

# WOHNART

35. Jahrgang

Das Magazin für HAUS & GRUNDEIGENTUM 01/2024

## Thema des Monats

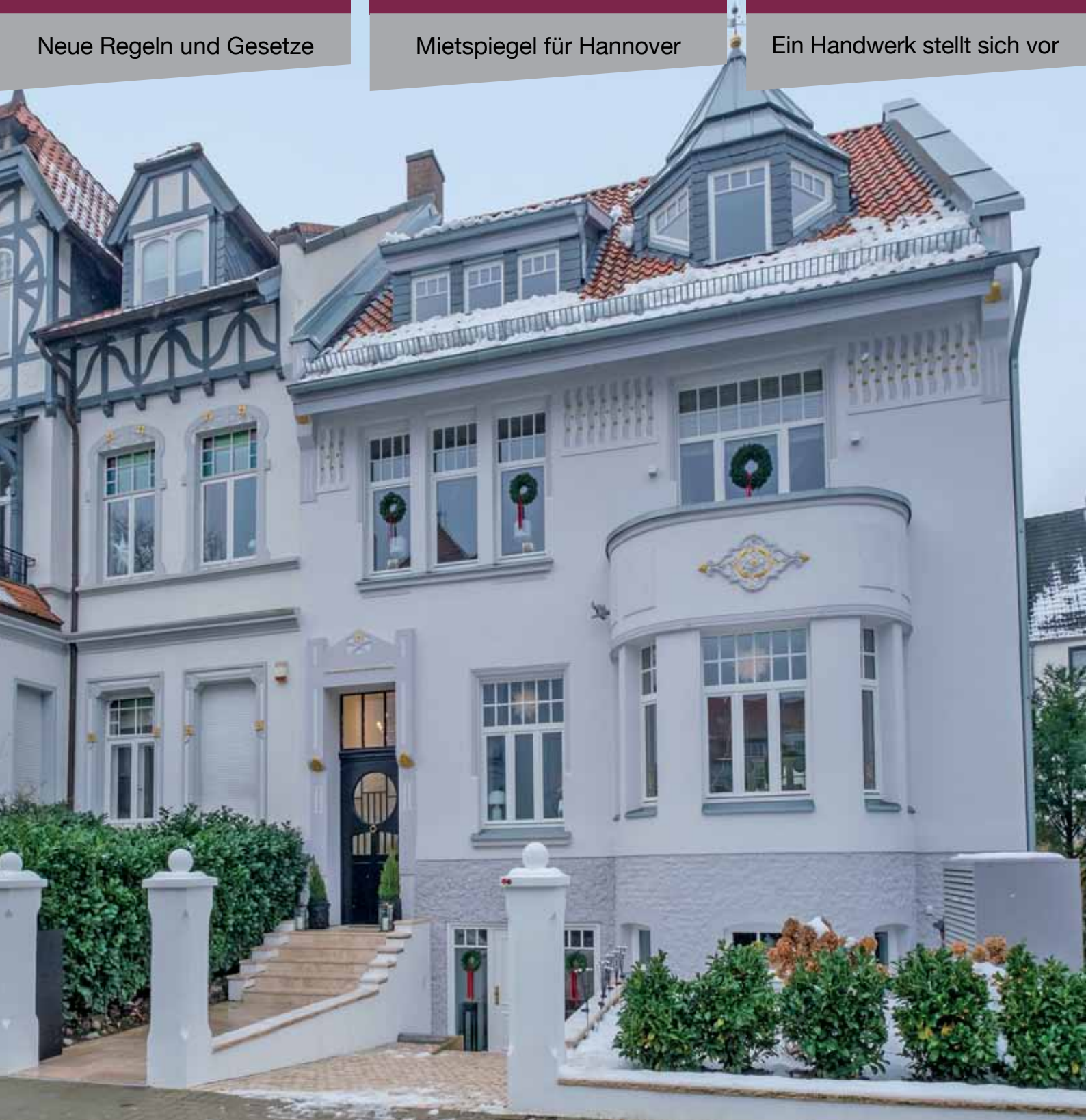
Neue Regeln und Gesetze

## HAUS & GRUNDEIGENTUM

Mietspiegel für Hannover

## Metallhandwerk

Ein Handwerk stellt sich vor



# TOP-IMMOBILIENANGEBOTE.

## Norsdadt: MFH nahe UNI und Welfengarten



Toplage, 8 Wohnungen, ca. 497 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche, ca. 377 m<sup>2</sup> Grundstück, JNME € 37.600,-, Baujahr ca. 1958, Gas, Etagenheizung, 122,30 kWh/(m<sup>2</sup>a), EEK D

