

# WOHNART

34. Jahrgang

Das Magazin für HAUS & GRUNDEIGENTUM 8/2023

Thema des Monats

Superblocks

HAUS & GRUNDEIGENTUM

Abwassergebühren

Renovieren & Sanieren

Wohngesundheit



# TOP-IMMOBILIENANGEBOTE.

## Isernhagen-Süd: EFH mit großem Garten



6 Zimmer, ca. 118 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche, ca. 752 m<sup>2</sup> Grundstück, Erbpacht, 1 Garage, Baujahr ca. 1965, Zentralheizung, Öl, B, 357,14 kWh/(m<sup>2</sup>a), EEK H

KP Euro 480.000,-

## Charmanter Resthof in Sehnde OT Wassel



8 Zimmer, teilweise modernisiert, ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 892 m<sup>2</sup> Grundstück, Werkstatt-Anbau, großer Garten, 2 Stellplätze, Baujahr 1904, Öl-Heizung, B, 227,07 kWh/(m<sup>2</sup>a), EEK G

KP Euro 360.000,-

## Ricklingen: ETW mit Südbalkon



2 Zimmer, ca. 43 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Balkon mit Südausrichtung, 4. OG, Baujahr 1954, Zentralheizung, Gas, B, 125,0 kWh/(m<sup>2</sup>a), EEK D

KP Euro 119.000,-

## Vahrenwald: Laden/Büro mit Potenzial



1 großer Ladenraum mit 2 WC, Erdgeschoss, ca. 102m<sup>2</sup> vermietbare Fläche, renovierungsbedürftig, keine Gastronomie, Energieausweis liegt zur Besichtigung vor

EURO 1.700,- + NK/MS

## Kleefeld: WGH in zentraler Lage



Zentrale Lage, 17 Wohnungen, 4 Gewerbeeinheiten, ca. 1.000 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche, ca. 454 m<sup>2</sup> Gewerbefläche, ca. 1.711 m<sup>2</sup> Grundstück, 14 Stellplätze, JNME € 148.000,-, Baujahr ca. 1973, Gas, Zentralheizung, 129,90 kWh/(m<sup>2</sup>a), EEK D

KP Euro 3.400.000,-

## Letter: Schöne Maisonette-Wohnung



Außergewöhnliche ETW mit Blick über die Leinemasch, 2-Zimmer über zwei Etagen, ca. 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche, EBK, Balkon, Baujahr ca. 1994, Gas-Zentralheizung, Gas, V, 78,00 kWh/(m<sup>2</sup>a), EEK C

KP Euro 199.000,-



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

Dipl.-Ing. Christian Spierig  
Makler

Theaterstraße 2  
30159 Hannover

[makler@hug.immo](mailto:makler@hug.immo)  
[www.hug.immo](http://www.hug.immo)



**HAUS & GRUNDEIGENTUM**  
Service

# Chance nutzen!

In Niedersachsen werden derzeit auf den Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums fünf Prozent Grunderwerbsteuer fällig. Beim Kauf einer Immobilie im Wert von 500.000 Euro somit 25.000 Euro – nur allein an Steuern. Hinzu kommen noch die Notargebühren, die deutlich gestiegenen Finanzierungskosten und die hohen Modernisierungs- und Renovierungskosten.

Zur Erinnerung: In anderen europäischen Ländern hat Eigentum einen ganz anderen, einen besonderen Stellenwert. So liegt die Eigentumsquote in Portugal bei 78 %, in Spanien bei 76 %, in Italien bei 74 % und in Griechenland bei 73 %. Deutschland ist mit gerade einmal 49 % Schlusslicht in der EU. Warum?



Weil viele Menschen, vor allem auch junge Familien sich das nicht mehr leisten können. Das muss sich ändern, zumal Wohneigentum auch ein elementarer Bestandteil einer privaten Altersvorsorge ist. Und gleichzeitig könnten diese Familien aktuell belegte Mietwohnungen freigeben, was zusätzlich zu einer Entspannung auf dem Wohnungsmarkt beitragen würde.

Deshalb ist eine steuerliche Entlastung beim Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums konsequenterweise dringend erforderlich. Da kommt der Vorschlag des Bundesfinanzministeriums zur Reform der Grunderwerbsteuer ebenso überraschend wie aber insbesondere auch begrüßenswert.

Der vorliegende Entwurf bietet den Bundesländern nun die Chance, die missliche Lage zu korrigieren, denn er sieht eine Öffnungsklausel vor, wonach diese einen ermäßigten Steuersatz für den Erwerb von Eigentum zu eigenen Wohnzwecken festlegen können.

Für unsere Landesfinanzminister ist es jetzt die Aufgabe, sich dafür einzusetzen die Steuerpläne des Bundesfinanzministeriums mit Nachdruck zu unterstützen, um zumindest an dieser Stelle endlich eine steuerliche Entlastung zu erreichen.

Laut des Steuerzahlerbunds Niedersachsens wäre es am sinnvollsten, den Ersterwerb selbstgenutzten Wohneigentums ganz von der Grundsteuer zu befreien.

*Rainer Beckmann, Vorsitzender*

## THEMA DES MONATS

4 - 5 **Geplante Superblocks in Hannover**  
Scharfe Kritik an Vorhaben des Oberbürgermeisters

## HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover

- 6 - 11
- Offener Brief
  - Interview mit Markus Pieper, Mitglied des Europäischen Parlaments: „Ich habe die Notwendigkeit einer solchen Richtlinie grundsätzlich infrage gestellt“
  - Abwassergebühren in Hannover auf Rekordhoch
  - Es bleibt kompliziert - Wohnungen samt Stellplatz, auf dem sich ein E-Auto problemlos aufladen lässt, sind selten
  - Neue Skulpturen in der Kröpcke-Passage
  - CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilung - Rechenhilfe aus dem Ministerium
  - Kampagne gegen Antisemitismus

## RECHT & STEUERN

- 12 - 15
- Photovoltaik, E-Autos, Wallboxen Elektromobilität rund um die Immobilie
  - Zustimmung zu baulichen Maßnahmen muss immer eingeholt werden
  - Vermieten an Wohngemeinschaften Auf die Vertragsform kommt es an
  - Ablösung Wohnrecht sofort von der Steuer absetzen

16 **LEINERGEFLÜSTER**

18 - 19 **ENERGIE & HAUSTECHNIK**

20 - 25 **BAUEN · RENOVIEREN · SANIEREN**

26 - 27 **METALLHANDWERK**

28 - 29 **MALER & LACKIERER**

30 **Veranstaltungen**

31 **WohnArt-BÖRSE / IMPRESSUM**

Titelfoto: HVG Kevin Munkel

## 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

# Geplante Superblocks in Hannover

## Scharfe Kritik an Vorhaben des Oberbürgermeisters



*Die Superblocks in Barcelona haben viel Raum für Fußgänger zur Erholung und bieten auch Kindern viel Platz zum Spielen, außerdem wurde zahlreiche Bäume neu gepflanzt und Blumenkübel aufgestellt.*

**Für Oberbürgermeister Belit Onay (Grüne) sind sie angesichts des Klimawandels alternativlos: die sogenannten Superblocks. Man müsse aufgrund der Klimaerhitzung alle Möglichkeiten zur Veränderung und Anpassung ausschöpfen, damit Hannover für die Zukunft gut aufgestellt sei, so die Begründung des OB.**

Nach dem Vorbild Barcelona will die Stadt deshalb zunächst drei Superblocks einrichten. Die Grünen im Bezirksrat-Mitte haben die Calenberger Neustadt zwischen Gerber-, Oeltzenstraße und Andertensche Wiese vorgeschlagen.

Nachdem in 2022 vom Rat beschlossenen Innenstadtkonzept will die Stadt einen Superblock im sogenannten Gerichtsviertel einrichten, der von den Gleisen des Hauptbahnhofs, der Berliner Allee, der Königstraße sowie dem Volgersweg begrenzt wird – laut Verwaltung leben dort rund 630 Menschen in 430 Haushalten. Drei Büros

sind mittlerweile mit der Suche nach geeigneten Quartieren beauftragt.

Auch die Regionspolitik hat zu dem Thema bereits einen Beschluss gefasst. Das Konzept der Superblocks taucht im Verkehrsentwicklungsplan 2035+ auf, der im Juni verabschiedet wurde. Darin nachzulesen: „Nicht nur in der Landeshauptstadt ist das Bilden von Quartiersblöcken eine sinnvolle Maßnahme, die zu weniger Parksuchverkehren und damit lebenswerteren und sicheren Wohnquartieren beitragen kann.“ Insgesamt sollen regionsweit 50 Blöcke umgesetzt werden.

Kritik an dem Vorhaben kommt in der Politik von verschiedenen Seiten. „Das Büro des Oberbürgermeisters sieht es offenbar als seine Kernaufgabe an, das Leben der Menschen zu erschweren“, schimpfte der SPD-Ratsfraktionschef Lars Kelich. Unter dem Deckmantel der Schaffung von Lebensqualität

sollen schlicht Autos aus den Quartieren verdrängt werden. Der Politiker ist überzeugt, dass die Superblocks in Hannover auch gar nicht umsetzbar seien. Kelich: „Die meisten Quartiere hier sind – in absolutem Kontrast zu Barcelona – abhängig von einer oder zwei Erschließungsstraßen.“ Durch diese Politik Sorge man objektiv für weitere Spaltung und befördere damit indirekt die Radikalisierung auf allen Seiten.

