

WOHNART

34. Jahrgang

Das Magazin für HAUS & GRUNDEIGENTUM 10/2023

Thema des Monats

Das Heizungsgesetz

HAUS & GRUNDEIGENTUM

Kommunaler Wärmeplan

Sicherheit

Herbstlaub



TOP-IMMOBILIENANGEBOTE.

Linden-Nord: MFH mit Balkonen



Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 9 Wohneinheiten, ca. 542 m² Gesamtwohnfläche, ca. 299 m² Grundstück, Balkone, JNME: € 43.705,-, Baujahr ca. 1890, Fernwärme, Denkmalschutz

4696

KP Euro 1.000.000,-

Barrierefrei: Bungalow in Neustadt



4 Zimmer, ca. 105 m² Wohnfläche, ca. 574 m² Grundstück, Wintergarten, Baujahr 1974, Garage, Stellplatz, Nachspeicheröfen, Strom, B, 189,7 kwh/(m²a), EEK F

4751

KP Euro 270.000,-

Zooviertel: Helle 2-3 Zimmerwohnung



Bestlage, ca. 83 m² Wohnfläche, 1. OG, Balkon + Wintergarten, Baujahr 1957, EBK, V, EEK F, Gas, Etagenheizung, 167,4 kWh/(m²a)

4705

KP Euro 325.000,-

Kleefeld: DG-Wohnung mit Balkon



Nähe MHH, großzügige 3 Zimmerwohnung, ca. 111 m² Wohnfläche, West-Balkon, 4. OG, Baujahr 1956, 1993 ausgebaut, GEH, Gas, V, 126,4 kWh/(m²a), EEK D

4733

KP Euro 329.000,-

Wohn-/Geschäftshaus in ruhiger Lage



Vinnhorst, Gesamtwohnfläche ca. 320 m², Grundstück. ca. 877 m², 5 Wohneinheiten, 1 Gewerbe, JNME: € 31.000,-, Baujahr ca. 1937, Etagenheizung, Gas, B, EEK C, 96,5 kWh/(m²a)

4499

KP Euro 750.000,-

Linden-Mitte: MFH nahe Lichtenbergplatz



Beliebtes Wohnquartier, 10 Wohneinheiten, ca. 384 m² Gesamtwohnfläche, ca. 275 m² Grundstück, JNME: € 44.900,-, Baujahr ca. 1890, Etagenheizung, Gas/Elektro, Denkmalschutz

4703

KP Euro 880.000,-

Alle Angebote freibleibend. Irrtümer und Zwischenlauf vorbehalten.



www.hug.immo

Dipl.- Ing. Christian Spierig
Makler

Theaterstraße 2
30159 Hannover

makler@hug.immo
www.hug.immo



HAUS & GRUNDEIGENTUM
Service

THEMA DES MONATS

- 4 - 7 **Das Heizungsgesetz!**
Was bedeutet es in der Praxis für Eigentümer?

HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover

- 8 - 11 • Wärmeplan: So sieht es in den Kommunen damit aus
• Mit Müllgebühren über den Tisch gezogen!
• Encerity eröffnet neue Konzernzentrale
• Schimmelbildung verhindern!

RECHT & STEUERN

- 12 - 15 • Widerspruch gegen aktualisierte Aufnahmen in Google Maps
• Baumschutz: Antrag auf Fällgenehmigung nicht vergessen!
• Trinkwasserschutz – Niedrigere Grenzwerte, Austausch von Bleileitungen
• Schadenersatz gegen Mieter Bezifferung auf Grundlage eines Kostenvoranschlags ausreichend

16 LEINEGEFLÜSTER

18 - 25 ENERGIE & HAUSTECHNIK

26 - 33 BAUEN · RENOVIEREN · SANIEREN

34 - 37 WOHNEN & LEBEN IM ALTER

42 - 43 METALLHANDWERK

44 - 45 MALER & LACKIERER

46 Veranstaltungen

47 WohnArt-BÖRSE / IMPRESSUM

Titelfoto: Viessmann

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

Ideologiefreie Konzepte notwendig!

In seinem Wahlkampf hatte er es angekündigt, jetzt macht er ernst. Geht es nach dem kürzlich vorgestellten Mobilitätskonzept von Hannovers OB Belit Onay ist das Auto in der Innenstadt bald Geschichte – neben einer ganzen Reihe von Straßensperrungen sollen allein 3850 Parkplätze dort wegfallen.

Grundsätzlich ist eine City mit mehr Aufenthaltsqualität und größerer Anziehungskraft zu begrüßen. Das sieht im Übrigen auch die Wirtschaft so. Unverzichtbar ist dabei jedoch eine umfassende Erreichbarkeit. Und dazu gehört auch der Autoverkehr.



Die Sperrung von zahlreichen Straßen und die Abschaffung tausender Stellplätze ist aber kein Mobilitätskonzept – es ist vielmehr realitätsfremd und lässt jeden Praxisbezug vermissen. Von zündenden und sinnvollen Ideen fehlt jede Spur!

Und dass mit schwerwiegenden Folgen für Einzelhandel und Gastronomie – sinkende Umsätze und zunehmende Leerstände sind vorprogrammiert. Denn die Attraktivität der Innenstadt wird für die Menschen durch mit Blumenkübeln umgestaltete Parkplätze sicher nicht steigen.

Ein weiterer fataler Knackpunkt des Konzepts: Wenn der Durchgangsverkehr aus der City herausgehalten werden soll, dann müssen die Ausweichstrecken ausreichend Kapazitäten bieten. Das gilt besonders für den Cityring. Außerdem müssen Autofahrer ohne Staus problemlos zu den Parkhäusern hin- und auch wieder wegkommen. Doch genau das Gegenteil ist in dem OB-Konzept der Fall.

Für ein künftiges modernes Gesicht der Innenstadt sind praxisorientierte und ideologiefreie Konzepte wie in anderen Städten, z.B. Hamburg, Düsseldorf und Nürnberg, notwendig. Diese aber im vorgestellten Plan nicht zu erkennen. Jetzt ist Hannovers Politik – in erster Linie die SPD als Koalitionspartner der Grünen im Rat – gefordert.

Rainer Beckmann, Vorsitzender



Das neue Heizungsgesetz soll nach der Abstimmung im Deutschen Bundestag für Eigentümer spätestens im Jahr 2028 in Kraft treten.

Das Heizungsgesetz!

Scharfe Kritik von Haus & Grund Niedersachsen

Mit den Stimmen der Ampel-Koalition hat der Deutsche Bundestag am 08. September das umstrittene Heizungsgesetz beschlossen - ohne erneute inhaltliche Auseinandersetzung. Dr. Hans Reinhold Horst, Vorsitzender des Landesverbandes von Haus & Grund Niedersachsen, erläutert warum dieses Gesetz ein großer Fehler ist und hätte gestoppt werden müssen. Denn das Heizungsgesetz ist das denkbar schlechteste Instrument, um die Wärmeversorgung der Häuser und Wohnungen in Deutschland bis 2045 klimaneutral umzugestalten.



Dr. Hans Reinhold Horst, Vorsitzender des Landesverbandes von Haus & Grund Niedersachsen

Dr. Hans Reinhold Horst zu der Entscheidung: „Zunächst mal: Was ist Sache? Nach dem Stopp durch das Bundesverfassungsgericht wurde die zweite und dritte Lesung

nachgeholt und das Heizungsgesetz soll mit dem grundsätzlich eingreifenden Heizungsverbot ab „in Kraft treten“ des Gesetzes, spätestens dann aber im Jahre 2028, weiter verfahren werden.

Wir halten das für falsch. Warum ist das so? Klimaschutz ist wichtig. Klimaschutz ist eine generationsübergreifende Aufgabe, der wir uns weder verschließen können, noch verschließen wollen. Wir müssen für uns und unsere Folgegenerationen eine lebens- und liebenswerte Umwelt aufrechterhalten. Das ist unverzichtbar und kann nicht diskutiert werden.

Aber Klimaschutz ist auch eine gigantische Aufgabe, denn sie erfordert eine ebenso gigantische wirtschaftliche Anstrengung. Damit das effizient ist, muss jede gesellschaftliche Gruppe beteiligt werden. Ja, der Staat geht voran mit einem gedachten Förderpaket. Gefördert werden 30 bis 70 Prozent der Investitionskosten, je nach Haustyp, je nach Einkommensgrenze. Das ist schön.