4736

KP Euro 1.100.000,-

## Linden-Süd: MFH mit 15 Wohnungen



Naher Ihmeufer, gut vermietbare Lage, Gesamtwohnfläche ca. 743 m<sup>2</sup>, Grundstück ca. 379 m<sup>2</sup>, 15 Wohnungen, JNME: € 73.800, Baujahr ca. 1957, Etagenheizung, Gas, V, 155 kWh/(m<sup>2</sup>a), EEK E

4739

KP Euro 1.580.000,-

## Bothfeld: 4-Zimmerwohnung mit SW-Loggia



Leerstehend, 2. OG, Erbpachtgrundstück, ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Loggia, großzügiger Wohn-/Essbereich mit ca. 51 m<sup>2</sup>, Baujahr ca. 1968, Öl, Zentralheizung, V, 101,1 kWh/(m<sup>2</sup>a), EEK D

4773

KP Euro 239.000,-

## Wettbergen: vermietete 3-Zimmerwohnung



Mit Balkon und Stellplatz, hell und gut geschnitten im 1. OG, ca. 68 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche, JNME: 6.900 €, Baujahr ca. 1970, Zentralheizung, Gas, V, 146 kWh/(m<sup>2</sup>a), EEK E

4765

KP Euro 169.000,-

## Langenhagen: MFH mit 6 Wohneinheiten



3 Garagen, massive Bauweise, vollunterkellert, Gesamtwohnfläche ca. 393m<sup>2</sup>, Grundstück ca. 520 m<sup>2</sup>, JNME: ca. 31.240 €, Baujahr ca. 1961, Etagenheizung, Gas, V, 110 kWh/(m<sup>2</sup>a), EEK D

4729

KP Euro 530.000,-

## Garbsen: gepflegtes Mehrfamilienhaus



OT Frielingen, 6 Wohneinheiten mit Balkon, 3 Garagen, ca. 336 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche, ca. 957 m<sup>2</sup> Grundstück, JNME ca. 23.030 €, Baujahr ca. 1974, Öl, Zentralheizung, 156,14 kWh/(m<sup>2</sup>a), EEK E

4743

KP Euro 495.000,-



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

**Julia Wedemeyer**  
Vertriebsassistentin

Theaterstraße 2  
30159 Hannover

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



**HAUS & GRUNDEIGENTUM**  
Service

# Ein Etappensieg!

Es war kein leichter Kampf, doch er hat sich gelohnt! Zwei Jahre haben sich, mit Haus und Grund Deutschland an der Spitze, die europäischen Eigentümerverbände in Brüssel dagegen gewehrt, dass die EU bei Gebäuden maßlose Mindestenergiestandards setzt, die zu massiven Vermögensverlusten und in Folge zu zahlreichen Hausnotverkäufen geführt hätten.



Die gute Nachricht für Europas Immobilieneigentümer: Den von Brüssel ins Auge gefasstem und gewollten Modernisierungszwang wird es nicht geben!

Kleiner Wermutstropfen: Die Mitgliedstaaten müssen allerdings sicherstellen, dass der durchschnittliche Primärenergieverbrauch des gesamten Wohngebäudebestands bis 2030 um 16 Prozent und bis 2035 um 20 bis 22 Prozent im Vergleich zu 2020 sinkt.

Dabei sollen Europas Länder die Freiheit behalten ihre eigenen Wege zur Senkung des Energieverbrauchs in Wohngebäuden zu wählen. Es sollen keine zwingenden Sanierungsmaßnahmen für ineffiziente Gebäude vorgeschrieben werden. Doch der Ansatz, ineffiziente Wohngebäude renovieren zu müssen, scheint unumkehrbar.