Scharfe Kritik kommt auch von CDU-Ratsfraktionschef Felix Semper. Das Vorhaben sei „absoluter Quatsch“, den er komplett ablehne. Der Politiker: „Es ist absurd Hannover mit Barcelona zu vergleichen. Die Lebensverhältnisse und Klimabedingungen sind dort ganz anders.“ Das Leben findet dort im Sommer viel mehr auf der Straße als hier statt.

Letztendlich seien die Superblocks ein ideologisch getriebenes Vorhaben ohne jegliche demokratische Legitimation,

verordnet allein vom Oberbürgermeister. Semper: „Und sie gehen an der Lebenswirklichkeit der Menschen vorbei. Das hat man ja auch bei den sogenannten Experimentierräumen gesehen.“ Der OB sei gut beraten sich um die wirklichen Probleme der Stadt wie steigende Gewaltbereitschaft oder mangelnder Bürger-Service zu kümmern.

Auch FDP-Ratsfraktionschef Wilfried Engelke kritisiert das Vorhaben. Der OB setze jetzt um, was er von Anfang an angekündigt habe: Erst die Innenstadt und dann die Stadtteile autofrei zu machen. Auch habe es eine konkrete Erläuterung seiner Superblocks-Pläne in den politischen Ratsgremien im Vorfeld nicht gegeben.

Eines ist für Engelke bei dem Thema von zentraler Bedeutung: „Wenn man schon einen Block testet, muss es eine intensive Bürgerbeteiligung geben. Die Menschen sollten dabei unbedingt mitgenom-



Foto: Alvaro Monga/Barcelona.de

men werden.“ Es sei die Pflicht der Verwaltung es mit den Anliegern vorher zu besprechen, wenn in einer Straße plötzlich 50 oder 70 Parkplätze wegfallen und ihnen Lösungen anbieten.

Und man müsse den Mut haben es einzugestehen, wenn der Plan nicht funktioniere. Seine Befürchtung: „Aber das wird der Oberbürgermeister nicht tun.“

### Wie funktionieren die Superblocks?

Grundsätzlich geht es um autoarme Wohnquartiere. In Barcelona dürfen Autos dort nur noch Tempo 10 fahren. Zufahrt haben aber nur Anwohner, Rettungsfahrzeuge, Busse, Taxen sowie Lieferdienste – Fahrräder und E-Bikes sind natürlich grundsätzlich erlaubt. Kraftfahrzeugen wird aber nur die direkte Einfahrt zum jeweiligen Zielort und anschließende Rückkehr zur Hauptstraße gewährt, ohne die

Querung mehrerer Nebenstraßen zuzulassen.

Zentrales Element der Superblocks sind Modalfilter, sprich Fahrbahnbarrieren wie z.B. Diagonalsperren, Poller oder Pflanzenkästen. An neutralen Punkten kommen mechanisch umlegbare oder elektronisch versenkbare Poller zum Einsatz.

Im Mittelpunkt steht der Fußverkehr. Die verkehrsberuhigten Bereiche sollen von Kindern zum Spielen und von Erwachsenen für Erholung und mehr Nachbarschaft genutzt werden. Zahlreiche Bäume wurden gepflanzt oder Blumenkübel aufgestellt.

Bis jetzt wurden und werden in Barcelona bis Ende des Jahres 27 Superblocks eingerichtet – langfristig sollen es 503 werden. Das würde laut Planungen die Zahl der für den Durchgangsverkehr geöffneten Straßen um 61 Prozent reduzieren.

Michael Nicolay

# PERSÖNLICH.



Dipl.-Ing. Christian Spierig  
Makler



Theaterstraße 2  
30159 Hannover

0511 - 300 30 700  
makler@hug.immo

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



**HAUS & GRUNDEIGENTUM**  
Service

## Offener Brief

an Dr. Kai Warnecke, Präsident von Haus & Grund Deutschland

Sehr geehrter Dr. Warnecke,

seit Monaten schwebt ein absurdes Heizungsgesetz wie ein Damoklesschwert über den Eigentümern in diesem Land. Dank der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts ist seine Verabschiedung, Gott sei gedankt, vorerst gestoppt. Doch geht es nach dem Willen der Bundesregierung, soll das Gesetz nach der Sommerpause vom Bundestag in der bisher geplanten Form beschlossen werden.

Mit Verwunderung habe ich nun in einer vom RND (Redaktionsnetzwerk Deutschland) verbreiteten Nachricht lesen müssen, dass Sie, als Vertreter von über 940.000 Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern, diesem Vorhaben zustimmen. Explizit: „Das Gesetz hat seinen ursprünglichen Schrecken verloren. Jetzt kann es im September verabschiedet werden.“ Haus & Grund Deutschland, so war weiterzulesen, will an dem Ergebnis nicht mehr rütteln – genauso wie die Ampel-Koalition, der Bundesverband Wärmepumpe und der Deutsche Mieterbund.

Diese Nachricht wurde vom RND, das über 60 Zeitungsverlage in der gesamten Republik mit seinen Nachrichten beliefert, verbreitet. So auch auf Seite eins der Hannoverschen Allgemeinen Zeitung, die mit einer Gesamtauflage von über 240.000 Exemplaren gelesen wird.

Es war zu erwarten, dass sich eine große Zahl unserer Mitglieder fassungslos über diese Meldung äußern würde. So war es dann auch.

Auf meine an Sie persönlich gerichtete E-Mail, in der ich um Aufklärung dieser unglaublichen Meldung bat, ließen Sie mich durch einen Ihrer Mitarbeiter wissen, dass hier eine Aussage von Ihnen falsch wiedergegeben worden sei.

Sehr geehrter Herr Dr. Warnecke, wenn dem so ist, dass Nachrichtendienste, wie hier offenbar geschehen, falsche Meldungen in die Welt setzen, die, wie in diesem Fall, unsere Organisation und im Besonderen auch Sie in ein völlig falsches Licht rücken, dann ist es für mich und Haus & Grundeigentum Hannover unverständlich, wenn unser Verband, mit Ihnen an der Spitze, das so hinnimmt und abhakt.

Sehr geehrter Herr Dr. Warnecke, um nicht den Glauben entstehen zu lassen, dass Sie mit zwei Zungen reden, sollten offensichtliche Falschmeldungen dieser Art und Tragweite, die unseren Verband bis ins Mark treffen, umgehend dementiert werden.

Mit besten Grüßen  
Rainer Beckmann  
Vorsitzender

## Interview mit Markus Pieper, Mitglied des Europäischen Parlaments

# „Ich habe die Notwendigkeit einer solchen Richtlinie grundsätzlich infrage gestellt“

Die Europäische Union arbeitet seit 2021 an einer Neufassung der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD). Im März hat das Europäische Parlament eine ehrgeizige Position beschlossen. Diese umfasst mit den energetischen Mindeststandards (MEPS) auch Sanierungspflichten für Immobilieneigentümer und wurde daher in den vergangenen Wochen in der Öffentlichkeit kontrovers diskutiert. Im Interview erklärt der Europaabgeordnete Markus Pieper (CDU/CSU), warum er die EPBD in ihrer derzeitigen Fassung ablehnt.

**Als Europaabgeordneter haben Sie den Prozess unmittelbar mitverfolgt. Wie bewerten Sie den aktuellen Stand der Richtlinie?**

Das Europäische Parlament hat den Bericht zur Gebäuderichtlinie nur mit knapper Mehrheit gegen die Europäische Volkspartei (EVP), zu der auch die CDU/CSU gehört, angenommen. In den jetzt anstehenden Verhandlungen sind deshalb Rat und Kommission die wesentlichen Akteure. Das Parlament hat sich durch überzogene Forderungen selbst geschwächt.

**Wofür haben Sie sich im Entscheidungsprozess stark gemacht?**

Ich habe die Notwendigkeit einer solchen Richtlinie grundsätzlich infrage gestellt. Wir haben den Europäischen Emissionshandel für Gebäude, und wir haben verbindliche europäische Energieeinsparverpflichtungen für die Länder durch die EU-Energieeffizienzrichtlinie.



Damit gibt die EU den CO<sub>2</sub>-Deckel doch durch die Zahl der Emissionszertifikate verbindlich vor. Die Einhaltung des Klimaziels für die Gebäudewirtschaft ist garantiert. Reicht das nicht an europäischer Regulierung? Gebäude sind ortsfest. Wo ist der grenzüberschreitende Bezug? Warum belässt es Brüssel nicht bei diesen grundsätzlichen Vorgaben und überlässt die Details der Gebäudesanierung den Mitgliedstaaten? Warum hat es eigentlich in Deutschland keinen prinzipiellen Widerstand gegen eine solche EU-Richtlinie gegeben? Andere Länder geben Subsidiarität einen viel höheren Stellenwert.