Aber der Eigentümer ist natürlich der Investor und der muss natürlich erstmal Geld in die Hand nehmen und ausgeben. Wenn ich kein Geld investiere, dann kann ich auch keine Förde-

zung erwarten. Das ist ganz logisch. Das bedeutet also: Ich muss zwischen 30 und 70 Prozent – je nachdem welche Förderung ich erhalte – auch selber aufbringen. Wie mache ich das? Wenn ich älteren Datums bin, oder wenn ich eben einkommensschwach bin, dann hat der Staat außer dem Hinweis auf die Förderung keine Antwort. Wenn ich vermiete, dann stellt sich die Frage, inwieweit der Mieter beteiligt werden kann oder auch beteiligt werden muss. Es wäre nur fair auch den Mieter im Sinne einer Sozialverantwortung, im Sinne eines Allgemeinwohls, mit in diese Anstrengung mit einzubinden. Schließlich hat er ja – über die Betriebskosten – letztendlich auch Ersparnisse, wenn er regenerative Energien verwendet.

Und das macht jetzt die Frage nach der Modernisierungsmieterhöhung auf. Dafür hat das neue Heizungsgesetz durchaus konkrete Pläne. Und genau da setzt unsere Kritik an. Denn bei einem Kostenvolumen von mal locker gedacht 30.000 bis über 100.000 Euro – je nachdem wie ich meinen Haushalt ertüchtigen muss, je nachdem welche Heizungstechnik ich einbaue – kann der Mieter nur bis zu einer Kappungsgrenze von 50 Cent pro Quadratmeter monatlich über eine Modernisierungsmieterhöhung beteiligt werden. Dann sehe ich mein Geld im Grunde genommen in der nächsten Generation erst wieder, wenn überhaupt. Man muss ja auch mit Mieterwechseln rechnen.

Es kommt aber noch dicker. Der Mieter kann im Sinne

einer Härtefallregelung immer sagen: „Och nö. Selbst das, also selbst diese 50 Cent Kappungsgrenze drauf, das wird mir zu teuer. Das kann er vortragen mit der Darlegung seiner eigenen Einkommenssituation. Und dann ist die Mieterhöhung endgültig vom Tisch.“

Mit anderen Worten: Der Mieter hat dann fein Sparen. Der Mieter hat dann feines Wohnen. Aber bezahlen muss er gar nichts.

Das ist unfair. Das ist absolut ungerecht. Das geht gar nicht. Klimaschutz zu Lasten einer einzelnen gesellschaftlichen Gruppe ist ein No-Go, auch im Sinne des Klimaschutzes. Denn nochmal: Er muss effizient sein und er muss zeitlich nahe umsetzbar werden.

Das ist aber nicht so, wenn ich das Thema mit einem Arm auf dem Rücken behandle. Wenn, dann zu Gunsten und zu Lasten aller. Deswegen streitet Haus & Grund Niedersachsen sowie HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover weiterhin gegen das Heizungsgesetz und fordern: Das Heizungsgesetz in der heutigen Ausprägung muss weg.

Es muss dem Antrag der CDU/CSU-Fraktion im Bundestag folgend, eine neue sachliche Debatte her, in der vernünftige wirtschaftliche Basen geschaffen werden, auf der man diesen Klimaschutz – der wichtig ist – wirklich umsetzen kann.

Wir streiten also gegen den Gesetzesbeschluss und fordern eine auskömmliche Verteilung der wirtschaftlichen Lasten.“

PERSÖNLICH.



Ilona Bleicher
Vermietung und Beratung



Theaterstraße 2
30159 Hannover

0511 - 300 30 700
makler@hug.immo

www.hug.immo



HAUS & GRUNDEIGENTUM
Service



Foto: Creator/bxn

Fragen und Antworten zum Heizungsgesetz (GEG)

Das nur geringfügig veränderte Gebäudeenergiegesetz (GEG) wirft eine Fülle von Fragen auf und verunsichert die meisten Haus- und Wohnungseigentümer. Die WohnArt beantwortet die wichtigsten Fragen.

Müssen Sie Ihre Heizung austauschen, auch wenn diese noch funktioniert?

Nein, es müssen keine funktionierenden Heizungen außer Betrieb genommen werden. Die Austauschpflicht gilt unverändert nur für 30 Jahre alte Standardheizkessel.

Welche Heizung können Sie einbauen?

Auch nach dem 01.01.2024 können alle Heizungsarten eingebaut werden, solange keine kommunale Wärme-

planung vorliegt. Das gilt auch für Ölheizungen und über das Jahr 2026 hinaus. In Neubaugebieten besteht ab dem 01.01.2024 die Pflicht, 65 Prozent erneuerbare Energie einzusetzen. Dabei darf entgegen den ursprünglichen Plänen auch Biomasse zur Einhaltung der 65-Prozent-Anforderung bei der Heizung genutzt werden.

Was muss nun in Sachen Wärmeplanung passieren?

Die Erstellung von Wärmeplänen durch die Kommunen wird verpflichtend und gilt flächendeckend, auch in Gebieten und Gemeinden mit weniger als 10.000 Einwohnern.

Die Wärmepläne müssen deutschlandweit bis spätestens **30.06.2028** erstellt werden, wobei es gestaffel-

te Fristen für verschiedene Gebietsgrößen gibt. Für Kommunen mit mehr als 100.000 Einwohnern gilt die Frist bis 2026.

Was müssen Sie tun, wenn eine kommunale Wärmeplanung für Ihren Wohnort vorliegt?

Wenn eine kommunale Wärmeplanung vorliegt, müssen Eigentümerinnen und Eigentümer die Pflicht zur Nutzung von 65 Prozent erneuerbarer Energie bei Einbau einer neuen Heizung erfüllen. Eine Ausnahme davon gilt nach den jetzigen Plänen zum Gesetz für alle Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer, bei denen ein sozialer Härtefall vorliegt. Neben einer Wärmepumpe, kann auch eine mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen betriebene Brennwert-

heizung eingebaut werden. Diese muss gestaffelt mit einem höheren Anteil von Biomasse oder Wasserstoff einschließlich deren Derivate betrieben werden: nach 2029 mindestens 15 Prozent, nach 2035 mindestens 30 Prozent und nach 2040 mindestens 60 Prozent.

Wie und was wird gefördert?

Es wird voraussichtlich ab 01.01.2024 eine Grundförderung von 30 Prozent der Investitionskosten für neue Heizungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden geben – für alle Eigentümer. Selbstnutzende Wohneigentümer mit einem zu versteuernden Haushaltseinkommen von bis zu 40.000 Euro pro Jahr erhalten zusätzlich einen Förderbonus von 30 Prozent.

Es gibt zudem ein Klima-Geschwindigkeitsbonus von 20 Prozent bis 2028, der danach alle zwei Jahre um 3 Prozentpunkte abnimmt. Der Klima-Geschwindigkeitsbonus wird allen selbstnutzenden Wohneigentümern gewährt, deren Gasheizung zum Zeitpunkt der Antragsstellung mindestens 20 Jahre alt ist, oder die eine Öl-, Kohle-, Gasetagen- oder Nachtspeicherheizung besitzen.

Die Förderung kann zusammengerechnet werden, jedoch nur bis zu einem Höchst-Fördersatz von 70 Prozent. Die maximal förderfähigen Investitionskosten liegen bei 30.000 Euro für ein Einfamilienhaus.

Bei Mehrparteienhäusern liegen die maximal förderfähigen Kosten bei 30.000 Euro für die erste Wohneinheit, für die zweite bis sechste Wohneinheit bei je 10.000 Euro, ab der siebten Wohneinheit bei je 3.000 Euro.

Die bestehende Förderung für Gebäude-Effizienzmaßnahmen bleibt erhalten.

Es werden zinsvergünstigte Kredite mit langen Laufzeiten und Tilgungszuschüssen für den Heizungstausch oder Effizienzmaßnahmen angeboten. Diese stehen Haushalten mit einem zu versteuernden Einkommen von bis zu 90.000 Euro zur Verfügung, um auch Personen zu unterstützen, die aufgrund von Alter oder Einkommen keine regulären Kredite erhalten würden. Der Bund übernimmt das Ausfallrisiko dieser Kredite.

Was bedeutet das Gebäudeenergiegesetz für Vermieter?

Das Aufstellen oder der Einbau einer neuen Heizungsanlage, die die Voraussetzungen des geänderten Gebäudeenergiegesetzes erfüllt, wird als eine neue Modernisierungsmaßnahme betrachtet. Es gibt auch eine weitere Modernisierungsmieterhöhungs-

möglichkeit. Der Vermieter hat die Wahl, ob und von welcher Mieterhöhungsvariante er Gebrauch machen möchte.