In Deutschland dürften die von der Mehrheit der Parteien angedachten und geplanten Maßnahmen ausreichend sein, um auch das Ziel der Klimaneutralität bis 2045 zu erreichen.

Der sinnvollste, günstigste und wirkungsvollste Weg wäre allerdings die Umsetzung des Vorschlags von Haus & Grund Deutschland: eine CO<sub>2</sub>-Bepreisung mit einer Rückgabe an die Bürger in Form eines Klimageldes.

*Rainer Beckmann, Vorsitzender*

## THEMA DES MONATS

- 4 - 5 **Neue Regeln und Gesetze**  
Was sich 2024 für Eigentümer und Vermieter ändert!

## HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover

- 6 - 11
- EPBD – Ergebnisse des Trilogs zur EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie
  - Kommentar: Die Geister, die sie riefen
  - Hinweis: Gebäudeenergiegesetz (GEG) und Etagenheizung
  - Neue Mietspiegel für Hannover
  - Das sind die Sieger beim Fassadenwettbewerb 2023

## RECHT & STEUERN

- 12 - 15
- Was ist eigentlich ein Wegerecht?
  - Vergleichsmiete: Sachverständigengutachten bei einfachem Mietspiegel
  - Vermietung Möbel inklusive
  - Steuerpflichtiger Erlös - Mann verkauft der Ex-Frau seinen Hausanteil

## 16 LEINEGEFLÜSTER

## 18 - 19 ENERGIE & HAUSTECHNIK

## 20 - 23 BAUEN · RENOVIEREN · SANIEREN

## 24 - 25 SICHERHEIT

## 26 - 27 METALLHANDWERK

## 28 - 29 MALER & LACKIERER

## 30 Veranstaltungen

## 31 WohnArt-BÖRSE / IMPRESSUM

*Das Titelfoto zeigt die Siegerfassade des Fassadenwettbewerbs 2023 in der Fichtestraße in Hannover. Foto: M. Prell*

## 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

# Neue Regeln und Gesetze

## Was sich 2024 für Eigentümer und Vermieter ändert!

Im kommenden Jahr gelten viele neue Regelungen und Gesetze. Die wichtigsten Neuerungen für Eigentümer und Vermieter im Überblick:

### Gebäudeenergiegesetz (GEG): Heizen mit 65 Prozent erneuerbarer Energie

Am 1. Januar 2024 trat die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in Kraft. Das sogenannte Heizungsgesetz soll den Umstieg auf klimafreundliche Heizungen einleiten. Neu installierte Heizungen müssen zukünftig ihre Wärme zu mindestens 65 Prozent aus erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme bereitstellen. Doch zunächst gilt die Pflicht nur für Neubaugebiete. Für Bestandsgebäude und Neubauten in Baulücken wird die 65-Prozentvorgabe erst dann wirksam, wenn die Stadt oder Gemeinde ihre kommunale Wärmeplanung vorgelegt hat. Bis dahin dürfen in bestehenden Gebäuden alle bisher erlaubten Heizungen weiterhin eingebaut werden. Allerdings müssen diese ab 2029 anteilig mit 15 Prozent, ab 2035 mit 30 Prozent und ab 2040 mit 60 Prozent Biomasse oder Wasserstoff betrieben werden. Außerdem müssen sich Eigentümer vor Einbau einer neuen Heizung, die mit festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen betrieben wird, von einer fachkundigen Stelle – wie etwa dem Handwerksunternehmen oder Bezirksschornsteinfeger – beraten lassen.

### Wärmeplanungsgesetz (WPG)

Mit dem Gesetz für die Wärmeplanung und zur Dekarbonisierung der Wärmenetze (Wärmeplanungsgesetz, WPG) werden Länder und Kommunen verpflichtet, auf ihrem Gebiet eine flächendeckende Wärme-



planung durchzuführen. Das Gesetz ergänzt das novellierte GEG, welches die Gebäudeeigentümer verpflichtet, bei Einbau oder Austausch ihrer Heizung nach Vorliegen einer Wärmeplanung mindestens 65 Prozent erneuerbare Energien zu nutzen. Das WPG trat gemeinsam mit dem GEG am 1. Januar 2024 in Kraft. Weitere Einzelheiten dazu finden Sie auf den Seiten 24 und 25.

