu mindestens 50 % aus der eigenen Abwärme decken.

(5) Eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang nach § 6 kann ferner erteilt werden, soweit im Einzelfall durch den Anschluss oder die Benutzung nachweislich ein mit den Satzungszielen nicht zu rechtfertigender Härtefall entsteht und die Befreiung mit dem öffentlichen Interesse vereinbar ist.

(6) Die Befreiung erlischt ohne Rücksicht auf eine Befristung

a) im Fall einer Befreiung nach Absatz 2 oder 3 wenn eine wesentliche Änderung oder Erneuerung der Wärmeversorgungsanlage erfolgt, die höhere Treibhausgasemissionen verursacht als die Fernwär-

meversorgung nach dieser Satzung. Eine wesentliche Änderung oder Erneuerung ist insbesondere gegeben, wenn

aa) die Wärmeerzeugungsanlage oder ein wesentliches technisches Bauteil dieser, insbesondere Wärmeerzeuger, ausgetauscht wird, ausgenommen ausfallbedingte Reparaturen in den Monaten Oktober bis März,

bb) sich durch den Wechsel des Energieträgers die Treibhausgasemissionen der Anlage erhöhen oder cc) von Einzelfeuerungsstätten auf Zentralheizung oder umgekehrt umgerüstet wird.

cc) von Einzelfeuerungsstätten auf Zentralheizung oder umgekehrt umgerüstet wird.

b) im Fall einer Befreiung nach Abs. 4 oder 5, in dem Zeitpunkt, in dem der jeweilige Grund der Befreiung entfällt.

(7) Die Eigentümer\*innen sind verpflichtet, die absehbare wesentliche Änderung oder Erneuerung der Wärmeversorgungsanlage bzw. den absehbaren Wegfall der Befreiungsgründe mit einer Frist von 3 Monaten vor deren Entstehen, jedenfalls aber unverzüglich, anzuzeigen.

(8) In Wohn- und Aufenthaltsräumen bleibt der Betrieb von Kaminen, Kaminöfen und Kachelöfen, die mit Holz beheizt werden, auch innerhalb des Versorgungsgebietes nach § 3 dieser Satzung gestattet. Sie haben keinen Einfluss auf den Anschluss- und Benutzungszwang gemäß § 6.

(9) Die Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang ist unter Verwendung des auf [www.hannover.de](http://www.hannover.de) zum Zeitpunkt der Antragstellung zur Verfügung gestellten Formulars in der dort genannten Form und unter Beifügung von den dort genannten Nachweisen bei der Landeshauptstadt Hannover zu beantragen.

(10) Außer in den Fällen des Abs. 2 bedarf die Befreiung der Schriftform. Die Befreiung kann widerrufen und mit Nebenbestimmungen versehen werden

# Liebe Mitglieder,

*kaum dass wir durch die abflauende Corona-Pandemie wieder weitestgehend unsere Freiheit zurückbekommen haben, hat sich unsere Welt erneut in atemberaubendem Tempo verändert. Ob der furchtbare russische Angriffskrieg auf die Ukraine, die daraus resultierenden Energieengpässe oder die stetig steigende Inflation – die Zeiten sind für uns alle leider nicht weniger belastend geworden.*

*Trotz allem sollten wir aber nicht die Zuversicht verlieren, die Hoffnung auf eine erfreulichere Zukunft! Insbesondere dürfen wir die positiven Ereignisse in diesem Jahr nicht vergessen.*

*Ein Höhepunkt für HAUS & GRUNDEIGENTUM war nach zwei Jahren unfreiwilliger Pause sicherlich unsere Jahreshauptversammlung – wieder mit Ihnen, mit Musik, mit dem uns begeisternden Hauptredner Peter Hahne. Es war fast wie in früheren Zeiten.*

*Deshalb blicken wir nach vorne und wünschen Ihnen trotz noch möglicher bevorstehender Einschränkungen eine besinnliche Adventszeit, ein friedliches und gesegnetes Weihnachtsfest im Kreis Ihrer Lieben und ein gesundes, möglichst sorgenfreies Jahr 2023.*

*Mit herzlichen Grüßen*

*Rainer Beckmann*

Rainer Beckmann, Vorsitzender

*Dr. Mady Beißner*

Dr. Mady Beißner, Geschäftsführerin

## 1500 Euro für die Bürgerstiftung

**„Wasser in Hannover und der Region“** hieß das Motto des Fotowettbewerbs für den Kalender 2022 von HAUS & GRUNDEIGENTUM in Kooperation mit enercity.

Ob Seen, Teiche, Flüsse oder Pflüzen wurden von unseren Mitgliedern mit großem Engagement und beeindruckender Kreativität optisch eingefangen – die Auswahl der 13 Bilder fiel der Jury nicht leicht.

Kein Wunder, dass der Kalender ein (Verkaufs)Erfolg wurde. Insgesamt kamen fast 900 Euro für unsere Bürgerstiftung zusammen, die von enercity traditionell großzü-



Nico Treder (enercity, l.) überreicht Dr. Mady Beißner (GF HAUS & GRUNDEIGENTUM) und Niklas Ostermann (GF Bürgerstiftung) einen Scheck über 1500 Euro.

gig auf 1500 Euro aufgestockt wurden.