**Welche Schwierigkeiten sehen Sie für Eigentümer mit sanierungsbedürftigen Immobilien?**

Was heißt sanierungsbedürftig? Geht es nach der EU-Richtlinie, unterliegen auch völlig intakte Häuser dem Sanierungszwang innerhalb weniger Jahre, wenn sie zu den 15 Prozent ineffizientesten Gebäudebeständen gehören. Geht in einem Haus dann noch die Öl- oder Gasheizung kaputt,

kommt die Zwangsinvestition für eine Wärmepumpe dazu. Die Sanierungskosten übersteigen schnell 150.000 Euro pro Haus. Die Hälfte der im ländlichen Raum betroffenen Häuser müsste man wohl abreißen und neu bauen. Das ist weltfremd und Wasser auf die Mühlen radikaler Parteien.

**Worauf kommt es Ihrer Meinung nach bei den Trilog-Verhandlungen und später bei der Umsetzung in deutsches Recht an?**

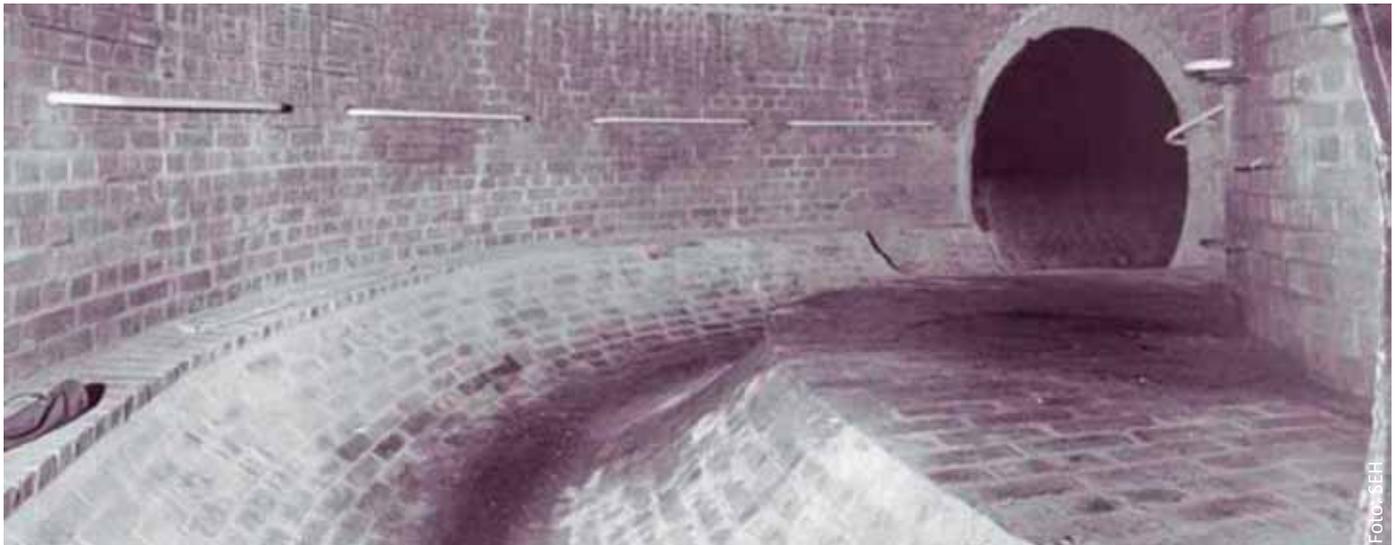
Damit wir den finanziellen Rahmen für Mieter, Eigentümer und den Staat nicht sprengen, müssen flexible, bezahlbare und technologieoffene Lösungen her. Hierfür muss sich die deutsche Regierung auch im Rat einsetzen. Es besteht vor allem eine Chance für mehr Flexibilität bei Energieeffizienzanforderungen. Ein Quartiersansatz, bei dem mehrere Häuser zu Energiequartieren zusammengefasst werden, kann alternativ zu Mindestenergieeffizienzstandards (MEPS) und Nullemissionsgebäuden geltend gemacht werden. Die Effizienzanforde-

rungen werden dann durch den Quartiersansatz bestimmt. Zudem sollte es möglich sein, auch die nationale Effizienzklassifizierung zu nutzen. Weiterhin kann man bezahlbares Wohnen durch umfassende Ausnahmen für MEPS aus sozialen Gründen ermöglichen, sodass die Umsetzung auf kommunaler Ebene geregelt werden kann.

**Wie geht es nun weiter mit dem Trilog-Verfahren?**

Das Trilog-Verfahren hat am 6. Juni mit der Kommission und der schwedischen Ratspräsidentschaft begonnen, geht aber über den Austausch von Positionen bislang nicht hinaus. Ob die EPBD dann auf der Prioritätenliste der Spanier steht, bezweifle ich allerdings. Fest steht, dass sich die Verhandlungen in die Länge ziehen werden, wenn sogar in dieser Legislatur nicht abgeschlossen werden. Der Richtlinienvorschlag der Kommission wurde schließlich in einem anderen politischen Umfeld geliefert: Nun muss sich der Rat mit hohen Energiepreisen, der Inflationskrise, hohen Zinsen und einem besonders herausfordernden wirtschaftlichen Umfeld neu positionieren. So stehen vor allem die Finanzierungsfrage sowie mehr Flexibilität für Mitgliedstaaten im Raum – vor allem, wenn man auf den vorhandenen Gebäudebestand blickt. Wie der grüne Berichterstatter des Parlaments mit den flexibleren Forderungen des Rates umgeht, bleibt abzuwarten.

*Anna Katharina Fricke, Referentin  
Presse und Kommunikation H & G  
Deutschland*



# Abwassergebühren in Hannover auf Rekordhoch

Die Wohnnebenkosten sind in Hannover seit 2016 in keiner Landeshauptstadt so stark gestiegen wie in Hannover. Ein Grund: die Abwassergebühren. Unter den 100 größten deutschen Städten ist die Leinemetropole jetzt vom 59. Auf den 80. Platz abgerutscht – damit zählt die Stadtentwässerung zu den teuersten im Land. Das ist das Ergebnis einer aktuellen Vergleichsanalyse von Haus & Grund Deutschland.

Grund sind die Gebührenerhöhungen im vergangenen Jahr. Danach muss der typische Musterhaushalt von vier Personen in einem 120 Quadratmeter großen Einfamilienhaus mit einem Verbrauch von 182,5 Kubikmeter Wasser jetzt 678,45 Euro im Jahr bezahlen. Das sind 107 Euro mehr als beim letzten Städtevergleich vor drei Jahren und Grund für den heftigen Absturz im Städteranking.

Nur zum Vergleich: In Bremen verteuerte sich das Abwasser in demselben Zeitraum um 56 Euro und in Hamburg um 5 Euro auf jeweils 602 Euro, in Braunschweig kletterte die Gebühr um 48 auf 613 Euro. In

Nürnberg sind es bei 388 Euro sogar 5 Euro weniger als bisher. Für die Stadtentwässerung gilt nach öffentlichem Recht: Innerhalb von drei Jahren darf weder ein Gewinn noch ein Verlust gemacht werden. Danach wird wieder neu kalkuliert. Der Anstieg in Hannover ist wohl auch darauf zurückzuführen, dass die Stadtentwässerung sich ein über zwei Milliarden Euro teures Modernisierungsprogramm bis 2035 auferlegt hat. Ziel ist die Sanierung maroder Kanäle, die Reinigungsqualität zu verbessern sowie die Kläranlagen Herrenhausen und Gümmerwald auf den neuesten Stand zu bringen.

Ob das Geld aber ausreicht, darf bezweifelt werden. So wird sich die laufende Sanierung des Klärwerks Herrenhausen von geplanten 187 auf 229 Millionen Euro verteuern – ein Anstieg um fast 22 Prozent.

Die Stadtentwässerung kümmert sich um das Abwasser von rund 750.000 Menschen in Hannover und einigen Umlandkommunen, u.a. Garbsen und Laatzen.

*Michael Nicolay*

## CO<sub>2</sub>-Kostenaufteilung Rechenhilfe aus dem Ministerium

**Seit 1. Januar 2023 gelten neue Regeln für die Umlagefähigkeit der CO<sub>2</sub>-Abgabe auf fossile Brennstoffe. Zur Berechnung der Kostenaufteilung zwischen Mieter und Vermieter steht nun eine Online-Rechenhilfe zur Verfügung.**

Die CO<sub>2</sub>-Kosten für alle ab dem 1. Januar 2023 beginnenden Abrechnungszeiträume werden nach einem Stufenmodell zwischen Vermieter und Mieter anteilig gesplittet. Die prozentuale Aufteilung richtet sich nach dem jährlichen CO<sub>2</sub>-Ausstoß in Kilogramm des vermieteten Gebäudes pro Quadratmeter Wohnfläche. Je höher der CO<sub>2</sub>-Ausstoß des jeweiligen Gebäudes, desto größer fällt der zu tragende Kostenanteil für den Vermieter aus.

Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) hat dazu jetzt eine Rechenhilfe für die Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten zwischen Mieter und Vermieter freigeschaltet. Das Tool soll Vermieter sowie Mieter, die einen eigenen Gas- oder Wärmeversorgungsvertrag haben, bei der Umsetzung der neuen Vorgaben unterstützen. Die Rechenhilfe ist im Internet verfügbar unter:

<https://co2kostenaufteilung.bmwk.de/schritt1>

Zu dem Thema informiert auch Rechtsanwältin Christina Hagenah in ihrem Vortrag „Aufteilung der CO<sub>2</sub>-Kosten“ (alle Infos S. 30).

# Es bleibt kompliziert

## Wohnungen samt Stellplatz, auf dem sich ein E-Auto problemlos aufladen lässt, sind selten

**Der Anteil an E-Autos bei Privatfahrzeugen steigt – allerdings mit Blick auf die Klimaschutzziele nur langsam. Das liegt unter anderem auch an fehlenden Ladestationen. Diese können nicht nur im öffentlichen Raum, etwa an Straßenrändern oder Parkplätzen, oder an Einfamilienhäusern installiert werden, sondern auch an Mehrfamilienhäusern. Und zwar so, dass nur so viel abgerechnet wird, wie die Bewohner jeweils abzapfen. Dabei gibt es für E-Auto und Mieterinnen und Mieter ein paar Dinge zu beachten.**

Grundsätzlich gilt: Jeder, dem im Mietvertrag ein Stellplatz am Haus zugesichert wird, hat einen Anspruch auf eine E-Tankstelle. So ist es seit Ende 2020 im Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz (WEMoG) festgelegt. Dem können nur in Ausnahmefällen der Denkmalschutz oder Lastgrenzen des Stromnetzes entgegenstehen, sagt Bernd Rosenthal, Berater bei der Verbraucherzentrale Niedersachsen.

### **Kostenübernahme klären**

Mieterinnen und Mieter, die eine Wallbox für ihr E-Auto in der Wohnanlage nutzen möchten, sollten als Erstes ihren Vermieter oder ihre Vermieterin beziehungsweise die Hausverwaltung kontaktieren. „Die müssen das bis auf wenige Ausnahmen genehmigen. Eine Wallbox ist in der Regel kein großer Eingriff ins Gebäude“, erläutert Rosenthal. Vermietende oder die Eigentümerversammlung können nur über Ausgestaltung der Umbaumaßnahme entscheiden. Sollte es hinsichtlich des Denkmalschutzes Be-

denken geben, helfe es zumeist, mit den Mitarbeitenden des Amtes zu sprechen, um eine Lösung zu finden.

Beim Kontakt mit Vermietenden oder der Verwaltung lässt sich vorab auch besprechen, welche Genehmigungen einzuholen sind und wer die Kosten für einen größeren Umbau trägt. Grundsätzlich gilt laut Rosenthal: „Wer eine Wallbox will, muss auch die Kosten tragen.“ Es empfiehlt sich also, die Mitmietenden zu fragen, ob auch sie eine Ladestation an ihren Stellplatz wünschen. Denn je mehr sich beteiligen, desto weniger Kosten fallen für den Einzelnen an. Bei Auszug kann der Vermieter den Rückbau des Anschlusses verlangen. „Dafür trägt der Mieter die Kosten“, betont Rosenthal.

### **Anschlussmöglichkeiten prüfen**

Eingebaut werden darf eine Wallbox ausschließlich von einem ausgebildeten Elektroinstallateur oder einer Elektroinstallateurin. Diese sollten zuvor klären, welche Technik vorhanden und was im Wohngebäude möglich ist. „Man prüft beispielsweise, wo Kabel verlegt werden können und ob das überhaupt geht. Knifflig kann es bei älteren Häusern beim Zusammenspiel von Zuleitungskabel und Hausanschluss werden“, erläutert Emanuel Maurus, Elektrotechniker in Augsburg. Laut des Zentralverbands der Deutschen Elektro- und Informationstechnischen Handwerke (ZVEH) entspricht bei nahezu drei Vierteln deutscher Immobilien die Elektroinstallation nicht den aktuellen Standards.

Um die notwendige Stromver-

sorgung für die Ladestationen und die Mindestanforderungen für deren Installation sicherzustellen, können beispielsweise ein zweiter Netzanschluss mit Lademanagement oder bauliche Veränderungen notwendig sein. Bei einem Standortcheck klärt der Elektroinstallateur oder die -installateurin mit dem Netzbetreiber die verfügbare und die mögliche Gebäudeanschlussleistung, zudem führt er oder sie alle Prüfungen durch.

### **Expertise prüfen**

Vor allem bei größeren Wohnanlagen, beispielsweise mit 100 Wohnungen, können wegen der Anschlussfähigkeit Schwierigkeiten auftreten, sagt Rosenthal: „Dann wird es wegen der Belastungsgrenzen oft schwierig für alle Stellplätze eine Wallbox zu installieren.“ In diesem Fall könne der Energieversorger einen neuen Trafo installieren. Das könne jedoch dauern, denn Trafos haben „derzeit eine lange Lieferzeit“, sagt Maurus.

Um einen qualifizierten Elektrobetrieb für die Einrichtung von Wallboxen in Mehrfamilienhäusern zu finden, rät der Experte der Verbraucherzentrale: „Am besten ist es, sich am Wohnort umzuhören oder Referenzen abzufragen, beispielsweise bei Herstellern von Wallboxen.“ Auch ein Blick auf Websites kann hilfreich sein, meint Maurus: „Wenn dort steht, dass sie einen Anschluss in Mehrfamilienhäusern anbieten, ist das ein erstes Indiz über eine entsprechende Qualifikation.“ Wenn es erst auf Nachfrage angeboten wird, eher nicht.

### **Verbrauchsgenaue Abrechnung**

Die Abrechnung des Stroms erfolgt persönlich für den Nutzenden. Auf welche Weise ist von den verschiedenen Parametern abhängig, die der Elektroinstallateur oder die -installateurin klärt. Kann die Wallbox an den Stromzähler der jeweiligen Wohnung angeschlossen werden, erfolgt die Abrechnung über die Stromrechnung der Wohnung. Stromanbieter haben spezielle Kombitarife, die laut Verbraucherzentrale beim regelmäßigen Laden eines E-Fahrzeugs in der Regel günstiger sind als der übliche Haushaltsstromtarif.

Ist die Ladeeinrichtung mit dem Allgemeinstrom verbunden oder wird sie gemeinschaftlich genutzt, ist die individuelle Authentifizierung der Nutzenden wichtig. Dabei helfen beispielsweise spezielle Stromzähler. Wichtig sei hier auch die Eichgenauigkeit der Geräte, betont Rosenthal. Sofern die Wallbox über einen separaten Stromzähler verfügt, sollten Mietende ihren Stromanbieter nach speziellen Autostromtarifen fragen. Diese lohnen sich laut Verbraucherzentrale jedoch erst bei Vielfahrenden, die überwiegend zu Hause laden. Bei manchen Autostromtarifen wird zudem nachts und am Wochenende ein günstiger Preis abgerechnet. Besonders günstig – und umweltfreundlich – ist das Laden des Autos über die hauseigene Fotovoltaikanlage. Aber auch dann gilt es vorab zu prüfen, wie hoch die Auslastung ist. Hier gibt es zudem spezielle Messkonzepte als steuerbare Verbrauchseinrichtungen in Verbindung mit Haushaltsstrom und einer Fotovoltaikanlage.

Von Marie-Luise Braun in der HAZ

# Neue Skulpturen in der Kröpcke-Passage

Sie sind zwei echte Hingucker: die beiden Büsten in der Kröpcke-Passage. Dabei handelt es sich um eine Skulptur von König Georg V. von Hannover und die Bronze-Plastik „Eitelkeit“ des Celler Künstlers Frank Schult.

Die Idee zu dem Projekt hatte das Vorstandsmitglied von HAUS & GRUNDEIGENTUM, Heinrich Prinz von Hannover. „Ich wollte schon immer einen Teil von Hannovers Geschichte der Öffentlichkeit zur Verfügung stellen. Und nach meiner Ansicht sollen die beiden Kunstwerke nicht in einer Ausstellung, sondern öffentlich gezeigt werden“, erklärt der Prinz gegenüber der WohnArt.



Die Büste von Georg V. stammt vom Bildhauer Jean-Baptiste-Claude-Eugène Guillaume aus dem Jahr 1891 in Paris. Sie diente dem Protest gegen die preußische Annexion des Königreichs Hannover von 1866 und forderte die Wiederherstellung der hannoverschen Monarchie.

Georg V. Persönlichkeitsbild ist bis heute ambivalent und sehr stark durch subjektive Wertungen und Urteile geprägt. Es reicht vom hoch gebildeten und kunstsinnigen Landesherrn mit

einem ausgeprägten Mäzenatentum im Bereich Musik und Malerei, bis zum selbstgerechten Autokraten.

Zu der Skulptur „Eitelkeit“ sagt der Künstler: „Zwiegespräch der höflichen und höfigen Narren. Ein Knicks vor dem Herrn, ein wenig devot kann helfen, so dachten schon immer die strebsamen Geister und verbogen sich zu buckeligen Gestalten der Zeit“. Die beiden Exponate sind noch bis Ende des Jahres in der Kröpcke-Passage zu sehen.