1.Variante: Mieterhöhung nach bekanntem Modell

Die Mieterhöhung erfolgt auf der Grundlage der aufgewendeten Modernisierungskosten. Um diese zu ermitteln, müssen die für die Instandhaltung aufgewendeten Kosten von den Gesamtkosten pro Wohnung abgezogen werden. Bei der modernisierenden Erneuerung ist auch der Verschleißgrad der ersetzten Bauteile zu berücksichtigen.

Von den für die Wohnung aufgewendeten Modernisierungskosten können 8 Prozent auf die jährliche Miete umgelegt werden aber niemals mehr als 50 Cent pro Quadratmeter im Monat. Von der 50-Cent-Grenze sind jedoch Maßnahmen nicht erfasst, die im Zusammenhang mit dem Einbau der Heizungsanlage stehen, die etwa die Verteilung oder Speicherung der Wärme betreffen.

Solche Maßnahmen können gleichzeitig ausgeführt werden und berechtigen ebenfalls zu Mieterhöhung. Insgesamt darf die Mieterhöhung innerhalb von sechs Jahren mehr als 3 Euro pro Quadratmeter im Monat betragen. Bei einer Quadratmetermiete bis zu 7 Euro im Monat beträgt die Kappungsgrenze insgesamt nur 2 Euro.

2. Variante: Mieterhöhung in Kombination mit Förderung

Hat der Vermieter eine Heizungsanlage gemäß den gesetzlichen Vorgaben eingebaut und dafür öffentliche Zuschüsse erhalten, kann er zukünftig die jährliche Miete

um 10 Prozent der Gesamtkosten für die Wohnung erhöhen. Dabei werden die Modernisierungs- und Instandhaltungskosten berücksichtigt, wobei ein pauschaler Instandhaltungsabzug von 15 Prozent erfolgt. Die monatliche Miete darf jedoch nicht um mehr als 50 Cent pro Quadratmeter erhöht werden.

Härtefälle

Will der Vermieter eine Modernisierungsmieterhöhung durchführen, kann sich der Mieter auf eine unbillige Härte berufen.

Indexmietverträge

Bei Mietverträgen, die an den Verbraucherpreisindex gekoppelt sind (Indexmietverträge), sind Modernisierungsmieterhöhungen ausgeschlossen. Dies gilt auch dann, wenn der Einbau einer neuen Heizungsanlage gesetzlich vorgeschrieben ist.

Was gilt für den Einbau von Wärmepumpen?

Wenn ein Vermieter eine Wärmepumpe einbauen möchte, muss er nachweisen, dass diese eine bestimmte Effizienz hat. Die Effizienz wird durch die Jahresarbeitszahl gemessen. Diese muss mindestens 2,5 betragen. Wenn dieser Nachweis nicht erbracht werden kann, darf der Vermieter den Mietpreis zwar erhöhen, aber nur 50 Prozent der Kosten für den Einbau der Wärmepumpe dürfen dabei berücksichtigt werden.

Bei der neuen Variante Mieterhöhung in Kombination mit Förderung dürfen nur 50 Prozent der Kosten für die Wohnung, die für die Modernisierung und Instandhaltung anrechenbar sind (also Modernisierungs- und Instandhaltungskosten abzüglich 15 Prozent), als Grundlage für die monatliche

che Mieterhöhung verwendet werden.

Es gibt jedoch Ausnahmen für Neubauten (die nach 1996 gebaut wurden) und modernisierte Gebäude (die den Effizienzhausstandard 115 oder 110 erfüllen). In diesen Fällen ist kein Nachweis erforderlich. Der Nachweis muss von einem Fachunternehmer erbracht werden, vor der Inbetriebnahme der Anlage und nicht anhand von Betriebsdaten.

Was ändert sich im Bereich Heiz- und Betriebskosten?

Die üblichen Kosten für den Betrieb der Heizungsanlage können auf die Mieter weiterhin im gewohnten Umfang als Betriebskosten umgelegt werden. Auch hier müssen CO₂-Kosten nach dem CO₂-Kostenaufteilungsgesetz zwischen Vermieter und Mieter verteilt werden, sofern CO₂-Kosten anfallen.

Beim Einbau von Wärmepumpen muss künftig der Verbrauch erfasst werden. Eigentümer haben bis zum 30. September 2025 Zeit, um Verbrauchserfassungsgeräte erstmalig einzubauen. Danach gelten die Abrechnungsvorschriften der Heizkostenverordnung.

Wenn ein Warmmietenmodell auf die Verbrauchsabrechnung umgestellt wird, muss der Vermieter den Durchschnittswert der jährlichen Kosten für Wärme und Warmwasser in den Jahren 2022, 2023 und 2024 ermitteln und den Anteil der einzelnen Wohneinheiten entsprechend ihrer Wohn- und Nutzfläche berechnen. In der Betriebskostenverordnung werden nun auch die zur Wärmeerzeugung verbrauchten Stromkosten aufgenommen.

Wärmeplan: So sieht es in den Kommunen damit aus

Das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) tritt zum Jahresende in Kraft. Es regelt, wie es mit der Heizungs-technik weitergeht. Konkret: Ab wann wird der Einbau einer neuen, reinen Gas- oder Ölheizung verboten, weil mindestens 65 Prozent erneuerbarer Energie zum Heizen verwendet werden muss.

Entscheidend ist für den Zeitpunkt, wann die Kommune den kommunalen Wärmeplan beschließt. Das ist aber sehr unterschiedlich.

Allerdings: Wo langfristig Fern- oder Nahwärmnetze geplant sind, muss nicht jede Hausbesitzerin oder jeder Hausbesitzer individuelle

Lösungen mit Wärmepumpe, Holzpellets oder Solar-Hybridsystem finden. Der Bund schreibt vor, dass der Plan je nach Stadtgröße zwischen Mitte 2026 (Großstädte ab 100.000 Einwohnern) und Ende 2028 (alle Städte) vorliegen muss. In Niedersachsen gilt jedoch einheitlich: Bis Ende 2026 müssen alle größeren Kommunen (ab Mittelzentren) einen Wärmeplan entwickelt haben.

Enercity hat für Hannover den Entwurf Ende Juli in diesem Jahr präsentiert. Er soll 2024 öffentlich diskutiert und bis Ende des Jahres rechtskräftig beschlossen werden. Der Plan sieht ein großes Vorranggebiet für Fernwärme sowie 14 Nahwärmgebiete vor.

Langenhagen, Wunstorf und Neustadt im Umland bereiten derzeit die Ausschreibung für den Wärmeplan vor. Wunstorf nennt als konkretes Ziel für den Beschluss den Zeitpunkt Ende 2024, Neustadt Mitte 2025, Langenhagen lässt ihn noch offen.

Laatzen geht zweigleisig vor: Bis Ende 2024 soll ein energetisches Quartierskonzept für vier Großquartiere mit 35.000 Einwohnern vorliegen. Bis Frühjahr 2026 soll dann die Planung für die restlichen Quartiere mit 5000 Einwohnern folgen.

In Springe haben die Stadtwerke ein fast fünf Kilometer langes Fernwärmesystem aufgebaut. Mit dem Aufstellen

eines Wärmeplans könnte es sein, dass weitere Stadtbezirke angeschlossen werden – der Termin ist allerdings noch offen.

Isernhagen, Garbsen, Gehrden, Seelze und Lehrte wollen bis zum Ablauf der gesetzlichen Frist mit dem Wärmeplan fertig sein.

Hemmingen hatte mit der Erstellung eines Plans bereits begonnen, muss aber aufgrund der geänderten Gesetzeslage jetzt neu planen. Alle anderen Umlandkommunen haben sich bislang noch nicht zu dem Thema geäußert.