Nico Treder, Abteilungsleiter Vertrieb, Key- und Business Account bei enercity: „Das Ergebnis ist wieder einmal sehr erfreulich und beweist, dass der Kalender-Wettbewerb eine tolle Aktion ist, die wir sehr gerne unterstützen.“

Hochzufrieden mit dem Ergebnis ist auch Dr. Mady Beißner, Geschäftsführerin von HAUS & GRUNDEIGENTUM: „Unsere Mitglieder haben wieder viel Spaß an diesem Wettbewerb gehabt und auch für unsere Bürgerstiftung ist es ein Grund zur Freude.“

# Gelbe Tonne: Stadt reagiert plötzlich auf Aufstellungs-Desaster

**Die Aufstellung ist seit Anfang November in vollem Gang: Rund 71.000 Gelbe Tonnen will aha bis Ende des Jahres in Hannover vor den Häusern verteilen. Davon 17.000 allein in „innenstadtnahen Bereichen mit verdichteter Bebauung“, schätzt die Stadt – also in Mitte, Linden, Oststadt, List, Süd- und Nordstadt.**

Und wie zu befürchten war, lässt der Vorgang viele Hauseigentümer verzweifeln, die keinen Platz für die Behälter auf ihrem Grundstück haben. So stehen die Tonnen vielerorts herrenlos auf den Gehwegen herum, was auch bei den Anwohnern zu Ärger und Wut führt, da sie oftmals ein Hindernis für Rollstuhlfahrer und ältere Menschen mit Rollator sind oder einfach vor den Hauseingängen im Weg stehen.

Vor gut zwei Jahren hatten Verwaltung, Regional- und Kommunalpolitik – auf Drängen von aha – die Einführung der Tonnen beschlossen. Eigentlich genug Zeit, um ein praxistaugliches Konzept für eine reibungslose Einführung der Behälter zu entwickeln. Doch passiert ist in dem Zeitraum nichts.

Zur allgemeinen Überraschung ist die Stadt jetzt plötzlich wie Kai aus der Kiste aufgewacht und hat die Probleme erkannt. Sie erwartet gerade in den dicht besiedelten Vierteln „in erster Linie einen Bedarf für Standorte im öffentlichen Raum“, wie es in der vorgelegten Verwaltungsunterlage heißt. Respekt, besser spät als nie!



*So wie hier in der Geibelstraße sieht es nach der Aufstellung der Gelben Tonnen an vielen Stellen in der Stadt aus.*

Der Lösungsvorschlag: Gelbe Tonnen sollen auf ausgewiesenen Plätzen, vorrangig auf Parkplätzen, aufgestellt werden. Dort sollen sogenannte Wertstoffinseln ausschließlich für die Behälter eingerichtet werden. Bisher waren diese nur für Glas-, Altkleider- und Altpapiercontainer vorgesehen.

Die Begründung: „Mit der Einrichtung dezentraler, gemeinschaftlich genutzter Wertstoffinsel-Zonen ausschließlich für Gelbe Tonnen könnte auch Anliegern ohne eigene Grundstücksfläche zur Aufstellung der Tonne die Gelegenheit gegeben werden, Leichtverpa-

## Wie bekommen Eigentümer eine Sondergenehmigung?

**Für viele Hauseigentümer ist eine Sondergenehmigung zur Aufstellung der Gelben Tonne auf dem Gehweg die einzige Möglichkeit. Doch wie bekommt man sie und was sind die Voraussetzungen?**

Bisher gibt es dazu vom zuständigen Tiefbauamt keine Äußerungen. Deswegen hat Dr. Mady Beißner, Geschäftsführerin von HAUS & GRUNDEIGENTUM, der Behörde Anfang November einen detaillierten Fragenkatalog geschickt.

Wenn es überhaupt keine Abstellmöglichkeit gibt und für die Gelbe Tonne nur der öffentliche Gehweg zur Verfügung steht, wie breit muss dann für die Erteilung einer Sondergenehmigung der Gehweg sein, damit er von Fußgängern (auch mit Kinderwagen) und Rollstuhlfahrern noch sicher genutzt werden kann? Haben Fahrradabstellmöglichkeiten Priorität? Was bietet das Tiefbauamt an, wenn der Gehweg so schmal ist, dass unter vorgenanntem Gesichtspunkt keine Sondergenehmigung erteilt werden kann?

Wenn es einen Hof mit Abstellmöglichkeit geben sollte, die Tonne jedoch über mehrere Treppen durch den Hausflur getragen werden muss, kann dann mit der Erteilung einer Sondergenehmigung gerechnet werden, wenn die Breite des Gehwegs dies zulässt? Bis zu wie viel Stufen hält es das Tiefbauamt noch für zumutbar, die Tonne durch den Hausflur zu tragen? Wie ist der Maßstab bei Containern?

Wie lange dauert es im Regelfall bis zur Erteilung einer Sondergenehmigung? Können die Tonnen/Container bis zur Entscheidung auch dann auf dem Gehweg stehen bleiben, wenn dieser zu schmal ist?

Wann liegt eine Ordnungswidrigkeit vor und wer wird zur Verantwortung gezogen, wenn es für den Eigentümer schlichtweg (noch) keine Lösung gibt?

Eine Antwort hat es bis Redaktionsschluss nicht gegeben!

ckungen wohnungsnah zugeordneten Tonnen auf zugewiesenen Flächen zu entsorgen.“

Die genauen Standorte für die „Inseln“ will die Verwaltung noch festlegen. Diese sollen dann von Baken begrenzt werden. Wer dann immer noch nicht weiß, wohin mit der Tonne, soll bei der Verwaltung eine Sondergenehmigung für einen „Einzelstandort“ beantragen können.

Nach drei Jahren will die Stadt prüfen, ob sich das Vorgehen bewährt hat. Allerdings rechnet sie mit einer Flut von Anfragen und Anträgen zu dem Thema und will daher mehr Personal zur Verfügung stellen.

Für den FDP-Ratsfraktionsvorsitzenden Wilfried Engelke bleiben da aber noch viele Fragen offen. Denn pro Tonnen-Stellplatz auf einem Parkplatz müssten 200 Euro bezahlt werden. Der Politiker: „Wer bezahlt das?“

Und weiter: Möchten Eigentümer einen Einzelstandort im öffentlichen Raum, also auf dem Gehweg, brauchten sie erst mal eine Bescheinigung von aha, dass es wirklich keine andere Möglichkeit gibt, so Engelke. Beantrage man dann die Sondernutzung bei der Stadt, würden dafür 30 Euro fällig. Der Fraktionsvorsitzende: „Erhält der Eigentümer die Sondergenehmigung, ist er auch zusätzlich für die Reinigung der Tonne verantwortlich. Das kostet wiederum Geld, vor allem wenn Leute da etwas hineinwerfen, was da nicht hineingehört.“

Wie es auch anders geht, zeigt das Beispiel in Bad Kreuznach in Rheinland-Pfalz. Dort zahlt das Duale System Deutschland (DSD) der Stadt jährlich rund 200.000 Euro dafür, dass das Gelbe Tonnen im öffentlichen Raum aufgestellt werden dürfen, dort, wo es nicht anders

geht. Das hat die Verwaltung mit dem DSD so verhandelt, damit für die Stadt oder Bürger keine Kosten entstehen.