## Mitgliederversammlung 2023 – Beitragserhöhung

Sehr geehrte Mitglieder,

in unserer Jahreshauptversammlung im Mai 2023, über die wir bereits berichtet hatten, wurde mit sehr großer Mehrheit die Erhöhung des Mitgliedsbeitrags zum 01.01.2024 beschlossen. Dafür möchte ich mich auch im Namen des Vorstandes an dieser Stelle noch einmal herzlich bedanken.

Diese Entscheidung der Beitragserhöhung, die wir erstmals nach sieben Jahren wieder durchführen mussten, war ein sehr wichtiger Schritt zur Sicherung und Stärkung unseres Vereins. Die breite Unterstützung in der Mitgliederversammlung zeigte uns Ihre große Verbundenheit mit unserem Verein. Und sie ist auch eine Bestätigung dafür, dass wir als Gemeinschaft zusammenstehen und bereit sind, auch in schwierigen Zeiten Schritte zu gehen, um unsere Ziele zu erreichen.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr Rainer Beckmann  
Vorstandsvorsitzender

## Oliver Kiaman kandidiert erneut für die IHK-Vollversammlung

Die IHK Hannover zählt zu den wichtigsten und einflussreichsten Institutionen der lokalen Wirtschaft. Die Vollversammlung ist dabei das oberste Organ der IHK. Sie hat 80 Mitglieder, die die Richtlinien der IHK-Arbeit bestimmen und über alle Fragen, die für die Wirtschaft des IHK-Bezirks oder die Arbeit der IHK von grundsätzlicher Bedeutung sind, entscheiden. Diese werden für vier Jahre gewählt und arbeiten ehrenamtlich.

Dr. Oliver Kiaman (45), Geschäftsführer von HuG Service, bewirbt sich erneut für ein Mandat in der Vollversammlung der Industrie- und Handelskammer Hannover. Er ist wieder jüngster Kandidat der Wahlgruppe Dienstleistungen.

Vier Jahre lang hat Kiaman bereits die Interessen der Wirtschaft vertreten. Zu seinen Beweggründen führt er aus: „Ich kandidiere, weil die wirtschaftspolitische Ausrichtung der IHK Hannover von herausragender Bedeutung für die Wettbewerbsfähigkeit unserer Region ist und wir eine starke Interessenvertretung gegenüber der Politik brauchen!“

Denn die Herausforderungen und die Problemstellungen für die Zukunft sind aus seiner Sicht besonders groß. „Deswegen möchte ich vor allem die Themen Deregulierung und Digitalisierung fokussieren, die für alle Unternehmen, nicht nur für unsere Immobilienbranche, von hohem Interesse sind.“

## Fragemauer –

### Die Kampagne gegen Antisemitismus Haus & Grund unterstützt bundesweite Initiative

Die Fragemauer ist eine bundesweite Kampagne, die es sich zum Ziel gesetzt hat, humorvoll über jüdisches Leben in Deutschland und Israel aufzuklären. Auf diese Weise will die Initiative dem wachsenden Antisemitismus entgegenzutreten und zum Dialog einladen.

Im letzten Jahr wurden 2.641 antisemitische Straftaten registriert. „Diskriminierung, Hass und Hetze gegen Jüdinnen und Juden kommen in Deutschland leider immer häufiger vor“, erklärt Carsten Ovens, CEO vom European Leadership Network (ELNET), dass das Projekt ins Leben gerufen hat. ELNET engagiert sich als Denkfabrik und Netzwerk im Kontext der europäisch-israelischen Beziehungen.

Ziel der Fragemauer ist es, über jüdisches Leben und den jüdischen Staat Israel aufzuklären, Neugierde zu wecken und den gesellschaftlichen Konsens zu stärken.

Die Initiative wird von Dr. Felix Klein, Beauftragter der Bundesregierung für jüdisches Leben und den Kampf gegen Antisemitismus, sowie weiteren Partnern gefördert – darunter auch Haus & Grund Deutschland.

Vor allem ist die Kampagne auch eine Einladung zum Mitmachen: Stellen Sie jetzt Ihre Fragen auf [www.fragemauer.de](http://www.fragemauer.de).

## Vermieter\*innen gesucht!

### Region bietet attraktives Förderpaket

Ein warmes und sicheres Zuhause – für viele Menschen ist das keine Selbstverständlichkeit. Nach wie vor ist der Wohnungsmarkt auch in der Region Hannover angespannt, hinzu kommen die steigenden Energie- und Lebenskosten. Für Menschen mit wenig oder gar keinem Einkommen ist diese Entwicklung besonders belastend. Insbesondere Wohnungslose oder von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen finden ohne öffentliche Hilfe selten geeignete Wohnungen. Gleiches gilt für Menschen mit physischen oder psychischen Beeinträchtigungen. Auch von Gewalt bedrohten Frauen oder Alleinerziehenden fehlt es oft an bezahlbarem Wohnraum.

Die Region Hannover setzt sich intensiv dafür ein, Wohnraum für alle Einwohner\*innen zu schaffen. Hier setzt das Förderpaket der Region Hannover an, das Vermieter\*innen komplett vor Risiken absichert, wenn sie für eine festgelegte Zeit Belegungsrechte

für ihre Wohnung an die Region verkaufen.

**Für ein soziales Miteinander – seien Sie dabei!**



Dr. Andrea Hanke, Sozialdezernentin der Region Hannover:

„**Bezahlbare Wohnungen sichern und Menschen dabei unterstützen, ein geschütztes Zuhause zu finden – das gehört für uns in der Region ganz oben auf die Prioritätenliste. Wir wünschen uns sehr, dass viele Vermieter\*innen mit uns diesen Weg gehen und ihren Wohnraum zur Verfügung stellen. Und das völlig ohne Risiko – dank unseres Förderpaketes mit vielen finanziellen Vorteilen und langfristigen Sicherheiten**“

**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/m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat
- bis zu 10.000 Euro für Sanierungsmaßnahmen
- bis zu 10.000 Euro Instandsetzungskosten bei Mieterwechsel

Koordinierungsstelle Wohnraumversorgung  
[wohnraumfoerderung@region-hannover.de](mailto:wohnraumfoerderung@region-hannover.de)  
 Tel. 0511 – 616 2 49 05

[www.hannover.de/wohnraumfoerderung](http://www.hannover.de/wohnraumfoerderung)

**HANNOVER**

Region Hannover

# Photovoltaik, E-Autos, Wallboxen Elektromobilität rund um die Immobilie

Es gibt inzwischen zahlreiche Fälle, in denen sich die Rechtsprechung mit dem Thema Nachhaltigkeit auseinandersetzen muss. Das hat nicht zuletzt mit der steigenden Zahl der Ladesäulen für Elektromobile und mit der wachsenden Nutzung der Solarenergie rund um die Immobilie zu tun. Die folgenden sieben Urteile handeln u.a. von massiv blendenden Solarmodulen und genehmigungsfreien Ladesäulen im öffentlichen Raum.

## Keine Sondergenehmigung für Ladekabel über Gehweg

Bei aller politischen Unterstützung der E-Mobilität müssen dennoch gewisse Vorschriften eingehalten werden. So entschied das Verwaltungsgericht Frankfurt/Main (Aktenzeichen 12 K 540/21 F), dass eine Straßenbaubehörde die Erteilung einer Sondererlaubnis zur Verlegung eines Ladekabels für ein Elektrofahrzeug verweigern kann, wenn dieses über den Bürgersteig verlegt werden soll. Das könne sich nämlich für Gehbehinderte als höchst gefährlich erweisen.

## Massive Blendwirkung - Nachbar muss Module neu ausrichten

Von Photovoltaikanlagen geht gelegentlich eine Blendwirkung auf Nachbargrundstücke aus. Fällt diese Störung so aus, dass die Nutzung des benachbarten Anwesens wesentlich beeinträchtigt wird, dann kann der Nachbar eine Beseitigung bzw. eine Neuausrichtung der Module durchsetzen. So entschied es das Landgericht Frankenthal (Aktenzeichen 9 O 67/21) angesichts von Betroffenen, die auf ihrer Terrasse massiv geblendet wurden und deren Sehfähigkeit deswegen zeitweise eingeschränkt war.

## PV-Anlagen-Betreiber muss Verschattung hinnehmen

Besitzer einer auf dem Dach

angebrachten Photovoltaikanlage können keinen Anspruch darauf geltend machen, dass dieses Objekt für immer von Verschattungen durch Neubauten in der Nachbarschaft verschont wird. Vor dem Oberverwaltungsgericht NRW (Aktenzeichen 7 B 1616/20) wurde genau diese Fallkonstellation diskutiert. Die Richter stellten fest, dass das beanstandete Bauvorhaben die landesrechtlichen Abstandsflächen einhalte und damit nicht zu beanstanden sei.