### Heizungsscheck und hydraulischer Abgleich wird ab 1. Oktober 2024 neu geregelt

Die Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen (EnSimiMaV) schreibt für alle Gasheizungen einen Heizungsscheck und zusätzlich in Gebäuden mit mindestens sechs Wohnungen sowie Gaszentralheizung einen hydraulischen Abgleich vor. Die Verordnung, die wegen der Gaslieferengpässe infolge des Ukraine-Krieges am 1. Oktober 2022 in Kraft getreten war, gilt noch bis zum 30. September 2024. Ab 1. Oktober 2024 wird sie von den neuen Regelungen des GEG abgelöst. Ab dann müssen in Mehrfamilienhäusern mit mindestens sechs Wohnungen unabhängig vom Brennstoff alle mit Wasser als Wärmeträger betriebenen äl-

teren Heizungen überprüft und neue Heizungsanlagen generell hydraulisch abgeglichen werden.

### Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)

Die bestehende Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) wird vor dem Hintergrund des GEG weiterentwickelt. Eigentümer erhalten künftig Zuschüsse und Förderkredite. Als Basisförderung für eine neue Heizung werden einheitlich 30 Prozent in Aussicht gestellt, zusätzlich sind Boni möglich. Insgesamt können maximal 70 Prozent Förderung zusammenkommen. Zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses war jedoch infolge der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts zum Klima- und Transformationsfonds noch nicht entschieden, ob beziehungsweise wann die dafür veranschlagten Haushaltsmittel für 2024 zur Verfügung stehen.

### Kehr- und Überprüfungsordnung (KÜO): Neue Gebühren für neue Pflichten

Mit Inkrafttreten der Novelle des GEG werden auch die Aufgaben des bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegermeisters erweitert und als Gebührentatbestände in die Kehr- und Überprüfungsordnung (KÜO)

aufgenommen. So müssen die Bevollmächtigten zukünftig die Anforderungen an die Nutzung von Biomasse und Wasserstoff, die Einhaltung der 65-Prozent-Erneuerbare-Energien-Anforderung sowie die Einhaltung der Anforderung an den Einbau von Wärmepumpen- oder Solarthermie-Hybridheizungen überprüfen. Dafür werden Arbeitswerte von 8 bis 10 aufgerufen, was zu Kosten von 9,60 bis 12 Euro führt, wenn die Überprüfung im Rahmen einer Feuerstätten-schau stattfindet.

### Änderungen des Mietrechts durch das GEG

Eine weitere Möglichkeit der Mieterhöhung nach Modernisierungen wurde ins Gesetz aufgenommen. Neben den bislang regelmäßig angewendeten Modernisierungsmieterhöhungsverfahren, nach denen Vermieter 8 Prozent der aufgewendeten Modernisierungskosten auf die Jahresmiete umlegen können, haben Vermieter nun die Wahl, von welcher der Varianten sie Gebrauch machen möchten. Hat der Vermieter eine Heizungsanlage gemäß den gesetzlichen Vorgaben eingebaut und dafür öffentliche Zuschüsse beantragt, darf er zukünftig die jährliche Miete um 10 Prozent der nach der Förderung und Abzug von weiteren 15 Prozent der aufgewendeten Kosten erhöhen. Dabei darf die monatliche Miete aber niemals mehr als um 50 Cent pro Quadratmeter steigen. Macht der Mieter finanzielle Härte geltend, kann der Vermieter die Miete nicht erhöhen.

Vermieter mit Index- und Staffelmietverträgen können keine Modernisierungsmieterhöhung geltend machen, selbst wenn sie gesetzlich zum Heizungsaustausch verpflichtet sind.

### Kabelfernsehen – Gebühren sind nicht mehr als Betriebskosten umlegbar

Bis zum 30. Juni 2024 können Vermieter die Kosten für Kabelfernsehen als Betriebskosten auf ihre Mieter umlegen. Voraussetzung ist, dass die Infrastruktur für das Kabelfernsehen bis zum 1. Dezember 2021 errichtet wurde und mietvertraglich vereinbart ist, dass der Mieter die Betriebskosten übernimmt. Ab dem 1. Juli 2024 sind nur noch die Kosten für den Betriebsstrom der Anlagen und bei Gemeinschaftsantennenanlagen die Wartungskosten umlagefähig. Vermieter müssen also handeln, wenn sie am Ende nicht auf den Kosten für das TV-Signal sitzen bleiben wollen.