Michael Nicolay

Nachruf

Er war eine prägende Persönlichkeit der CDU, das soziale Gewissen seiner Partei. Immer wieder warnte er vor den Gefahren des Rechtsextremismus und rief zu Toleranz und Versöhnung auf – für sein Engagement wurde ihm deshalb 2002 das Bundesverdienstkreuz 1. Klasse verliehen. Im Alter von 89 Jahren ist der aus Pommern stammende promovierte Historiker jetzt verstorben.



digd den Verstorbenen: „Mit seinem Tod verliert die Partei einen prinzipientreuen Demokraten. Seine ruhige und besonnene Art wird fehlen, sein auf Verständigung ausgerichteter Ansatz bleibt weiterhin aktuell. Dem Kreisvorstand gehörte Dr. Wolfgang Scheel jahrelang an, besonders herzlich verbunden war er aber mit seinem Ortsverband Hannover-Mitte, dessen Ehrenvorsitzender er bis zu seinem Tod gewesen ist. Wir sind dankbar, ihn in unserer Mitte gehabt zu haben.“

In Hannover machte sich Dr. Scheel einen Namen als langjähriger Ratsherr und Kulturpolitiker. Bis 2001 amtierte er 14 Jahre lang als Bürgermeister. Und galt dabei stets als meinungsstark. Der Leiter der Landeszentrale für politische Bildung vertrat dabei oft Ansichten, die von der Parteilinie abwichen – u.a. als er 1993 die von Union und SPD beschlossene Änderung des Asylrechts kritisierte.

Hannovers CDU-Vorsitzender Maximilian Oppelt wür-

Felix Semper, Vorsitzender der CDU-Ratsfraktion, ergänzt: „Dr. Wolfgang Schell hat sich in besonderer Weise um Hannover verdient gemacht. Wegen seines vielfältigen Engagements wurde der Vollblut-Kommunalpolitiker 1991 verdienstermaßen mit dem Ehrenring des Rates der Landeshauptstadt ausgezeichnet. Mit großer Bestürzung haben wir von seinem Tod erfahren.“



Foto: aha

Die Senkung der Müllgebühren wurde durch einen Überschuss aufgrund einer unseriösen Kalkulation von aha möglich.

Mit Müllgebühren über den Tisch gezogen!

Die Nachricht kam nicht überraschend: In den kommenden zwei Jahren sinken die Müllgebühren in Hannover um 3,3 Prozent. Laut aha-Geschäftsführer Thomas Schwarz spart dadurch ein drei-Personen-Haushalt etwa zehn Euro im Jahr.

Möglich ist die Gebührensenkung durch einen auf der hohen Kante liegenden Überschuss von 51 Mio Euro. Dieser wurde in den Jahren 2020 bis 2022 durch eine unseriöse Kalkulation des aha-Chefs „erwirtschaftet“. Sie beruhte auf der Fehleinschätzung, dass die Bürger weniger Müll produzieren und deswegen

kleinere Tonnen bestellen – so wären die Einnahmen gesunken. Also wurden die Gebühren erhöht.

Doch es kam anders. Die Menschen hatten ihre großen Tonnen behalten, mussten dementsprechend mehr bezahlen. So entstand der Überschuss. Laut des Kommunalabgabengesetzes durfte dieser aber erst in der übernächsten Kalkulationsperiode – also für 2024 und 2025 – verrechnet werden.

Der große Wermutstropfen: Die 51 Mio Euro werden nur zu einem geringen Teil an die Bürger zurückgegeben

– jeweils 6,5 Mio pro Jahr. Der Rest des Geldes ist vom Unternehmen für anderweitige Aufwendungen verplant: allein 26 Mio Euro für „inflationbedingte Kostenerhöhungen“ wie Verteuerung von Diesel und Reparaturen oder gestiegene Personalkosten durch Tarifierhöhungen. Die Anschaffung der umstrittenen Gelben Tonnen kostet allein 1,8 Mio Euro.

Laut aha-Chef Schwarz ist die Gebührensenkung übrigens durch die „sehr positiven Ergebnisse“ in den Jahren 2020 bis 2022 möglich geworden. Denn in den Corona-Jahren sei mehr verwertbarer Abfall angefallen.

Für FDP-Ratsfraktionschef Wilfried Engelke ist die Gebührensenkung von 3,3 Prozent „lächerlich“. Der aha-Chef wolle vor seinem unfreiwilligen Abgang im kommenden Jahr offenbar jetzt noch gut Wetter machen und eine Beruhigungsspielle nach seinen Pleiten in der Vergangenheit verteilen.

Für 2026 rechnet die Regionalverwaltung dann wieder mit einer „moderaten“ Steigerung bei den Müllgebühren.

Michael Nicolay

Enercity eröffnet neue Konzernzentrale

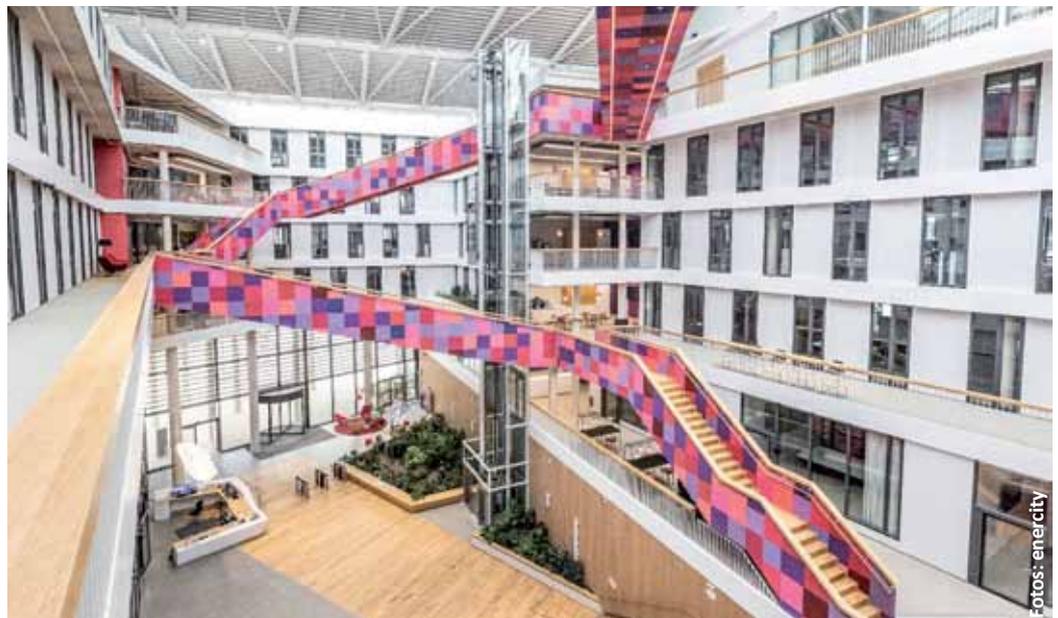
Die neue Konzernzentrale steht sinnbildlich für die Transformation von enercity. Nachhaltigkeit, moderne Arbeitswelten und der Weg des Unternehmens in die Klimaneutralität spiegeln sich im neuen Unternehmenssitz des Energiedienstleisters wider. In nur zweieinhalb Jahren Bauzeit und mit einer Gesamtinvestition von rund 90 Millionen Euro ist das neue enercity-Headquarter ein Leuchtturmprojekt für die Landeshauptstadt Hannover.

Mit über 500 geladenen Gästen aus Politik und Wirtschaft wurde die neue Konzernzentrale in einem Festakt eröffnet. Gratulationen übermittelte auch Niedersachsens Ministerpräsident Stephan Weil: „Der neue Unternehmenssitz bringt den grundlegenden Wandel des Unternehmens auch baulich zum Ausdruck - moderne Arbeitsbedingungen in einem betont nachhaltigen Gebäude.“ „Die neue Konzernzentrale ist ein architektonisches Highlight, das die Stadt bereichert, und ein Ort, an dem Ideen geboren, Wissen geteilt und die Energiewende gestaltet wird. Von Anfang an war es unser Ziel, einen Ort zu schaffen, der die Grundlage für kreative Synergien bildet und unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter inspiriert, ihr Bestes zu für unsere Kundinnen und Kunden zu geben, erklärte enercity-CEO Dr. Susanna Zapreva.

Der Energiedienstleister bietet seinen Mitarbeitenden im neuen Gebäude optimale Arbeitsbedingungen und ein inspirierendes Umfeld, das Kreativität und Zusammenarbeit fördert. Die Architektur verkörpert Transparenz und Offenheit. Große Glasfronten lassen viel Tageslicht einströmen und schaffen eine angenehme Atmosphäre.



Mit 20.000 Quadratmetern Fläche ist die neue Konzernzentrale das größte Passivhaus Norddeutschlands.