Bad Kreuznach hat etwa 50.000 Einwohner, Hannover mehr als das Zehnfache. Rechnet man das um, wären das für die Landeshauptstadt zwei Millionen Euro an Zusatzeinnahmen. Bleibt die Frage: Warum geht das in Hannover nicht?

Engelkes Fazit: „Aha hat viel Müll produziert, den die Bürgerinnen und Bürger jetzt ausbaden dürfen.“

Den Plänen der Stadt will auch die CDU-Ratsfraktion nicht zustimmen. Der Fraktionsvorsitzende Felix Semper: „Wenn noch mehr Parkplätze wegfallen werden, haben wir bald gar keine mehr in der Stadt. Außerdem trägt der Vorschlag zur Verschandelung des Stadtbildes bei.“

Stattdessen hat die Fraktion in der letzten Bauausschusssitzung einen Dringlichkeitsantrag eingebracht. Ihr Vorschlag: Die flächendeckende Einführung der Gelben Tonne soll um ein Jahr verschoben werden und die Entsorgung in dieser Zeit im Mischsystem aus Tonne und Sack erfolgen. Außerdem soll in dieser Zeit von der Verwaltung ein Konzept erarbeitet werden, wie die Einführung der Tonne gelingen kann.

Über den Antrag ist noch nicht entschieden, die Grünen haben ihn zur Beratung in die Fraktion gezogen. Man darf gespannt sein, wie es weitergeht.

Bei der Umfrage von HAUS & GRUNDEIGENTUM haben übrigens bisher 600 Hauseigentümer teilgenommen – 291 von ihnen wollen grundsätzlich keine Gelbe Tonne, die Übrigen haben keinen Platz.

Michael Nicolay

## Tonnen-Desaster: Wer ist schuld?

**Der Frust, die Wut, das Unverständnis bei der Einführung der Gelben Tonne ist groß. Doch wer ist schuld an dem Tonnen-Desaster?**

Für Bernward Schlossarek, CDU-Fraktionsvorsitzender in der Regionsversammlung, ist die Antwort eindeutig. Gegenüber der WohnArt erklärte er: „Wir haben im Regionausschuss der Einführung der Tonnen nur zugestimmt, weil die Stadt Hannover mitgeteilt hat, dass man diese nach einem politischen Beschluss unbedingt will. Diesem Wunsch hat unsere Fraktion, genau wie alle anderen, entsprochen.“

Grundlage soll ein Ratsbeschluss gewesen sein. Fakt ist aber: Diesen hat es nie gegeben – es gab lediglich einen Prüfauftrag an die Verwaltung zur Aufstellung der Tonnen.

Der fehlende Ratsbeschluss geht auch eindeutig aus einem Schreiben des damaligen CDU-Fraktionsvorsitzenden im Rat, Jens Seidel, aus dem September 2020 an den zuständigen Finanz- und Ordnungsdezernenten der Stadt, Axel von der Ohe (SPD), hervor (liegt der WohnArt vor).

Darin schreibt der Ex-Vorsitzende: „Mir wurde von Seiten der Region Hannover mitgeteilt, dass sich die Verwaltung der Landeshauptstadt einseitig für eine Lösung mit einer Gelben Tonne ausgesprochen hat. Meines Wissens hat es darüber keinen Beschluss der politischen Gremien in der Landeshauptstadt gegeben. Ich bitte Sie daher, mir darzulegen, wie die hannoversche Verwaltung zu ihrer Position kommt.“

Im Antwortschreiben von der Ohe (liegt der WohnArt vor) ist von einem Beschluss dann keine Rede mehr. Der Dezernent weist lediglich kleinlaut darauf hin, dass „etwaige Änderungswünsche“ zu dem Thema von keiner Ratsfraktion geäußert worden seien.

Außerdem erklärt er, dass ein Mischsystem aus Sack und Tonne vom Dualen System abgelehnt werde, das Unternehmen sogar bereit sei dagegen zu klagen. Dies hatte aha-Geschäftsführer Thomas Schwarz behauptet. Vom Dualen System war das aber vehement bestritten worden (WohnArt 9/2021). Ob bewusst oder unbewusst ist von der Ohe auf die Aussagen des aha-Chefs reingefallen.

Schlusswort Schlossarek: „Hätte es den Mythos Ratsbeschluss nicht gegeben, hätte die CDU der Einführung der Gelben Tonne und Abschaffung der Säcke niemals zugestimmt.“

## Leserbriefe von Mitgliedern zur Einführung der Gelben Tonne

Sie erhitzt weiterhin die Gemüter: die Aufstellung der Gelben Tonne in Hannover. Kein Wunder, dass HAUS & GRUNDEIGENTUM zu dem Chaos und Problemen viele Leserbriefe von Mitgliedern zu dem Thema erreicht haben. Und dabei ist auch Ironie nicht zu überlesen. Hier zwei typische Beispiele:

Betreff: Der Artikel „HAUS & GRUNDEIGENTUM fordert Mischsystem statt nur noch Gelber Tonne“ (WohnArt 11/2022).

Betreff: Gelbe Tonne – aha Standplatzplaner.