## Keine Baugenehmigung für Ladesäulen nötig

Wenn auf öffentlichen Straßenflächen Ladesäulen für Elektrofahrzeuge errichtet werden sollen, so benötigt der Straßenbaulastträger dafür grundsätzlich keine Baugenehmigung. Im konkreten Fall hatte ein Anwohner moniert, dass die vier Parkplätze vor seinem Grundstück zum Aufladen von Elektroautos dienen sollten und es damit keine „allgemeinen“ Parkmöglichkeiten mehr gebe. Der Bayerische Verwaltungsgerichtshof (Aktenzeichen 8 CE 18.1071) ordnete den erwünschten Baustopp jedoch nicht an.

## Limit für laufenden Motor in der Tiefgarage

Es ist sicher nicht im Sinne der Nachhaltigkeit, Automotoren im Stehen über längere Zeit

laufen zu lassen. Genau darum ging es in einem Zivilstreit vor dem Landgericht Berlin (Aktenzeichen 67 S 44/22). Das Gericht ordnete an, dass ein PKW mit Startproblemen in einer Tiefgarage nach erfolgreicher Starthilfe oder höchstens 90 Sekunden nach Zündung des Motors die Garage verlassen müsse.

## Unterlassungsverfügung gegen Baugenehmigung kommt zu spät

Manchmal kommt der Naturschutz mit seinen Bedenken zu spät. So war es in einem Fall, den das Oberverwaltungsgericht Lüneburg (Aktenzeichen 4 ME 104/20) verhandelte. Ein Bauherr verfügte bereits über eine Baugenehmigung, als eine naturschutzrechtliche Unterlassungsverfügung gegen das Projekt erging. Die Justiz vertrat aber die Meinung, dass es sich bei der

Baugenehmigung um eine umfassende öffentlich-rechtliche Unbedenklichkeitsbescheinigung handle. Und die gelte abschließend.

## Kein Mieteranspruch auf individuelle Ladelösung

Ein einzelner Mieter kann es nicht erzwingen, dass ihm innerhalb der Tiefgarage einer Wohnanlage der Einbau einer Ladesäule durch einen selbstgewählten Anbieter gestattet wird. Der Betroffene wollte dies auf eigene Kosten regeln und seinen Stellplatz so für sein Hybridfahrzeug ertüchtigen. Das Amtsgericht München (Aktenzeichen 416 C 6002/21) wies auf den städtischen Versorger hin, der für viele interessierte Mieter in einheitlicher Form Ladesäulen anbringen und dabei garantieren könne, dass es zu keinen Überlastungen des Systems komme. *H & G Deutschland*

## Angezweifelte Abrechnungen Verwalter schulden nur der WEG Rechenschaft

Die ehemalige Verwalterin einer Wohnanlage muss einer Eigentümerin, die ihre Abrechnungen anzweifelt, keine Einsicht in die Kontoauszüge von 2018 bis 2020 gewähren. Solche Ansprüche gegen Verwalter kann nach neuem Recht nur noch die Eigentümergemeinschaft (WEG) geltend machen, nicht ein einzelner Wohnungseigentümer. Die Eigentümerin muss zunächst versuchen, einen entsprechenden Beschluss der WEG zu erreichen (LG Frankfurt am Main vom 21.10.2022, Az.: 2-13 S 59/22) *onlineurteile.de*



# Zustimmung zu baulichen Maßnahmen muss immer eingeholt werden

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat entschieden, dass eine an sich zustimmungspflichtige bauliche Maßnahme, welche ohne Zustimmung begonnen wurde, nicht weitergebaut werden darf beziehungsweise zurückgebaut werden muss. Dies gilt auch, wenn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) die Zustimmung eigentlich hätte erteilen müssen (Urteil vom 17. März 2023, V ZR 140/22).

Der Fall war einfach gelagert: Die Beklagte und die Klägerin, Eigentümer von zwei Doppelhaushälften, bildeten eine GdWE. Die Beklagte wollte einen Pool bauen, der auf dem im Gemeinschaftseigentum stehenden Grundstück stehen sollte, an dem sie ein Sondernutzungsrecht hatte. Als die Beklagte gegen den Willen der Klägerin mit dem Bau des Pools begann, klagte diese auf Unterlassung. Damit hatte sie sowohl beim Amts- als auch beim Landgericht Erfolg.

## Bauliche Maßnahme muss zuvor per Beschluss gestattet werden

Auch der BGH gab der Klägerin Recht. Denn nach § 20 Absatz 1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) müssen bauliche Veränderungen durch einen Beschluss der GdWE gestattet werden. Genau dieser fehlte aber in dieser Konstellation. Auch das Sondernutzungsrecht an dem Grundstücksteil, auf dem mit dem Bau begonnen

wurde, ändere daran nichts. Das Grundstück stehe nämlich trotz des Sondernutzungsrechts im Gemeinschaftseigentum, für das bei baulichen Maßnahmen Beschlussfassungen durch die GdWE immer notwendig seien. So weit, so gut.

## Anspruch auf Beschlussfassung kann nicht entgegengehalten werden

Spannend war nunmehr die Wertung des Gerichts, ob die Beklagte der Klägerin entgegenhalten könne, dass sie einen Anspruch auf Beschlussfassung habe; der Unterlassungsanspruch also reine Förmel sei.

Nach § 20 Absatz 3 WEG kann nämlich jeder Wohnungseigentümer verlangen, dass ihm eine bauliche Maßnahme gestattet wird, wenn alle Wohnungseigentümer, deren Rechte durch die bauliche Veränderung beeinträchtigt werden, einverstanden sind. Das Gericht unterstellte einen solchen Gestattungsanspruch.

Es ging also davon aus, dass die Rechte der Klägerin insofern nicht beeinträchtigt waren, als dass der Pool im Gartenteil der Beklagten gebaut werden sollte. Im gleichen Atemzug entschied das Gericht aber: Selbst wenn der Pool-Bau hätte gestattet werden müssen, kann die Klägerin verlangen, dass der Bau gestoppt oder sogar zurückgebaut wird.

## Bauwilliger Eigentümer muss Beschluss herbeiführen

Kurzum: Ein Beschluss nach § 20 WEG muss eingeholt werden, denn der Gesetzgeber habe durch die Reform klar und eindeutig geregelt, dass bauli-

che Maßnahmen immer eines Beschlusses bedürfen. Durch die zwangsweise Beschlussfassung solle insbesondere sichergestellt werden, dass die Wohnungseigentümer über alle baulichen Veränderungen des Gemeinschaftseigentums informiert werden. Dadurch sei das Verfahren vorgegeben. Der bauwillige Eigentümer müsse einen Beschluss, notfalls im Klageverfahren, herbeiführen. Dieses Risiko liege bewusst aufseiten des Bauwilligen und nicht bei der GdWE. Die übrigen Wohnungseigentümer sollen nämlich nicht in die Rolle gedrängt werden, eine Klage herbeiführen zu müssen.

H & G Deutschland

## BEWERTUNG VON HAUS & GRUND

Dieses Urteil ist richtig und wichtig. Wohnungseigentümer sollten immer daran denken, einen Beschluss herbeizuführen, bevor sie bauliche Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum vornehmen. Damit können unnötige Kosten vermieden werden. Denn der Anspruch auf Genehmigung schützt nicht vor einem Anspruch auf Unterlassung oder Rückbau.

### Verbraucherpreisindex für Deutschland Basis 2015 = 100

Neu für 2023: Basis 2020 = 100

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Jan.	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	114,3
Feb.	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	115,2
März	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	116,1
April	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	116,6
Mai	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	116,5
Juni	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	116,8
Juli	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.	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.	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.	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.	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	121,6	
Dez.	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	120,6	

# Vermieten an Wohngemeinschaften

## Auf die Vertragsform kommt es an

**Wohngemeinschaften - oder kurz WGs - sind nach wie vor eine beliebte Wohnform. Doch worauf sollten Vermieter beim Abschluss des Mietvertrags achten?**

Traditionell sind WGs vor allem für junge Menschen wie Studenten eine attraktive Wohnform. Durch das Zusammenleben mit anderen können die Bewohner die Wohnkosten teilen, was meist deutlich günstiger ist, als alleine zu wohnen. Doch auch für ältere Menschen wird das Leben in einer Wohngemeinschaft heutzutage zunehmend zu einer Alternative. Ältere, alleinstehende Menschen erhoffen sich von einer Wohngemeinschaft, ihren Alltag besser bewältigen zu können und nicht zu vereinsamen. Grundsätzlich können Eigentümer der Vermietung an WGs offen gegenüberstehen. Es gibt aber einige Punkte, die bei der Vermietung an mehrere Mieter beachtet werden müssen.

### Vorüberlegungen zum Mietvertrag

Zunächst einmal: Wer an eine WG vermieten möchte, muss keine gesonderten Regelungen im Mietrecht beachten. Es gelten die Vorschriften wie bei anderen Mietverhältnissen auch. Mit dem Abschluss des Mietvertrags entscheidet der Vermieter aber, wer im Vertrag als Mieter fungiert, ob also die gesamte WG oder nur ein Mitglied offizieller Mieter werden soll. Bei dieser Entscheidung geht es nicht nur darum, künftige Bewohnerwechsel in der Wohngemeinschaft zu ermöglichen oder zu stoppen, sondern es betrifft auch Haftungsfragen und Verantwortlichkeiten.