Die unterschiedlichen Arbeitsbereiche auf fünf Etagen ermöglichen es den Mitarbeitern, je nach Aufgaben und Bedürfnissen, zu wechseln. Ergonomische Möbel und modernste technische Ausstattung tragen zum Komfort und zur Effizienz bei. Insgesamt bietet die neue Konzernzentrale Platz für 800 Beschäftigte. Die neue Konzernzentrale steht

beispielhaft für das strategische Ziel von enercity, bis 2040 vollständig klimaneutral zu werden, denn das Gebäude vermeidet mehr Kohlendioxid, als durch seinen Betrieb entsteht. Mit 20.000 Quadratmetern Fläche ist es zudem das größte Passivhaus Norddeutschlands. Hochmoderne Technologien und intelligente Konzepte kommen im Neubau zum Einsatz. Die Kombi-

nation aus effizienter Erdwärmenutzung, kompakter Passivhausarchitektur, von Photovoltaik sowie konsequenter Ökostromnutzung machen die Konzernzentrale zu einem energetischen Leuchtturm. Auch das Thema Mobilität ist Teil des intelligenten Konzepts. So stehen Kundinnen und Kunden sowie den Mitarbeitern mehr als 140 Ladepunkte für E-Fahrzeuge zur Verfügung.

Schimmelbildung verhindern!

Gut gemeinte Ratschläge gibt es viele. Oft wird eine Raumluftfeuchte zwischen 40 und 60 Prozent als „ausreichend niedrig“ bezeichnet. Es gibt sogar eine DIN-Norm, dass Zimmerluft bei Raumtemperaturen im Winter maximal 50 Prozent relative Luftfeuchte haben darf, wenn das Gebäude den Mindestwärmeschutz erfüllt und die Temperatur der Wandoberfläche nicht unter 12 Grad fällt.

Leider halten sich Schimmelpilze nicht an solche Vorgaben und tummeln sich auch dort, wo sie eigentlich nicht sein dürften. Schwarze Schimmelflecken und weiße Beläge sorgen deshalb regelmäßig für Streit zwischen Mietern und Vermietern.

Der Nachweis, woher Schimmel kommt, ist schwierig und nicht immer erfolgreich. Laut Fachleuten kann ein Viertel der Fälle auf falsches Nutzerverhalten und ein Viertel auf Baumängel zurückgeführt werden. Bei der anderen Hälfte spielt beides eine Rolle.

Regelmäßiges Lüften ist die wichtigste Schimmelprävention. Fensterlüftung bedeutet immer auch einen Energieverlust, da in der Heizperiode warme durch kalte Luft ersetzt wird. Hier gilt es einen guten Mittelweg zwischen Energie sparen und Schimmelvermeidung zu finden, was oft nicht einfach ist.

Die Verbraucherzentrale Niedersachsen rät: Kühle Räume sollten nicht durch geöffnete Türen zu wärmeren Wohnbereichen beheizt werden, denn die Luftfeuchtigkeit in der einströmenden warmen Luft kann sich an den kalten Wänden niederschlagen.



Typische relative Raumluftfeuchten mit geringem Schimmelpilzrisiko bei Raumtemperaturen um 20 Grad:

| Außentemperatur unter | Altbau | Gutgedämmtes Haus | Passivhaus |
|-----------------------|--------|-------------------|------------|
| 10 Grad | 45 % | 50 % | 55 % |
| 5 Grad | 40 % | 45 % | 50 % |
| 0 Grad | 35 % | 40 % | 45 % |
| -5 Grad | 30 % | 35 % | 40 % |
| -10 Grad | 25 % | 30 % | 35 % |

Die effizienteste Fensterlüftung mit geringen Heizwärmeverlusten und einem schnellen Luftaustausch ist die Stoßlüftung, bei der alle zwei Stunden die Fenster vollständig geöffnet werden.

Um dauerhaft eine ausreichend trockene Wohnung zu bekommen, reicht mehrmaliges Stoßlüften jedoch oft nicht aus. In Wandoberflächen, Möbeln, Bettdecken und Handtüchern im Bad ist eine Menge Feuchtigkeit gespeichert, die verzögert an die Raumluft abgegeben wird.

Um diese auch nach draußen zu lüften, hilft eine Kombination aus Stoßlüftung und kontrollierter Kipplüftung. So sollte man z.B. im Bad nach dem Duschen zunächst das Fenster für einige Minuten komplett öffnen. Bleibt anschließend ein kleines Fenster noch für längere Zeit gekippt, lässt sich auch die gespeicherte Feuchte gut nach draußen wegtransportieren.

Während der Kipplüftung sollte die Innentür geschlossen und der Heizkörper eingeschaltet bleiben, um die kalte Frischluft anzuwärmen.

So kann diese viel Feuchte aufnehmen und mit nach draußen nehmen. Wichtig ist, das Fenster nach einiger Zeit wieder zu schließen und nicht 24 Stunden auf Kipp stehen zu lassen.

Laut Verbraucherzentrale Niedersachsen gilt: Die Raumluftfeuchte sollte immer mit einem Hygrometer kontrolliert werden. Das Gerät sollte möglichst in der Mitte des Raums oder zumindest entfernt von Heizkörpern, Fenstern und anderen Stellen mit Temperaturextremen aufgestellt werden. *M. Nicolay*

Google Street View

Widerspruch gegen aktualisierte Aufnahmen in Google Maps

Seit geraumer Zeit fahren wieder Autos für Google Street View durch die Straßen, um den Kartendienst Google Maps mit neuen Bilddaten zu füttern. Gegen die Veröffentlichung der Bilder des eigenen Wohnhauses kann Widerspruch eingelegt werden. Wurde dies bereits bei früher aufgenommenen Bildern gemacht, muss der Widerspruch nunmehr wiederholt werden. Dies kann schon vorab erfolgen: Google hat dafür ein Online-Widerspruchsfeld zur Verfügung gestellt, welches unter bit.ly/3YjCNeQ abgerufen werden kann.

Wer bereits veröffentlichte Bilder nachträglich unkenntlich machen will, wechselt bei Google Maps in die Street-View-Ansicht (über das kleine gelbe Männchen rechts unten in der Kartenansicht) und sucht das Bild, welches unkenntlich gemacht werden soll. Mit einem Klick unten rechts im Monitor auf „Problem melden“ öffnet sich ein Formular. Darin kann ausgewählt werden, ob nur einzelne Gesichter, Autokennzeichen oder das ganze Haus unkenntlich gemacht werden sollen. Anschließend wird das Formular abgesendet.

Auch bei der Einbindung von Bildern des eigenen Wohnhauses auf Apple-Karten (Look Around) kann Widerspruch eingelegt werden. Das dafür vorgesehene Online-Formular ist unter <https://www.apple.com/de/privacy/contact> abrufbar.

Julia Wagner

Haus & Grund Deutschland

Alternativ kann auch ein eigenes Schreiben per Mail oder Post versandt werden an:

Google:
streetview_deutschland@google.com

Google LLC, Betr.: Street View
PO Box 111607
20416 Hamburg

Apple:
MapsImageCollection@apple.com
Apple Distribution International Ltd.
Data Protection Officer
Hollyhill Industrial Estate Cork
Republik von Irland

Baumschutz: Antrag auf Fällgenehmigung nicht vergessen!

Bald beginnt wieder die Zeit des Baumrückschnitts. Ab dem 1. Oktober bis Anfang März nächsten Jahres steht dem auch das Naturschutzrecht nicht im Wege. Doch Vorsicht: Existiert eine Baumschutzverordnung oder eine Baumschutzsatzung wie z.B. in Hannover, benötigt man zum Rückschnitt oder auch zur Fällung eines geschützten Baumes eine Ausnahme- und Befreiungsgenehmigung.

Befreiungen vom Baumschutz gibt es nicht bei typischen Belastungen, die von Bäumen ausgehen, wie zum Beispiel - auch extrem starke - Verunreinigungen durch Blüten, Laub, herabfallende Zweige und Vogelkot. Befreiungen kommen auch dann in diesen Fällen nicht infrage, wenn Grundeigentümer oder deren Nachbarn mit

extremem Reinigungsaufwand ganzjährig belastet sind, wie zum Beispiel durch eine Rotbuche.

Nur notwendige Maßnahmen zur Abwehr einer unmittelbaren Gefahr für die Allgemeinheit rechtfertigen die Entfernung von Gefahr verursachenden Pflanzenteilen. Dabei muss die Gefahr unmittelbar bestehen.

Sonstige monierte Beeinträchtigungen müssen atypisch sein. Das aber ist bei naturbedingten Baumemissionen nicht der Fall.