Sehr geehrte Damen und Herren, vielleicht interessiert Sie dieses kleine Detail zum Chaos bei der Einführung der Gelben Tonne. Spaßeshalber habe ich mal den Standplatzplaner von aha benutzt. Abgesehen davon, dass gar nicht nach der Grundstücksart (bei uns: Einzelgrundstück) gefragt wurde, tauchten bei der Bedarfsermittlung für zwei Personen plötzlich zwei (!) 50-Liter-Behälter auf. Auf meine schriftliche Nachfrage erklärte mir eine freundliche Dame am Telefon, dass es keine 50-Liter-Tonnen gebe, das sei ein Fehler im Programm und der ganze Planer sowieso nur für große Wohnanlagen gedacht. DAS steht aber nirgends. Wenn ich mir die Konfiguration herunterlade, taucht inzwischen beim Bedarf immerhin **eine** 60-Liter-Tonne (!) auf, in der Grafik scheint es eine 120-Liter-Tonne zu sein. Bei der ersten Konfiguration standen dort noch zwei 50-Liter-Tonnen. Ein wenig scheint man geändert zu haben.

Mit freundlichen Grüßen  
A.W.

Guten Tag,  
Statt die Aufstellung von Gelben Tonnen als farbenfrohe Abwechslung des städtischen Graus zu begrüßen und den damit verbundenen Rolli- und Kinderwagen-Parcours in der Innenstadt als sportliche Herausforderung zu werten, wird nur gemeckert.

Auch das Bewegen der Tonnen aus Hinterhöfen und über Treppenstufen ist eine der Gesundheit dienliche Aktivität. In Schilda soll es dazu schon Meisterschaften gegeben haben!

Da es auch bald autofreie Straßen geben wird, stehen zukünftig ja auch die Fahrbahnen zur Verfügung.  
Frage: Wie viele Ratsmitglieder wohnen in der Innenstadt?

Mit freundlichen Grüßen  
Deodat von Eickstedt

## Neue Online-Vermieterbefragung

**Über das wirtschaftliche Verhalten der privaten Kleinvermieter auf dem Mietwohnungsmarkt liegen bislang leider nur äußerst wenige belastbare Daten und Fakten vor. Und dies, obwohl 66 Prozent der Mietwohnungen von Privatpersonen zur Verfügung gestellt werden.**

Dabei sind gesicherte Zahlen eine wichtige Grundlage für die ideologiefreie Gestaltung des Wohnens in diesem Land. Um diesem Missstand zu beenden, erhebt Haus & Grund Deutschland seit dem Jahr 2014 bundesweit Daten zum privaten Mietwohnungsmarkt.

Anhand der gewonnenen Er-



gebnisse ist der Verband dann in der Lage, für die politische Vertretung des privaten Immobilieneigentums bessere Argumente zu entwickeln, um so gegenüber der Politik und der Öffentlichkeit noch überzeugender für die privaten Ei-

gentümer eintreten zu können. In diesem Jahr nimmt auch HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover an der Befragung teil, die erstmalig online durchgeführt wird. **Vorstand und Geschäftsführung bitten daher die Mitglieder, sich möglichst**

**rege an der Befragung zu beteiligen** – denn je mehr Teilnehmer, umso aussagekräftiger sind auch die erhobenen Daten.

Die Umfrage findet vom 1.12. bis zum 31.12.2022 statt. Die Teilnahme ist möglich über: [www.hausundgrund-vermieterbefragung.de/hannover](http://www.hausundgrund-vermieterbefragung.de/hannover) oder

per Scan des nachfolgenden QR-Codes.





# Wohngemeinschaft hat keinen Anspruch auf Zustimmung zum Mieterwechsel

**Nachfolgend die Leitsätze des BGH-Urteils vom 27. April 2022 – Az.: VIII ZR 304/21**

Enthält ein Mietvertrag mit mehreren Mietern, die eine Wohngemeinschaft bilden, zu einem Austausch einzelner Mieter keine Regelung, ist im Wege einer nach beiden Seiten interessengerechten Auslegung der auf den Vertragsabschluss gerichteten Willenserklärungen (§§ 133, 157 BGB) zu ermitteln, ob nach dem übereinstimmenden Willen der Parteien den Mietern ein Anspruch gegen den Vermieter auf Zustimmung zu einem künftigen Mieterwechsel zustehen sollte.

Allein aus dem Vorliegen eines Mietvertrags mit mehreren Mietern, die eine Wohngemeinschaft bilden, kann nicht auf einen derartigen übereinstimmenden Willen der Vertragsparteien geschlossen werden. Vielmehr bedarf es hierfür konkreter Anhaltspunkte.

Nach den Umständen des Einzelfalls kann den Willenserklärungen der Parteien die Vereinbarung eines – unter dem

Vorbehalt der Zumutbarkeit des eintretenden Mieters stehenden – Anspruchs der Mieter auf Zustimmung zum Austausch eines Mitmieters insbesondere dann zu entnehmen sein, wenn die Vertragsparteien bei Vertragsschluss übereinstimmend davon ausgingen, dass sich häufig und in kurzen Zeitabständen ein Bedarf für eine Änderung der Zusammensetzung der in der Wohnung lebenden Personen ergeben kann, weil die Mieter voraussichtlich auf Grund ihrer persönlichen Lebensumstände bereits bei Vertragsschluss absehbar nur für einen kurzen Zeitraum an dem jeweiligen Ort leben werden und eine vertragliche Bindung über diesen Zeitraum hinaus nicht eingehen wollen. Dies kann insbesondere bei der Vermietung an Studenten, die eine Wohngemeinschaft bilden, der Fall sein.

#### **Der Fall:**

Im Jahr 2013 mieteten sechs Personen im Alter zwischen 25 und 34 Jahren eine 241 m<sup>2</sup> große 7-Zimmer-Wohnung an. Der Mietvertrag wurde mit ihnen als einzelnen Mietern

geschlossen. Auch wenn die Mieter gemeinsam in der vermieteten Wohnung leben, seien sie als Einzelpersonen und nicht als rechtsfähige Personenvereinigung Vertragspartner des Vermieters, so der BGH.