### Die Wohngemeinschaft mit Untermietvertrag

Bei dieser Variante schließt der Vermieter mit einem einzelnen

Hauptmieter einen Mietvertrag ab. Der Mieter kann dann ein oder mehrere Zimmer per Untermietvertrag an Mitbewohner vermieten. Voraussetzung ist immer, dass der Vermieter die Untervermietung ausdrücklich erlaubt. Denn § 540 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) regelt, dass der Mieter nicht ohne Erlaubnis des Vermieters den Gebrauch der Mietsache Dritten überlassen darf. Bei der Konstellation Hauptmieter mit Untermieter regeln die WG-Bewohner das Mietverhältnis unter sich. Die Untermietverträge werden ausschließlich zwischen dem Hauptmieter und den WG-Mitgliedern geschlossen. Für den Vermieter bedeutet das: Wer neben dem Hauptmieter in der Wohnung wohnt, liegt vor allem in der Entscheidung des Hauptmieters. Es gibt jedoch die Möglichkeit, im Mietvertrag einen Zustimmungsvorbehalt zu vereinbaren. Informiert werden muss der Vermieter aber stets bei einem Untermieterwechsel.

Der Hauptmieter haftet bei dieser Variante gegenüber dem Vermieter im Falle eines Mietausfalls alleine und trägt das Risiko zeitweiliger Zimmerleerstände. Für den Vermieter bedeutet dies, dass er seine Ansprüche nur gegenüber einer Person geltend machen kann. Die Sicherheiten sind also nicht sehr hoch. Vorteil ist aber, dass er beim Hauptmieter-Modell nur einen einzigen Ansprechpartner hat, was Rücksprachen und Verantwortungsfragen angeht. Im Kündigungsfall wird nur dem Hauptmieter als Vertragspartner gekündigt. Ein verbleibendes Mitglied der Wohngemeinschaft kann aber anbieten, das Miet-

verhältnis als neuer Hauptmieter fortzusetzen.

### Alle WG-Bewohner sind Hauptmieter

Eine weitere Variante des WG-Mietvertrags ist die, bei der alle Mieter Hauptmieter sind. Dann unterzeichnen alle Personen den Mietvertrag und übernehmen die volle vertragliche Haftung gegenüber dem Vermieter. Für die Mitbewohner hat diese Vertragsform den Vorteil, dass alle die gleichen Rechte an der Wohnung haben und keiner dem anderen eine Kündigung aussprechen kann. Auch aus Sicht des Vermieters ist diese Variante die sicherste und vorteilhafteste. Denn sind alle Bewohner offiziell im Mietvertrag eingetragen, kann der Vermieter seine Forderungen auch jedem einzelnen gegenüber geltend machen. Kann ein Mieter seinen Mietanteil nicht zahlen, dann haften alle.

Ein weiteres wichtiges Detail: Soll die Wohnung gekündigt werden, so muss die Kündigung von allen WG-Mitgliedern ausgesprochen werden. Es reicht nicht, dass ein WG-Bewohner alleine die Wohnung kündigt. Daraus können sich gleichzeitig Schwierigkeiten ergeben, wenn nur einer der Mitbewohner aus der WG ausziehen möchte. Umgekehrt muss auch der Vermieter seine Schreiben immer an alle Vertragspartner adressieren.

### Separate Verträge für alle WG-Mitglieder

Bei der dritten Variante des WG-Mietvertrags schließt der Vermieter mit jedem einzelnen

Bewohner einen separaten Einzelmietvertrag ab. In der Regel also nur über ein einzelnes WG-Zimmer sowie die Mitbenutzung der Küche und des Badezimmers. Diese Variante hat den Vorteil, dass die Bewohner eigenständig ein- und ausziehen können, ohne den Rest der WG um Erlaubnis fragen zu müssen. Außerdem haften die Mieter nur für ihren Einzelmietvertrag.

Die Auswahl der WG-Mitglieder liegt allein im Ermessen des Vermieters. Das hat den Nachteil, dass es zu einer hohen Fluktuation kommen kann, da es sich um reine Zweck-WGs handeln dürfte. Zum Beispiel für Studenten im Auslandssemester, Praktikanten oder Berufseinsteiger, kann dies aber durchaus attraktiv sein. Für den Vermieter erhöht sich allerdings der Verwaltungsaufwand: Er muss sich bei jedem Auszug um Nachmieter kümmern und die Nebenkosten mit jedem Mieter separat abrechnen — oder eine Nebenkostenpauschale vereinbaren

### Fazit: Vertragsform sollte wohl überlegt sein

Alle drei Varianten bieten Vor- und Nachteile. Die von Vermietern bevorzugte Variante ist aber meistens der Mietvertrag, in dem alle WG-Bewohner Hauptmieter sind. Sie ist wegen der gesamtschuldnerischen Haftung aller Mieter besonders vorteilhaft. Im Mietvertrag sollten aber unbedingt einige Ergänzungen — wie etwa Nachmieterregelungen — getroffen werden.

*Ann Katharina Fricke  
H & G Deutschland*

# Ablösung Wohnrecht sofort von der Steuer absetzen

Der Bundesfinanzhof (BFH) entschied mit seinem Urteil vom 20. September 2022 (IX R 9/21), veröffentlicht am 12. Januar 2023, dass Aufwendungen für die Ablöse eines Wohnungsrechts unter Umständen als Werbungskosten geltend gemacht werden können.

Der Fall: Bruder und Schwester erben ein Erbbaurecht an einem mit einer Doppelhaushälfte bebauten Grundstück. Die Schwester überträgt ihren Erbanteil an den Bruder, Das Erbbaurecht ist allerdings mit einem Wohnungsrecht einer dritten Person belastet. Mit notariell beurkundetem Vertrag verzichtet die Inhaberin des Wohnungsrechts gegen Zahlung einer einmaligen Ausgleichsentschädigung auf ihr Wohnungsrecht und verpflichtet sich, das Gebäude zu räumen. Die Kosten der notariellen Beurkundung trägt der Erbe, der die Immobilie umfassend renoviert und vermietet.

## Finanzamt stuft Aufwendungen als Anschaffungskosten ein

So weit, so gut. Aber die steuerlichen Probleme beginnen jetzt erst. Denn der Erbe macht die Ausgleichszahlung für das Wohnungsrecht und die dafür angefallenen Notarkosten als vorab entstandene Werbungskosten in seiner Einkommensteuererklärung geltend. Das Finanzamt sieht das anders: Die Ausgleichsentschädigung für die Aufgabe des Wohnungsrechts und die damit im Zusammenhang stehenden Beurkundungskosten seien keine Werbungskosten, sondern Anschaffungskosten des Wohngebäudes. Diese Kosten könnten nur durch Erhöhung der im Streitjahr anzusetzenden Absetzung für Abnutzung (AfA) berücksichtigt werden.

## BFH sieht Zusammenhang zwischen Aufwendungen und Einkunftserzielung

Der BFH entschied jedoch im Sinne des erbenden Klägers: Die Aufwendungen des Grundstückseigentümers zur Ablösung von Nutzungsrechten Dritter können zu den sofort abziehbaren Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung gerechnet werden – wenn sie dem Abschluss eines neuen Nutzungsüberlassungsvertrages und der künftigen Erzielung von Einkünften aus Vermietung und Verpachtung dienen. Argument war hierbei der wirtschaftliche Zusammenhang zwischen der Ablösung des Wohnungsrechts und der beabsichtigten Einkunftserzielung aus Vermietung und Verpachtung.

## Fazit von Haus & Grund

Wohnungsrechts-Ablösezahlungen können unter bestimmten Bedingungen sofort abziehbare Werbungskosten sein. Sie müssen dann nicht über die gesamte Nutzungsdauer der Immobilie abgeschrieben werden. Das mindert die Einkommensteuerlast und erhöht die sofort verfügbare Liquidität, die gerade in Zeiten hoher energetischer Sanierungsforderungen wichtig ist. Ob das im konkreten Einzelfall zutrifft, sollte durch einen Steuerexperten überprüft werden.

H & G 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

EINS  
FÜNF  
ACHT

Rechtsanwälte  
Notare

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

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

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

Elko Grusche | Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Im Grammophon Park · Podbielskistraße 158 · 30177 Hannover · Telefon (0511) 909 84 0  
Telefax (0511) 909 84 20 · hannover@eins5acht.de · www.eins5acht.de

Ihre Fachanwälte rund um die Immobilie!

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

**Mitglieder der**  
**advounion**  
**(größte Korrespondenzanwalts-**  
**gemeinschaft Deutschlands)**

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

## Kluge Erkenntnis

Die Menschen in Niedersachsen sind über die hohen Preissteigerungen (77 Prozent), über den Fachkräftemangel (62 Prozent) und dem über den zunehmenden Ärztemangel (59 Prozent) beunruhigt. Zu diesem Ergebnis kommt eine repräsentative Umfrage des Allensbach-Instituts. Für **Dr. Volker Schmidt**, Geschäftsführer der Drei-Quellen-Mediengruppe und Hauptgeschäftsführer des Arbeitgeberverbandes Niedersachsen-Metall, hat das einen Grund: Das Vertrauen in die Kompetenz der Politik gehe zurück, die Verunsicherung wachse. Weitere Kritikpunkte der Menschen sind die überbordende Demokratie und der wachsende Ausfall von Schulunterricht und Kinderbetreuung.