Schließlich kommt nur dann eine Befreiung in Betracht, wenn sich der Erhalt des Baumes als unbeabsichtigte Härte zeigen würde, so etwa dann, wenn Beeinträchtigungen ein Ausmaß erreichen, mit

dem bei einem innerörtlichen Baumbestand nicht zu rechnen ist und dadurch die jeweilige Grundstücksnutzung unzumutbar eingeschränkt wird. Bloße - auch erhebliche - Belästigungen reichen dafür nicht.

Was also tun in diesen Fällen? Vor Gericht auf Erteilung der bislang versagten behördlichen Genehmigung klagen oder

Zähne zusammenbeißen, zum Besen greifen oder Unternehmen beauftragen und dafür Geld ausgeben? Zumindest in manchen Fällen gibt es eine Geldentschädigung vom Baumeigentümer, wenn man rechtlich oder rein tatsächlich Beeinträchtigungen durch Nachbars Bäume dulden muss. Das haben die Zivilgerichte entschieden.

Härtefallhilfen: Antragsfrist endet

Die Möglichkeit zur Beantragung der Härtefallhilfen im Zusammenhang mit nicht leitungsgebundenen Brennstoffen endet zum **20. Oktober 2023**. Diese Hilfen sollen Verbraucher, die mit Heizarten wie Heizöl, Pellets, Flüssiggas oder Kohle heizen, rückwirkend entlasten. Ob Sie oder Ihre Mieter von diesen Maßnahmen noch profitieren könnten, entnehmen Sie bitte den länderspezifischen Informationen auf hausund.co/haertefallhilfen.

Künftig müssen alte Bleileitungen grundsätzlich bis zum 12. Januar 2026 ausgetauscht oder stillgelegt werden

Novelle der Trinkwasserverordnung (TrinkwV)

Trinkwasserschutz – Niedrigere Grenzwerte, Austausch von Bleileitungen

Die am 24. Juni 2023 in Kraft getretene Novelle der Trinkwasserverordnung sieht unter anderem die Einführung eines risikobasierten Trinkwasserschutzes vor, führt neue Parameter ein und legt niedrigere Grenzwerte für Schadstoffe wie Chrom, Arsen und Blei fest. Hauseigentümer werden zudem verpflichtet, alte Bleileitungen nun endgültig stillzulegen oder auszutauschen. Gleichzeitig wurde die TrinkwV neu geordnet, um deren Anwendung zu erleichtern.

Mit der Verankerung eines risikobasierten Trinkwasserschutzes setzt die novellierte TrinkwV eine zentrale Vorgabe der EU-Trinkwasserrichtlinie um. Wasserversorger sind künftig verpflichtet, frühzeitig potenzielle Risiken und Gefahren für die Wasserversorgung zu erkennen, um angemessen darauf reagieren zu können. Die neue Strategie basiert auf einer Risikoabschätzung

der gesamten Wasserversorgungskette von der Wassergewinnung und -aufbereitung über die Speicherung sowie Verteilung bis hin zur Trinkwasserentnahme und ist auf Prävention ausgerichtet.

Versorger müssen neue Grenzwerte einhalten

Die chemische Überwachung des Trinkwassers wird dabei unter anderem auf per- und polyfluorierte Alkylsubstanzen (PFAS) ausgeweitet. Zu der Chemikaliengruppe zählen geschätzt mehr als 10.000 einzelne Substanzen, die in Alltagsprodukten wie Anoraks, Pfannen und Kosmetik verarbeitet sind. Sie finden auch in Industrieprozessen Anwendung. Einige von ihnen dringen bis ins Trinkwasser vor. Der neue Grenzwert für PFAS wird in zwei Stufen eingeführt. Ab dem 12. Januar 2026 gelten 0,1 Mikrogramm pro Liter ($\mu\text{g/l}$) als Summengrenzwert für eine Gruppe von 20 trinkwasser-

relevanten PFAS-Substanzen. Für vier spezielle Substanzen aus der PFAS-Gruppe sieht die TrinkwV ab 12. Januar 2028 zusätzlich einen Grenzwert von $0,02 \mu\text{g/l}$ für die Summe aus diesen Verbindungen fest. Außerdem werden die bereits existierenden Grenzwerte für die Schwermetalle Chrom, Arsen und Blei schrittweise abgesenkt.

Neue Pflichten für Hauseigentümer

Künftig müssen alte Bleileitungen grundsätzlich bis zum 12. Januar 2026 ausgetauscht oder stillgelegt werden. Der bisher und noch bis 2028 geltende Grenzwert von maximal $10 \mu\text{g/l}$ kann von Trinkwasser, das durch Bleirohre fließt, in der Regel nicht eingehalten werden. Ab 2028 wird der Grenzwert auf $5 \mu\text{g/l}$ weiter abgesenkt. Wenn das Trinkwasser nur für den eigenen Haushalt genutzt wird und eine Schädigung der Gesund-

heit der Verbraucher, die die Wasserversorgungsanlage regelmäßig nutzen, insbesondere unter Berücksichtigung von deren Alter und Geschlecht ausgeschlossen ist, kann die Frist auf Antrag beim Gesundheitsamt bis zum 12. Januar 2036 verlängert werden.

Neue Informationspflichten

Hat das Gesundheitsamt die Frist verlängert, muss der Eigentümer diesem mitteilen, wenn hinsichtlich der Wasserversorgungsanlage regelmäßig nutzen, eine relevante Änderung eingetreten ist. Das gilt insbesondere, wenn Minderjährige, Schwangere oder Frauen im gebärfähigen Alter neu hinzukommen. Außerdem muss dem Gesundheitsamt nach Ablauf der jeweiligen Frist die Erfüllung der Pflicht zur Entfernung oder Stilllegung schriftlich mitgeteilt werden.

Anna Katharina Fricke
Haus & Grund Deutschland

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 | 117,1 |
| 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 | 117,5 |
| 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 | |

Gemeinsam erben, gemeinsam handeln

Erben mehrere Personen eine Immobilie, bilden sie eine Erbengemeinschaft. Gemeinsam sind sie als Miterben für die Verwaltung verantwortlich und müssen einen Konsens finden, wie mit der Immobilie verfahren werden soll. Dabei gibt es unterschiedliche Optionen – gemeinsame Vermietung, Eigennutzung, Verkauf oder Teilungsversteigerung.

Wenn mehrere Hinterbliebene ein Haus, eine Wohnung oder ein Grundstück erben, bilden sie gemäß § 2032 Absatz 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) eine Erbengemeinschaft. Dies kann entweder durch die gesetzliche Erbfolge geschehen, wenn kein Alleinerbe vorhanden ist, oder durch eine testamentarische Verfügung beziehungsweise einen Erbvertrag, in dem der Erblasser mehrere Erben bestimmt hat. Diese müssen sich untereinander einigen, wie mit der Immobilie verfahren werden soll – nicht immer eine leichte Sache, wenn die Interessen auseinandergehen.

Erbquoten und Stimmrecht

Jeder Miterbe hat eine Erbquote, die festlegt, welchen Anteil am gesamten Erbe er erhält. Kinder erben bei der gesetzlichen Erbfolge stets zu gleichen Teilen. Verstirbt ein Elternteil, steht allen Geschwistern ein – in der Regel gleich hoher – Anteil am Nachlass zu. Aus den Erbquoten ergibt sich auch die Entscheidungsfindung: Das bedeutet, dass jeder Miterbe eine Stimme in Höhe seines Erbteils abgeben kann. Muss ein Entschluss gefällt werden, entscheidet die Mehrheit der Stimmen. Entscheidungen über Nachlassgegenstände mit elementarer Bedeutung wie zum Beispiel der Verkauf von Immobilien erfordern allerdings die Einstimmigkeit unter den Miterben. Bei allen für die Nach-

lassverwaltung notwendigen Entscheidungen genügt eine einfache Mehrheit von über 50 Prozent.

Gemeinsame Vermietung

Eine Erbengemeinschaft muss keineswegs schnellstmöglich aufgelöst werden, sondern kann auf unbestimmte Zeit bestehen bleiben. Einigen sich die Miterben zum Beispiel darauf, das Objekt zu vermieten – was zum Beispiel häufig bei einem Mehrfamilienhaus der Fall ist – werden die Mieteinnahmen unter den Miterben aufgeteilt. Um Streitigkeiten vorzubeugen, sollte die Aufteilung einvernehmlich – in der Regel nach der Erbquote – geregelt und idealerweise ein Hausverwalter engagiert werden. Natürlich können sich die Erben auch auf die gemeinsame Verwaltung einigen oder einen Miterben dafür berufen, der diese Aufgabe etwa gegen eine Aufwandsentschädigung übernimmt.