Im Oktober 2019 begehrten die klagenden Mieter von dem Vermieter die Zustimmung zu einem Austausch von vier der Mieter, was der Vermieter ablehnte. Die vier Personen, die nach dem Wunsch der Kläger in das Mietverhältnis eintreten sollten, wohnten bereits im Wege eines Untermietverhältnisses anstelle der vier Kläger, die aus dem Mietverhältnis ausscheiden wollten, in der streitgegenständlichen Wohnung.

Die auf eine Zustimmung zum Austausch von vier bisherigen durch vier neue Mieter gerichtete Klage hat in erster Instanz noch Erfolg gehabt. Auf die Berufung des Vermieters hat das Landgericht die Klage abgewiesen. Der BGH schloss sich der Entscheidung des Landgerichts an, dass den Mietern kein Anspruch auf Zustimmung des Austauschs ein-

zelner Mieter zustehen würde.

#### **Zur Begründung:**

Da es an einer konkreten Regelung im Mietvertrag fehle, müsse geprüft werden, ob ein entsprechender Wille durch Auslegung zu ermitteln sei, die wiederum anhand der Umstände des Einzelfalls vorzunehmen sei.

In diesem Rahmen hielt es der BGH für unerheblich, dass allein die Kenntnis von der Bildung einer WG möglicherweise mit der Tatsache verbunden sein könnte, dass ein künftiger Mieterwechsel erfolgen würde und allein darin die Zustimmung zu sehen sei. Grundsätzlich müsse ein Vermieter nicht damit rechnen, dass eine WG nicht auf eine gewisse Konstanz und Dauer angelegt sei. Etwas Anderes mag bei der Vermietung an Studenten gelten, die eine Wohngemeinschaft bilden.

Ebenso verneinte der BGH eine Zustimmungsverpflichtung nach Treu und Glauben oder unter dem Gesichtspunkt des Rücksichtnahmegebotes.

*Dr. Mady Beißner*

# BGH: Eigenbedarfskündigung verpflichtet zur Suche nach Ersatzwohnraum

Der Mieter war bereits 70 Jahre alt, seit 42 Jahren Mieter der Wohnung und bezog eine geringe Rente von ca. 800,00 €. Er erhielt im März 2018 eine berechtigte Eigenbedarfskündigung, erhob unmittelbar den Härteeinwand und führte die eingangs genannten Gründe an, ohne sich um Ersatzwohnraum

zu bemühen. Die Vermieter erhoben Räumungsklage, welche vom Amtsgericht Heidelberg abgewiesen wurde. Das Landgericht Heidelberg gab der Räumungsklage statt und auf die Revision des Mieters bestätigte der Bundesgerichtshof das Räumungsurteil des Landgerichts. Allein das Alter des

Mieters, die lange Mietdauer mit einhergehender Verwurzelung und die begrenzten finanziellen Mittel würden die Annahme einer Härte im Sinne des § 574 BGB nicht begründen. Die Verpflichtung, sich um angemessenen Ersatzwohnraum zu bemühen, würde unabhängig davon bestehen. Ob nach

erfolgreichem Bemühen der Härteeinwand greifen könne, hat der BGH mit Beschluss vom 30. November 2021 (Az.: VIII ZR 81/20) nicht entschieden. Auch welche konkreten Anforderungen an das Bemühen und an den Ersatzwohnraum zu stellen sind, bleibt nach wie vor offen.

*RA Uwe Wittig, HuG Göttingen*

# Die gewerbliche Miete in der Pandemie

Eine durch die COVID-19-Pandemie bedingte Betriebsbeschränkung eines Einzelhandelsgeschäfts führt nicht zu einem Mangel der Mietsache iSv § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB. Dem Vermieter wird dadurch die vertraglich geschuldete Leistung zur Überlassung und Erhaltung der Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand auch nicht ganz oder teilweise unmöglich. Damit hält der BGH in seinem Urteil vom 13.07.2022 (Az. XII ZR 75/21) an seiner bisherigen Rechtsprechung fest.

Zugleich stellt der BGH nochmals klar, dass es weder ein Minderungsrecht des Mieters gibt, noch einen unbeschränkten Anspruch des Mieters auf eine Reduzierung der Miete. Im Fall einer Geschäftsschließung, die auf einer hoheitlichen Maßnahme zur Bekämpfung der Coronapandemie beruht, kommt zwar grundsätzlich ein Anspruch des Mieters von gewerblich genutzten Räumen auf Anpassung der Miete wegen Störung der Geschäftsgrundlage gem. § 313 Abs. 1 BGB in Betracht. Doch sind bei der Prüfung, ob dem Mieter ein Festhalten an dem unveränderten Vertrag unzumutbar ist, auch die finanziellen Vorteile zu berücksichtigen, die der Mieter aus staatlichen Leistungen

zum Ausgleich der pandemiebedingten Nachteile erlangt hat.

Eine im Verlauf der Pandemie zu beobachtende – möglicherweise auch durch eine Pflicht zum Tragen eines Mund-Nasen-Schutzes oder durch die Pflicht zum Einhalten von Abstands- oder Hygieneregeln beeinflusste – allgemeine Kaufzurückhaltung von Kunden ist als bloß mittelbare Folge dem Verwendungsrisiko des Mieters zuzuordnen. Auch ist zu berücksichtigen, ob und in welchem Umfang der Mieter in der Zeit der Nutzungsbeschränkung Aufwendungen, etwa infolge geleisteter Kurzarbeit, erspart hat.