## Entsetzte Landwirte

Für Niedersachsens Landwirte ist der Anbau von Früchten wie Erdbeeren oder Tomaten eine wichtige Einnahmequelle. Doch damit könnte bald Schluss sein. Denn Umweltminister **Christian Meyer** (Grüne) hat jetzt ein Anbauverbot ins Spiel gebracht. Sie bräuchten zu viel Wasser angesichts der anhaltenden Trockenheit – und wenn sich zu wenig Grundwasser bilde, könnten Kommunen die Genehmigung für die Feldberegnung entziehen. Die Landwirte sind entsetzt: Schon jetzt würden Erdbeeren und andere Früchte in den meisten Fällen über Tropfschläuche gegossen, so dass das Wasser zielgerichtet direkt an der Wurzel lande. Außerdem verlagere sich der Anbau von der Freifläche in wassersparende Folientunnel.



## Klimaziele vor Augen

Die Anlage ist der erste komplett neu gebaute Baustein für den geplanten Kohleausstieg bis 2026 und die beschlossene Klimaneutralität Hannovers bis 2035: die Klärschlammverbrennungsanlage in Lahe. Rund 70 Mio Euro hat enercity in das Projekt investiert. Sie soll Heizenergie für etwa 5000 Haushalte bringen – und dazu den Trinkwasserschutz verbessern, wenn weniger Klärschlamm auf die Felder verteilt wird. Die Vorstandsvorsitzende **Dr. Susanna Zapreva**: „Enercity ist ja auch ein Wasserversorger. Die Grundwasserqualität ist uns mindestens genauso wichtig wie der Kohleausstieg.“ Allein wegen der Nitratbelastung des Grundwassers sei es besser Klärschlämme zu verbrennen.



## Klare Forderungen

Queerfeindliche Angriffe, bewaffnete Raubüberfälle, eine steigende Anzahl von Messerattacken, randalierende Jugendliche: Hannover hat ein Gewaltproblem. Zu diesem Ergebnis kommt **Felix Semper**, Fraktionsvorsitzender der CDU-Ratsfraktion. Das Problem sei empirisch nachprüfbar, daher müssten jetzt konkrete Maßnahmen folgen und diese dürften nicht in Arbeitskreisen wegdiskutiert werden. Dazu gehörten: eine massive Aufstockung des städtischen Ordnungsdienstes, Videoüberwachung an öffentlichen Plätzen, Entwicklung eines mit der Polizei abgestimmten Beleuchtungskonzeptes, eine engere Einbindung der Polizei bei baulichen Veränderungen sowie gezielte Gewaltpräventionen an Schulen.



## Meinungsumkehr

Niedersachsens Ministerpräsident **Stephan Weil** plant eine Verlängerung der Amtszeiten von Bürgermeistern und Landräten. Noch in diesem Jahr werde man ein entsprechendes Modell vorlegen, kündigte er an. Wie lange künftig die Amtszeit dauern soll, stehe allerdings noch nicht fest. In seiner ersten rot-grünen Koalition hatte der MP die Amtszeiten selbst von acht auf fünf Jahre verkürzt: „Ich muss allerdings jetzt nach vielen Jahren konstatieren, dass sich die Bedingungen spürbar verändert haben.“ Die Themen seien schwieriger, die öffentlichen Diskussionen rauer und der Arbeitsdruck erheblich größer geworden. Während die Grünen bei dem Thema zurückhaltend sind, unterstützt die CDU das Vorhaben.



## Vollmundige Versprechungen

Wegen der hohen Arbeitsbelastung in den niedersächsischen Justizbehörden wollte die Landesregierung rund 280 zusätzliche Stellen schaffen. Das kündigte sie im Januar an. Doch im Haushaltsentwurf für 2024 ist davon nichts zu lesen. Das hat **Christian Calderone**, Mitglied der CDU-Landtagsfraktion, auf den Plan gerufen. Seine Kritik: „Von den vollmundigen Versprechungen bleibt nicht viel übrig.“ Vor allem im Strafvollzug werde deshalb die Arbeitsbelastung deutlich steigen – das gehe voll zu Lasten der Bediensteten. Außerdem würde die Landesregierung die falschen Schwerpunkte setzen: Insbesondere die Maßnahmen zur Clan-Kriminalität müssten ausgebaut werden.

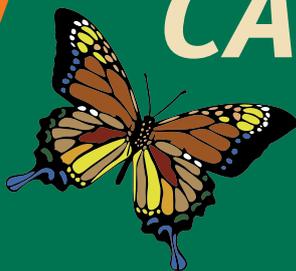


**SOFORT ZUR STELLE,  
WENN'S MAL KLEMMT**  
**SERVICE VON OETTINGER**



© Andrey Popov / stock.adobe.com

**#LEIDENSCHAFT**  
**#TRADITION**  
**#KOMPETENZ**



**CARL OETTINGER**

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

BEEKESTRASSE 54 • 30459 HANNOVER • [WWW.CARLOETTINGER.DE](http://WWW.CARLOETTINGER.DE)

## Seminare • Vorträge • Informationsveranstaltungen • Besichtigungen

Aktuelle Informationen

### Studienfahrt: „In Bremerhaven um die Welt“ – am 07. September 2023

Gemeinsam fahren wir im komfortablen Reisebus nach Bremerhaven. Im Deutschen Auswanderer Haus werden wir von einem Guide durch die Motive und Entwicklung der Aus- und Einwanderung mit Fokus auf USA und Deutschland eingestimmt. Nach einer ausgiebigen (Mittags-)Pause zur eigenen Verfügung an der heimischen Hafenuft folgt das weitere Highlight des Tages. Im Klimahaus machen wir eine Weltreise entlang des *Längengrades* 8° 34' Ost, über acht Stationen, bevor wir an der neunten Station wieder in Bremerhaven ankommen und auf die Heimreise vorbereiten.

#### Treffpunkt:

07.09.2023 um 8:00 Uhr am „ZOB Hannover“

08:30 Uhr Abfahrt Richtung Bremerhaven

11:30 Uhr Führung im Auswandererhaus (ca. 1,5h)

13:00 Uhr Freizeit/Mittagspause

14:30 Uhr Eintritt Klimahaus (Nach gemeinsamer Begrüßung freie Erkundung im eigenen Tempo)

17:30 Uhr Abfahrt Richtung Hannover

Es steht Ihnen frei an einzelnen Stationen oder der Rückfahrt nicht teilzunehmen. Eine Reduzierung der Teilnehmerkosten ist nicht möglich.



©Deutsches Auswandererhaus/ Foto: Werner Hufthmacher

**Kosten: nur 99 € pro Person** (Eintrittsgelder für Auswanderer- & Klimahaus inklusive)

Dieses Angebot gilt exklusiv für unsere Mitglieder. **Für Rollstuhlfahrer/Gehbehinderte leider nicht möglich.** Verbindliche Anmeldungen sind unter **0511/ 300 30 100** erforderlich.

Nach telefonischer Teilnahmebestätigung überweisen Sie bitte den Unkostenbetrag von **99,00 € p.P.** unter Angabe des Verwendungszwecks „**Bremerhaven**“ bis zum **01.09.2023** auf das Konto der **HAUS & GRUNDEIGENTUM Medien GmbH**  
IBAN: DE81 2505 0180 0000 3363 00.

### Vortrag: Aufteilung der CO<sup>2</sup>-Kosten – noch online-Plätze frei!

Aufbauend auf unsere Berichtserstattung in der WohnArt rund um dieses komplexe Thema wird **Rechtsanwältin Christine Hagenah** in ihrem Vortrag ins Detail gehen und zur korrekten Aufteilung der CO<sup>2</sup> Kosten informieren.



RAin  
Christine Hagenah

Der 1-stündige Vortrag findet am **24. August um 18:00 Uhr** im Hybrid-Format statt.

Vor Ort in Präsenz in der Prinzenstraße 10, 30159 Hannover; online-Teilnehmer bekommen wenige Tage vor der Veranstaltung den Zoom-Link zugeschickt.

Wegen der großen Nachfrage wiederholt RAin Hagenah ihren Vortrag am 20. September um 18:00 Uhr, ebenfalls in der Prinzenstraße sowie online.

Der Vortrag ist für unsere Mitglieder kostenlos, Nichtmitglieder zahlen eine Gebühr in Höhe von **40,00 €**. Verbindliche Anmeldungen sind unter **0511/ 300 30 100** erforderlich.

Nach telefonischer Teilnahmebestätigung überweisen **Nichtmitglieder** bitte den Betrag unter Angabe des Verwendungszwecks „**CO<sub>2</sub>-Aufteilung**“ bis zum **18.08.2023** auf das Konto des **HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover e.V.**  
IBAN: DE55 2505 0180 0000 3250 31

# Das ist die perfekte Welle.



Alle Infos zum Surfen auf:  
[enercity-leinewelle.de](http://enercity-leinewelle.de)

**enercity**  
positive energie