### Zertifizierte Verwalter für Wohnungseigentümergeinschaften

Seit dem 1. Dezember 2023 kann jeder Wohnungseigentümer die Bestellung eines zertifizierten Verwalters verlangen, es sei denn die Gemeinschaft umfasst weniger als neun Sondereigentumseinheiten, ein Eigentümer wurde zum Verwalter bestellt und weniger als ein Drittel der Wohnungseigentümer verlangt die Bestellung eines zertifizierten Verwalters. Weitere Informationen dazu auf Seite 14.

**Qualifizierte Mietspiegel: Zum Jahreswechsel läuft die Frist ab**  
Kommunen mit mehr als 50.000 Einwohnerinnen und Einwohnern müssen nach dem Mietspiegelrecht, welches im Sommer 2022 in Kraft getreten ist, einen aktuellen Mietspiegel vorweisen. Seit dem 1. Januar 2023 gilt dies für Kommunen, die sich für einen einfachen Mietspiegel entschieden haben. Kommunen, die einen qualifizierten Mietspiegel aufstellen, müssen diesen ab dem 1. Januar 2024 veröffentlicht haben.

### Bundesemissionshandelsgesetz (BEHG): CO<sub>2</sub>-Preis steigt 2024 auf 45 Euro

Zur Entlastung der Verbrau-

cher bei den Energiekosten hat die Bundesregierung im Jahr 2022 beschlossen, die im Bundesemissionshandelsgesetz (BEHG) festgelegte jährliche Erhöhung des CO<sub>2</sub>-Preises auf fossile Brennstoffe für 2023 auszusetzen. Damit lag der CO<sub>2</sub>-Preis 2023 unverändert gegenüber dem Vorjahr bei 30 Euro. Ab 2024 wird der CO<sub>2</sub>-Preis von 30 auf 45 Euro pro Tonne CO<sub>2</sub> erhöht. Heizen und Tanken mit fossilen Brenn- und Kraftstoffen – wie Erdgas, Heizöl, Benzin oder Diesel – werden durch den CO<sub>2</sub>-Preis bis 2027 jedes Jahr teurer. Vermieter müssen für das vergangene Abrechnungsjahr 2023 einen Teil der CO<sub>2</sub>-Kosten der Mieter übernehmen.

### Wachstumschancengesetz

Das Wachstumschancengesetz beabsichtigt eine Reihe Entlastungen für die deutsche Wirtschaft. Für neue Wohngebäude sieht es eine befristete Einführung einer degressiven Abschreibung in Höhe von 6 Prozent vor, die rückwirkend ab dem 1. Oktober 2023 gelten soll. Noch lässt die Verabschiedung allerdings auf sich warten: Nach Beschluss des Bundesrates am 24. November 2023 beraten Bund und Länder weiter über das Gesetz im Vermittlungsausschuss.

### Erste Bundesimmissionsschutzverordnung (1. BlmschV): Bestehende Festbrennstoffkessel und Einzelraumöfen müssen bis Ende 2024 Staub- und CO- Ausstoß reduzieren (§§ 25 und 26 der 1. BlmschV)

Mit Brennstoffen wie Holz, Kohle und anderen Feststoffen betriebene Öfen müssen bestimmte Kohlenmonoxid- und Feinstaub-Grenzwerte einhalten. Die letzte Übergangsfrist läuft Ende 2024 aus. Wird ein Ofen den gängigen Pflichten und Anforderungen nicht gerecht, müssen Eigentümer ihn aufrüsten oder andernfalls abschalten.