Dr. Mady Beißner

## 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

## VON MONTEVIDEO nach Belem!



**Wo das Entdeckerherz Samba tanzt!**  
Kreuzfahrt mit der HANSEATIC spirit

**Route:** Montevideo – Rio de Janeiro – Salvador – Recife – Natal – Belem

2 Wochen, 05.03.–19.03.2023 in der Außenkabine, Doppelbelegung

**Special:**

- 50% Ermäßigung auf die reguläre Seereise (bei Doppelbelegung, gültig in Kategorie 1–10, hier bereits abgezogen)
- Einzelreisende zahlen keinen Aufpreis (Kategorie 1–8) auf die reguläre Seereise

Unser Preis p.P. ab **4.380,-€**



**Reiseland GmbH & Co. KG**

Luisenstr. 1 • 30159 Hannover • Tel.: 0511 7635170  
E-Mail: hannover.luisenstr@reiseland.de  
www.reiseland-reisebuero-hannover.de

Reiseland GmbH & Co. KG • Osterbekstr. 90a • 22083 Hamburg  
Hapag-Lloyd Cruises, eine Unternehmung der TUI Cruises GmbH • Heidenkampsweg 58 • 20097 Hamburg



Ihr Urlaub ist unsere Leidenschaft!



## 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

# Mieterhöhung auf Grundlage der ortsüblichen Vergleichsmiete mit Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen kombinierbar

**Urteil des BGH vom 16.12.2020 (Az.: VIII ZR 367/18)**

**Der Fall:** Im Februar 2009 kündigte der Vermieter dem Mieter die Durchführung verschiedener baulicher Veränderung in der Wohnung an. Diese wurden im Jahr 2010 durchgeführt. Unter anderem wurde die in der Wohnung befindliche Toilette zu einem Bad ausgebaut. Kurz nach Abschluss der Arbeiten forderte der Vermieter den Mieter

unter Bezugnahme auf sechs mit einem Bad ausgestattete Vergleichswohnungen auf, zwecks Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 BGB) einer entsprechenden Erhöhung der monatlichen Nettokaltmiete zuzustimmen. Der Mieter erteilte die Zustimmung. Mit weiterem Schreiben aus August 2011 machte der Vermieter zusätzlich eine Modernisierungsmieterhöhung (§ 559 BGB) geltend, wogegen sich der Mieter wehrte.

**Das Urteil:** Der BGH entschied, dass der Vermieter nach einer Modernisierung grundsätzlich auch dann noch eine Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 BGB durchführen könne, wenn er zuvor bereits eine Mieterhöhung auf Grundlage der ortsüblichen Vergleichsmiete für den modernisierten Wohnraum nach § 558 BGB durchgeführt hat. Allerdings ist die Modernisierungsmieterhöhung in diesen Fällen der Höhe nach begrenzt. Die beiden

Mieterhöhungen in der Summe zusammen dürfen den Betrag, den der Vermieter bei einer allein auf § 559 BGB (Modernisierung) gestützten Mieterhöhung verlangen könnte, nicht übersteigen. Der Vermieter musste sich daher (lediglich) bei der zweiten Mieterhöhung den Betrag der ersten Mieterhöhung auf sein Erhöhungsverlangen anrechnen lassen

*Dr. Mady Beißner*

## Fassade darf ins Nachbargrundstück ragen

**Das Urteil des BGH vom 12. November 2021 (Az.: VI ZR 115/20) stärkt sanierungswillige Bauherren, die ihre Bestandsimmobilien trotz ungünstiger Randbedingungen energetisch modernisieren wollen.**

Vor allem Bestandsbauten sind häufig in innerstädtischen Lagen direkt an der Grundstücksgrenze gebaut. Eine nachträgliche Dämmung, die auf das Grundstück des Nachbarn ragt, war bisher häufig umstritten. Dies berührt schließlich das Grundeigentumsrecht des Nachbarn, auf dessen Grundstück sich die Dämmung dann ganz oder in Teilen befindet.

Die Bundesländer dürfen landesrechtliche Regelungen erlassen, wonach eine nachträglich angebrachte Wärmedämmung an den Bestandsgebäuden auch dann zulässig ist, wenn sie die Grenze zum Nachbargrundstück überschreitet. Der BGH bestätigte in seinem Urteil ausdrücklich, dass die Länder die Gesetzgebungskompetenz haben, eine solche Vorschrift zu erlassen.

Die Regelung in § 21 a des Niedersächsische Nachbarrechtsgesetzes sieht vor, dass der Eigentümer eines Grundstücks einen Überbau auf das Grundstück durch eine nachträglich auf eine Grenzwand aufgebrachte der Wärmedämmung dienende Außenwandbekleidung, die die Grenze um nicht mehr als 0,25 m überschreitet, zu dulden hat, soweit und solange der Überbau die zulässige Benutzung des Grundstücks nicht oder nur geringfügig beeinträchtigt und eine zulässige beabsichtigte Benutzung des Grundstücks nicht oder nur geringfügig behindert, der Überbau dem öffentlichen Baurecht nicht widerspricht und eine ebenso wirksame Wärmedämmung auf andere Weise mit vertretbarem Aufwand nicht möglich ist.

*Dr. Mady Beißner*

### Verjährung von Ersatzansprüchen des Vermieters

Der BGH hat in seinem Urteil vom 31.08.2022 – Az. VIII ZR 132/20 – an seiner bisherigen Rechtsprechung festgehalten. Danach gibt es für bestimmte mietrechtliche Ansprüche eine abschließende Sonderregelung, die den allgemeinen Verjährungsbestimmungen vorgeht. So auch § 548 BGB, wonach die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen in der Mietsache in sechs Monaten verjähren. Die Verjährung beginnt aber erst mit dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter die Mietsache zurückerhält, so dass eine Verjährung solcher Ansprüche vor der Rückgabe der Mietsache nicht eintreten kann, unabhängig davon, wann das Mietverhältnis geendet hat. Somit kann aber auch bei vorzeitiger Rückgabe der Mietsache die Verjährung vorzeitig eintreten und nicht erst sechs Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses, weil es auf den Beendigungszeitpunkt nicht ankommt.