Eigennutzung

Grundsätzlich kann einer der Miterben die geerbte Immobilie komplett übernehmen. In diesem Fall muss er die Miterben auszahlen. Hierfür sollte ein Immobilienwertgutachten von einem anerkannten Gutachter erstellt werden, das vor Gericht Bestand hat. In diesem Fall würde die Erbengemeinschaft aufgelöst. Für den Fall, dass ein Miterbe noch in der

geerbten Immobilie wohnt – häufig der Ehepartner – haben die Miterben Anspruch auf eine angemessene Nutzungsentschädigung oder auf Abschluss eines Mietvertrages. Ausnahme: Der Erblasser hat dem verbliebenen Partner testamentarisch ein im Grundbuch eingetragenes Wohnrecht eingeräumt. Ein Verkauf ist dann in der Regel unwahrscheinlich, da das Wohnrecht auch bei einem Verkauf an Dritte bestehen bleibt.

Verkauf

Kommen weder Vermietung noch Eigennutzung für die Miterben in Betracht, kann ein Verkauf sinnvoll sein. Die Vorteile liegen auf der Hand: Je nach testamentarischer Verfügung oder Erbfolge teilen die Miterben den Verkaufserlös unter sich auf und können das Geld sofort für eigene Vorhaben nutzen – und der Erbvorgang ist schnell abgeschlossen.

Allerdings ist für den Verkauf die Zustimmung aller Miterben vonnöten. Des Weiteren kann ein Miterbe seinen Erbteil an einen anderen Miterben verkaufen. Außerdem eröffnen die §§ 2371 ff. dem Miterben auch die Möglichkeit, seinen kompletten Anteil an einen Dritten zu verkaufen. Der Verkaufsvertrag bedarf der notariellen Beurkundung. In diesem Zusammenhang sieht das Gesetz vor, die verbleibenden Miterben vor dem

Eindringen von Fremden in die Erbengemeinschaft zu schützen. Deshalb postuliert das Gesetz in § 2034 BGB ein Vorkaufsrecht zugunsten der übrigen Miterben. Diese haben zwei Monate Zeit, ihr Vorkaufsrecht auszuüben.

Teilungsversteigerung

Kann sich eine Erbengemeinschaft nicht auf eine der genannten Optionen einigen, ist die letzte – und oft eher nachteilige – Option die Teilungsversteigerung: Nach § 2042 Absatz 1 BGB kann jeder Miterbe beim Amtsgericht die Erbauseinandersetzung verlangen. Die anderen Mitglieder der Erbengemeinschaft können die Teilungsversteigerung nicht verhindern. Bei der Versteigerung kann jedes Mitglied der Erbengemeinschaft mitbieten und die Immobilie erwerben. Der Erlös wird unter den Erben aufgeteilt. Nachteil: Die Immobilie wird bei einer Versteigerung in der Regel unter Wert verkauft. Zudem schmälern die Kosten für das Wertgutachten vor der Teilungsversteigerung und für das Verfahren den Erlös zusätzlich.

*Anna Katharina Fricke
Referentin Presse und Kommunikation
Haus & Grund Deutschland*

Schadenersatz gegen Mieter

Bezifferung auf Grundlage eines Kostenvoranschlags ausreichend

Vermieter können einen Schadenersatzanspruch gegen ihre Mieter auch mit den erforderlichen, aber noch nicht aufgewendeten Kosten - den sogenannten fiktiven Kosten – für beispielsweise einen Rückbau oder eine Reparatur begründen. Das hat der Bundesgerichtshof (BGH) mit Urteil vom 19. April 2023 (VIII ZR 280/21) entschieden und damit seine bisherige Rechtsprechung zum Thema erneut bekräftigt.

Die Vorinstanz hatte die Ansprüche eines klagenden Vermieters zurückgewiesen und sich bei der Begründung auf ein Urteil des BGH zum Werkvertragsrecht (Urteil vom 22. Februar 2018 – VII ZR 46/17) berufen, womit dieser seine ständige Rechtsprechung zum fiktiven Schadenersatz im Werkvertragsrecht geändert hatte. Diese könne aber nicht auf das Mietrecht übertragen werden, stellte der BGH klar.

DER FALL

Nach Beendigung des Mietverhältnisses und Rückgabe der Wohnung machte der klagende Vermieter Forderungen wegen Schönheitsreparaturen, Erneuerung des Fliesenspiegels in der Küche, notwendiger Malerarbeiten im Treppenhaus, Rückbauarbeiten von mietenseits verlegten Fliesen und eines PVC-Bodenbelags sowie Reparaturen an der Zarge geltend. Nachdem die Mieter die Forderungen ablehnten, holte der Vermieter einen Kostenvoranschlag für

die notwendigen Arbeiten in Höhe von knapp 8.000 Euro netto ein.

Der Vermieter begann dann selbst, den PVC-Belag zu entfernen und legte neue Böden aus. Dafür und für die Malerarbeiten in Küche und Wohnzimmer sowie das Verlegen von Leisten machte er einen Schadenersatzanspruch in Höhe von knapp 900 Euro netto auf der Grundlage des Kostenvoranschlags klageweise geltend. Die übrigen Positionen des Kostenvoranschlags forderte er zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer als Vorschuss, um die weiteren Arbeiten ausführen zu können. Hilfsweise forderte er den Nettobetrag. Der BGH gab dem Vermieter Recht und verwies die Sache an das Berufungsgericht zurück, das die Feststellungen zur Höhe des Schadens vornehmen sollte.

Entfernen und Neuverlegen von Fliesen in der Küche und das Spachteln und Streichen

des Hausflurs seien Schäden, für die der Kläger Schadenersatz neben der Leistung geltend mache. Für diese und die Schadenersatzansprüche wegen der nicht ausgeführten Schönheitsreparaturen und den unterlassenen Rückbauten könne der Vermieter Ersatz für die „voraussichtlich erforderlichen, aber (noch) nicht aufgewendeten (fiktiven) Kosten“ verlangen. Dies gelte auch für die bereits ausgeführten Arbeiten. Denn der Vermieter könne wählen, ob er beispielsweise die für die Reparatur tatsächlich aufgewendeten Kosten (Naturalrestitution) oder Geldersatz verlangen möchte.

RECHTSPRECHUNG ZUM ERSATZ FIKTIVER KOSTEN IM WERKVERTRAGSRECHT NICHT AUF MIETRECHT ÜBERTRAGBAR

Zwar habe der BGH im Werkvertragsrecht einen fiktiven Schadenersatzanspruch des Bestellers verneint, wenn dieser die Mängel nicht beseitigen lässt. Diese Entscheidung

basiert auf dem Gedanken, dass eine mögliche Überkompensation vermieden werden soll. Der Besteller einer mangelhaften Leistung könne – sofern die Voraussetzungen des Schadenersatzanspruchs vorliegen – entweder die Kostendifferenz zwischen dem mangelhaften und dem mangelfreien Werk als Schadenersatz gelten machen, oder er lässt die Mängel beseitigen und macht die tatsächlich anfallenden Kosten als Schadenersatz geltend. Die Rechtsprechung zum Werkvertragsrecht sei aber nicht auf andere Vertragstypen, insbesondere nicht auf das Mietrecht, übertragbar. Vor allem die Gefahr der Überkompensation kann der BGH im Mietrecht nicht bestätigen. Schließlich sei der Anspruch auf die Kosten zur Erfüllung der Leistungspflicht begrenzt. Außerdem bilde der Grundsatz von Treu und Glauben eine zusätzliche Begrenzung.

Inka-Marie Storm

Haus & Grund Deutschland

**„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

Rechtsanwalt **K. Renner Mietrecht**

Versicherungsrecht · Nachbarschaftsrecht
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

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

Mitglieder der advounion (größte Korrespondenzanwaltschaftsgemeinschaft 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

Gegen die Regeln

Dieser Preis ist kein Grund zum Jubeln. Der Verein Deutsche Sprache hat Niedersachsens Kultusministerin **Julia Willie Hamburg** (Grüne) bei der Wahl zum „Sprachpanscher 2023“ auf den zweiten Platz gewählt. Begründung: Die Politikerin hatte in der Vergangenheit für gendergerechte Sprache im Unterricht geworben, außerdem explizit gelobt, wenn Lehrkräfte gendern. Zudem dürfe eine gendergerechte Schreibweise in Arbeiten nicht als Fehler gewertet werden. Die Kritik des Vereins Deutsche Sprache: Damit verstoße die Grünen-Ministerin gegen geltende Rechtschreibregeln und mute den Schülern eine Sprachform zu, die von der Bevölkerung deutlich abgelehnt werde.



Spannende Klage

Er setzt sich zur Wehr. Der designierte Präsident der Zentralen Polizeidirektion (ZPD) Niedersachsen, **Uwe Lange**, ist vor Gericht gezogen. Grund: Er klagt gegen seine Versetzung an die Polizeiakademie nach Nienburg, weil er angeblich nicht konsequent genug auf Mobbingvorwürfe gegen einen Polizeioberrat in seiner Behörde reagiert habe. Der Beamte gilt als Vertrauter Langes. Allerdings hatte der den Betroffenen von seinen Aufgaben entbunden und gegen ihn ein Disziplinarverfahren eingeleitet. Bislang ist völlig unklar welche vermeintlichen dienstrechtlichen Vergehen die Ministerin **Daniela Behrens** (SPD) dem 57-jährigen vorwirft, die die Versetzung rechtfertigen.



Starke Vorzeigefrau

Es ist eine beeindruckende Karriere: Seit mehr als einem Jahr ist **Caroline Schlienkamp** jetzt Mitglied des Vorstands der Talanx AG – und damit eine der wichtigsten und erfolgreichsten Karrierefrauen in Hannover. Sie ist dort in einem neu geschaffenen Ressort für die Bereiche Compliance, Recht, Datenschutz, Einkauf sowie Innere Dienste und seit dem 1. Juli des vergangenen Jahres auch zusätzlich als Arbeitsdirektorin der Gruppe für die operative Personalfunktion. In dieser Funktion ist sie ebenfalls noch für das Gebäudemanagement verantwortlich. Mit ihren sehr guten Ideen und Impulsen gestaltet sie die Entwicklung der Talanx Gruppe wesentlich, so das Unternehmen.



Realistische Befürchtung

Für viele Autofahrer ist es ein nicht nachvollziehbares Ärgernis: Seit einigen Monaten blockieren Betonringe die Linksabbiegespuren auf der Karmarschstraße. Die Stadt Hannover will jetzt die beiden Spuren, die den Autoverkehr in die Schmiedestraße und in die Leinstraße leiten, dauerhaft mit 14 Blumenkübeln zustellen – schlappe 161.000 Euro soll das Vorhaben kosten. Für FDP-Ratsfraktionschef **Wilfried Engelke** ein Unding, denn die Haushaltslage der Stadt sei katastrophal und jeder Cent müsse umgedreht werden. Der liberale Politiker hat einen Verdacht für das Vorhaben: „Das ist der erste Schritt, um einen Teil der Schmiedestraße für den Autoverkehr zu sperren.“



Berechtigte Warnung

Knapp 17.000 neue Wohnungen hat die Stadt Hannover bis 2035 angekündigt. **Patrick Hoare**, baupolitischer Sprecher der CDU-Ratsfraktion, aber warnt er die Verwaltung davor, sich in einem vermeintlichen Erfolg zu sonnen. Denn angesichts steigender Baupreise und einem gleichzeitigen Festhalten am teuren Hannover-Standard für Neubauten und der geplanten Grundsteuererhöhung werde sich der Wohnungsmarkt nicht entspannen. Denn Baurecht zu schaffen, bedeute nicht zwangsläufig, dass auch tatsächlich gebaut werde. Fakt sei, dass möglicher neuer Wohnraum teuer werde – bestes Beispiel: die Wasserstadt Limmer.



Hannover im Abseits

Für den DFB ist Hannover mittlerweile eine No-Go-Area: Denn seit Oktober 2016 finden hier keine Fußball-Länderspiele mehr statt. Und dass hat für **Ralph-Uwe Schaffert** (Foto), Vorsitzender des Niedersächsischen Fußballverbands und DFB-Vize, Gründe. Es gebe eine in der Heinz-von-Heiden-Arena eine ganze Reihe von Mängeln. Das Dach sei marode, die Anzahl der VIP-Plätze zu gering, die Sitzschalen seien veraltet, außerdem entsprächen die Kabinen für die Teams nicht den Standards und der Arbeitsraum für TV und Presse sei zu klein. 96-Präsident **Martin Kind** sei seit 2018 über alles informiert, was nicht den Anforderungen entspreche. Schafferts Fazit: „Hannover ist von anderen Städten überholt worden.“

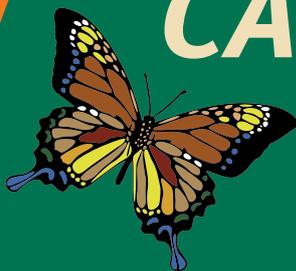


**NOCH KEINEN TERMIN ZUR
HEIZUNGSWARTUNG?
JETZT VEREINBAREN, BEVOR ES KALT WIRD...**



© Darwin Vectorian / stockadobe.com

**#LEIDENSCHAFT
#TRADITION
#KOMPETENZ**



CARL OETTINGER

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

BEEKESTRASSE 54 • 30459 HANNOVER • WWW.CARLOETTINGER.DE

Seminare • Vorträge • Informationsveranstaltungen • Besichtigungen

Aktuelle Informationen

Seminar: Wohnungseigentumsrecht - Einführung in die Grundzüge des neuen WEG und neueste Rechtsprechung

Auf Grund der starken Nachfrage hält Frau RAin Hagenah ein weiteres Seminar zu dem Thema WEG-Recht.

Block 1: Einführung in die Grundzüge des Wohnungseigentumsrechtes seit 1.12.2020 (was ist Sonder-/ oder Gemeinschaftseigentum, Teilungserklärung, Gemeinschaft der Wohnungseigentümer, Beschluss, Verwalter, Beirat, Sondernutzungsrecht, Jahresabrechnung etc.).

Block 2: Bauliche Veränderungen und die Kostenverteilung nach dem neuen WEG-Recht seit 1.12.2020 und die neueste Rechtsprechung dazu.



RAin
Christine Hagenah

Das Seminar findet am **10. November von 14:00 – 18:00 Uhr** in den Räumlichkeiten der Haus und Grundeigentum Service GmbH, Prinzenstraße 10, 30159 Hannover statt.

Auf Wunsch erhalten die Teilnehmer eine Teilnahmebescheinigung als Weiterbildungsnachweis für Wohnimmobilienverwalter (§ 34c Abs. 2a GewO i.V.m. § 15b MaBV, Anlage 1 zur MaBV) zwecks Vorlage und Prüfung der Anerkennung durch die zuständige Kammer.

Die Kosten dieses Seminars betragen für Mitglieder **35,00 €** und für Nichtmitglieder **70,00 €**. Verbindliche Anmeldungen sind unter **0511/ 300 30 100** erforderlich.

Seminar: Betriebskostenabrechnung Teil II

Rechtsanwalt Dr. Andreas Reichelt geht im zweiten Teil seiner Vortragsreihe auf die möglichen Rechtsfolgen einer Betriebskostenabrechnung anhand aktueller Rechtsprechung ein.

Das Seminar findet am **13. Oktober von 14:00 – 18:00 Uhr** in den Räumlichkeiten der Haus und Grundeigentum Service GmbH, Prinzenstraße 10, 30159 Hannover statt.

Auf Wunsch erhalten die Teilnehmer eine Teilnahmebescheinigung als **Weiterbildungsnachweis für Wohnimmobilienverwalter** (§ 34c Abs. 2a GewO i.V.m. § 15b MaBV, Anlage 1 zur MaBV) zwecks



RA
Dr. Andreas Reichelt

Vorlage und Prüfung der Anerkennung durch die zuständige Kammer.

Die Kosten dieses Seminars betragen für Mitglieder **35,00 €** und für Nichtmitglieder **70,00 €**. Verbindliche Anmeldungen sind unter **0511/ 300 30 100** erforderlich.

Nach telefonischer Teilnahmebestätigung überweisen Sie bitte den jeweiligen Betrag unter Angabe des Verwendungszwecks

- „WEG-Recht“ bis zum **03.11.2023**
- „Betriebskosten II“ bis zum **06.10.2023**

auf das Konto des
HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover e.V.
IBAN: DE55 2505 0180 0000 3250 31

NULL BENZIN- VERBRAUCH WIE BEI MAMA.

Deine Ladebox
für Zuhause:
[enercity.de/
elektromobilität](https://enercity.de/elektromobilitaet)

Zeit für positive Energie



enercity
positive energie