*Dr. Mady Beißner*



# Beachtung der Grundsteuerreform beim Immobilienkauf oder -verkauf

Seit dem **01.07.2022** ist die Grundsteuerreform in Kraft getreten. Danach ist von jedem Immobilieneigentümer gegenüber dem Finanzamt eine Erklärung zum Grundsteuermessbetrag abzugeben. **Frist: 31.01.2023.** Diese Maßnahme ist nur zur Vorbereitung der neuen Grundsteuer. Die neue Grundsteuer ist erst zum **01.01.2025** zu zahlen. Die Pflicht zur Abgabe der Steuererklärung trifft immer denjenigen, der zum Stichtag **01.01.2022** Eigentümer der Immobilie war.

Hat z.B. jemand nach dem 01.01.2022 eine Immobilie gekauft, trifft ihn als Käufer der Immobilie die Pflicht zur Abgabe der Grundsteuererklärung nicht. Diese Pflicht trifft nach wie vor den Verkäufer.

Die Folgen der Erklärung treffen allerdings den neuen Eigentümer. Der neue Eigentümer ist derjenige, der die Steuer

er ab 2025 zahlen muss. Der Grundsteuermessbescheid aufgrund der abzugebenden Steuererklärung ergeht wiederum noch an den alten Eigentümer.

Hier besteht Handlungsbedarf in notariellen Kaufverträgen über Immobilien. Deshalb empfiehlt es sich, in notarielle Kaufverträge aufzunehmen,

dass der Verkäufer gegenüber dem Käufer bestätigt, er hat die Steuererklärung zum Messbetrag ordnungsgemäß abgegeben und dem Käufer eine Kopie übersendet. Weiter sollte vereinbart werden, dass der Verkäufer dem Käufer unverzüglich eine Kopie des ergehenden Grundsteuermessbescheids übersendet.

Die paradoxe Situation ist die, dass denjenigen, der die Immobilie nach dem 01.01.2022 verkauft hat, noch gravierende Pflichten treffen, er sich aber bereits juristisch vom Eigentum getrennt hat. Dies sollte nunmehr bei allen Kaufverträgen berücksichtigt werden.

*Nils-Jasper Schuler  
Rechtsanwalt und Notar*

## 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	122,2
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	

**SWRJ** 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

## EINS FÜNF ACHT

Rechtsanwälte  
Notare

Im Grammophon Park  
Podbielskistraße 158 · 30177 Hannover  
Telefon (0511) 90 98 40 · Fax (0511) 909 84 20  
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!

## Neue Töne

Nach der Landtagswahl herrscht in der CDU-Fraktion im Landtag offensichtlich ein frischer Wind. Grund ist der neue Fraktionsvorsitzende **Sebastian Lechner**. Gleich bei seiner ersten



Rede blies er kräftig zur Attacke. Der rot-grünen Koalition warf er vor, Landwirten und Polizisten grundsätzlich zu misstrauen, die Windkraft ohne Rücksicht auf Anwohner auszubauen und den Bau neuer Straßen zu verhindern. Auch Ministerpräsident **Stephan Weil** bekam direkt sein Fett weg. O-Ton Lechner: „Das war keine Regierungserklärung, das war ein Antrag auf Altersteilzeit.“ Ganz neue, forsche Töne, die man von einem Fraktionschef der

Partei in den letzten Jahren so nicht gewohnt war.

## Landtags-Premiere

Zum ersten Mal in der 75-jährigen Geschichte des Niedersächsischen Landtags hat ein AfD-Politiker das Plenum eröffnet.

**Dr. Jozef Rakicky** aus Helmstedt ist mit 66 Jahren der älteste



Abgeordnete und leitete als Ältestenpräsident die Sitzung bis zur Wahl der Landtagspräsidentin. In seiner Rede betonte er, dass für ihn das höchste Gut die Demokratie sei. Dazu gehöre aber auch der Umgang mit kleinen Parteien. Im normalen Leben ist der 66-jährige Chefarzt für Neurologie an der Helios-Klinik. Bundesweit bekannt wurde er mit geäußerten Zweifeln an der Wirksamkeit von Corona-Impfungen und Warnungen vor möglichen

gesundheitlichen Schäden bei mRNA-Impfungen.

## Väterliche Auszeit

Im Sommer 2023 ist Regionspräsident **Steffen Krach** fast zwei Jahre im Amt. Und zu dem Zeitpunkt wird der Vater von drei Söhnen (1, 5 und 8 Jahre alt) eine zweimonatige Auszeit nehmen – genauer gesagt geht er in Elternzeit, um zu Hause den Familienalltag zu organisieren. Das sei ein überschaubarer Zeitraum, so Krach in einem Interview. Er freue sich darauf mehr Zeit mit den Kindern zu haben, mehr Alltag gemeinsam zu erleben. Im Nachhinein ärgere er sich, dass er diese Möglichkeiten bei seinen beiden älteren Söhnen nicht genutzt habe. Und im Übrigen werde er auch während seiner Elternzeit keine Regi-

onsversammlung verpassen, im Katastrophenfall sofort aus der Pause zurückkehren.

## Schneller Abgang

Es ist gerade einmal sieben Monate her, dass **Sabine Tegtmeyer-Dette** den Posten als Geschäftsführerin der Hannover Region Grundstücksgesellschaft (HRG) antrat. Kaum da, ist sie jetzt schon wieder weg. Die ehemalige Umweltdezernentin und Erste Stadträtin Hannovers wechselt ins Finanzministerium – als Staatssekretärin. Möglich gemacht hat das der grüne Parteifreund und neue Finanzminister in Niedersachsen, **Gerald Heere**. Bei der HRG sollte sich die Ex-Geschäftsführerin eigentlich um die Leerstände in der Passerelle und den Brennpunkt Raschplatz kümmern. Dass kann jetzt ihre Nachfolgerin oder ihr Nachfolger machen. Mal sehen, wie lange es dauert, bis der Posten wieder besetzt ist.



## Sparvorschläge 1

Das Minus in Hannovers Stadtkasse wird immer größer. Und da hat sich die FDP im Rat Gedanken über mögliche Sparmöglichkeiten gemacht. Ein Vorschlag: ein mobiles Bürgeramt. Fraktionschef **Wilfried Engelke**: „Ähnlich wie der Bücherbus der Fahrbibliothek zu festen Zeiten in verschiedenen Stadtteilen Station macht, so kann auch ein Bürgeramtstruck entlegene Viertel ansteuern und Anträge auf Personalausweise entgegennehmen.“ So könnten kleine und besonders sanierungsbedürftige Bürgerämter aufgegeben werden, um den Haushalt zu konsolidieren. Auch das marode Bauamt neben dem Neuen Rathaus solle die Stadt an einen privaten Investor verkaufen und das Grundstück per Erbpacht vergeben.



## Sparvorschläge 2

Auch der CDU-Ratsfraktion bereitet die Finanzsituation der Stadt ernsthafte Sorgen. Fraktionschef **Felix Semper**: „Die Lage ist dramatisch schlecht und an einem harten Konsolidierungskurs führt kein Weg vorbei.“ Trotzdem dürfe es keine Mehrbelastung der Bürgerinnen und Bürger geben. Eine geplante Erhöhung der Grundsteuer sowie ein Ausweiten von Anwohnerparkzonen verbunden mit höheren Parkgebühren werde seine Partei nicht mitmachen. Deswegen schlägt vor, Ausgaben zurückzufahren und eine Haushaltssperre einzurichten. Der Etat für freiwillige Leistungen sollte bei 90 Prozent der bisherigen Leistungen eingefroren werden, u.a. für Sport- und Kulturförderungen.



## Seminare • Vorträge • Informationsveranstaltungen • Besichtigungen

Aktuelle Informationen

### Grundsteuerreform – Fünfte und letzte Informationsveranstaltung vor der Abgabefrist!

Vier Veranstaltungen haben bereits stattgefunden und jedes Mal gab es positives Feedback der teilnehmenden Mitglieder sich „*sicherer, aufgeklärter und deutlich erleichtert*“ zu fühlen. Deshalb haben wir für alle Nachzügler noch einmal eine letzte Veranstaltung zu diesem Thema organisiert. Christoph Behn, Steuerberater und geschäftsführender Partner von „Steuerlicht“ aus Hannover, klärt in einer eineinhalbstündigen **Informationsveranstaltung** am **05. Januar 2023** um **18:00 Uhr** über das Thema „Grundsteuerreform“ auf und beantwortet Ihre Fragen.

Dieser Fachvortrag ist eine Gemeinschaftsveranstaltung von HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover e.V. für unsere Mitglieder und dem Bürgerverein Forum 2014 e.V. Laatzen und findet in dem Saal des **Restaurant „TAL“** (Treffpunkt Alt-Laatzen),



Steuerberater Christoph Behn

**Auf der Dehne 2 A, 30880 Laatzen (Alt-Laatzen)** statt. (S-Bahn Haltestelle Laatzen Birkenstraße, Linie 1 & 2)

Kostenbeitrag: **10,00 €**. Die Teilnehmerzahl ist auf 30 Mitglieder begrenzt. Verbindliche Anmeldungen sind unter **0511/ 300 30 100** erforderlich. Nach telefonischer Teilnahmebestätigung überweisen Sie bitte unbedingt den Betrag bis zum **30.12.2022** mit Verwendungszweck „Grundsteuerreform 05.01.2023“ auf das Konto der HAUS & GRUNDEIGENTUM Medien GmbH, IBAN: DE81 2505 0180 0000 3363 00. Nachzahlungen vor Ort sind **nicht** möglich.

### Aussicht auf Veranstaltungen Frühjahr 2023

Nach einer frühen Winterpause werden wir Ihnen im nächsten Jahr wieder viele spannende und informative Veranstaltungen bieten. In Planung für das Frühjahr 2023 sind u.a.

„**Zuhause Sicher**“ mit Polizeihauptkommissar Michael Nickel – Präsenzveranstaltung  
30 Teilnehmer, Prinzenstraße 10, 30159 Hannover

„**aktuelle BGH-Rechtsprechung**“ mit RA Francke-Weltmann – Hybridveranstaltung  
30 Teilnehmer vor Ort, Prinzenstraße 10, 30159 Hannover

„**Besuch des ZDF-Landesstudios**“  
Eine Führung durch den Leiter Herrn Peter Kunz höchstpersönlich.

Die genauen Termine werden in den folgenden Ausgaben unserer WohnArt bekannt gegeben.

### Kooperation mit OBI endet!



Am **31.12.2022** endet unsere Kooperation mit OBI. Für eine neue interessante Kooperation stehen wir bereits mit anderen Baumärkten in Kontakt.

### Neue Mitgliederverwaltungssoftware - Hinweis

Haus und Grundeigentum Hannover e.V. stellt auf eine neue Mitgliederverwaltungssoftware um. Damit bieten wir Ihnen weiterhin den bestmöglichen Standard für Service und Sicherheit Ihrer Daten.

Sollten wider Erwarten manche Abläufe nicht so reibungslos wie gewohnt von statten gehen, bitten wir schon jetzt um Verständnis.



**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

**EINE BESINNLICHE  
WEIHNACHTSZEIT,**

**FROHE FESTTAGE  
UND EINEN**

**GESUNDEN START  
INS NEUE JAHR**

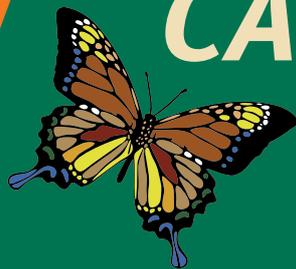
**WÜNSCHT IHNEN UND  
IHRER FAMILIE**

**FRANK OETTINGER  
UND TEAM**



©magdal3na/stock.adobe.com

**#LEIDENSCHAFT  
#TRADITION  
#KOMPETENZ**



**CARL OETTINGER**

**GESUNDHEITSTECHNIK SEIT 1947  
SANITÄR • HEIZUNG • LÜFTUNG**

**BEEKESTRASSE 54 • 30459 HANNOVER • WWW.CARLOETTINGER.DE**