Anna Katharina Fricke

Referentin Presse und Kommunikation

H & G Deutschland

# PERSÖNLICH.



Julia Wedemeyer  
Vertriebsassistentin



Theaterstraße 2  
30159 Hannover

0511 - 300 30 700  
makler@hug.immo

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



**HAUS & GRUNDEIGENTUM**  
Service

# EPBD – Ergebnisse des Trilogs zur EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie

**Am 7. Dezember 2023 haben sich die Europäische Kommission, das Europäische Parlament und der Rat im Trilogverfahren zu den neuen Regelungen der EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie verständigt. Um das Rechtssetzungsverfahren zu beenden, müssen das Europäische Parlament und der Rat den Änderungen offiziell zustimmen. Dies wird im ersten Quartal des kommenden Jahres geschehen.**

Nach offiziellem Inkrafttreten haben die Mitgliedstaaten Zeit, die Regelungen in nationales Recht umzusetzen. Hierzu wird die Richtlinie Fristen vorsehen. Ob die Umsetzung noch innerhalb dieser Legislaturperiode erfolgt oder ob sich die nächste Bundesregierung mit der Umsetzung befassen muss, bleibt abzuwarten. Der Richtlinientext liegt bisher noch nicht vor. Wie die UIPI aber bereits in Erfahrung bringen konnte, haben sich die Delegierten unter anderem auf folgende Inhalte geeinigt:

**Artikel 9 - Mindestnormen für die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (MEPS)**  
Ergebnis des Trilog:

Wohngebäude	Mitgliedstaaten müssen sicherstellen, dass der durchschnittliche Primärenergieverbrauch des gesamten Wohngebäudebestands bis 2030 um 16 % und bis 2035 um 20-22 % im Vergleich zu 2020 gesenkt wird. Ob die Mitgliedstaaten zur Erreichung dieser Ziele MEPS einführen, bleibt vorerst eine politische Entscheidung der Mitgliedstaaten.
Nichtwohngebäude	Die Mitgliedstaaten müssen sicherstellen, dass der durchschnittliche Primärenergieverbrauch des gesamten Gebäudebestands bis 2030 um 16 % und bis 2033 um 26 % im Vergleich zum Stand von 2020 gesenkt wird. Ausnahmeregelungen gelten für landwirtschaftlich und militärisch genutzte Gebäude.
Darüber hinaus müssen Mitgliedstaaten sicherstellen, dass ein Großteil der Renovierungen – nämlich 55 Prozent – an und in den Gebäuden mit den schlechtesten Energiekennwerten erfolgen, d. h. bei 43 % des nationalen energetisch schlechtesten Gebäudebestands.	

Im Jahr 2028 steht die EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie erneut zur Überprüfung an. In diesem Zusammenhang wird die Europäische Kommission erneut bewerten, ob die die Regelungen der Richtlinie in Kombination mit anderen

Instrumenten, insbesondere die europäische CO<sub>2</sub> – Bepreisung, ausreichend sind, um den klimaneutralen Gebäudebestands bis 2050 zu erreichen. In diesem Zusammenhang will die Kommission erneut prüfen, MEPS einzuführen.

**Artikel 16 – Energieausweise**

Es wird keine Harmonisierung der nationalen Energieklassensysteme geben. Allerdings wird eine Vorlage für Energieausweise erstellt. Die Ausweise werden von A bis G reichen, wobei die Mitgliedstaaten die Möglichkeit haben, eine A+ Kategorie für Gebäude einzuführen für beispielsweise Passivhäuser. Die Ausweise bleiben 10 Jahre lang gültig. Gebäudeeigentümer von Gebäuden mit schlechteren Kennwerten sollen eine Einladung zur nächstgelegenen Energie-/Modernisierungsberatung erhalten.

**Artikel 9b, Artikel 7 - Null-Emissions-Gebäude (Zero-Emission-Buildings = ZEB)**

Das Nulle-Energie-Gebäude wird als neuer Gebäudestandard eingeführt. Die Effizienzanforderungen legen die Mitgliedstaaten fest. Zur Energieversorgung eines Null-Energiegebäudes darf nur

technisch und wirtschaftlich nicht machbar sein, kann ausnahmsweise auch Energie aus dem Netz verwendet werden.

Gebäude die nach dem 31.12.2029 errichtet werden, müssen eine Berechnung ihres Lebenszyklus-Erwärmungspotenzials (GWP) aufweisen. Die GWP-Höchstwerte sowie die Kriterien und die Ermittlungsmethodik legen die Mitgliedstaaten fest. Hierbei müssen sie die Rahmenbedingungen der Europäischen Union beachten.

**Artikel 12 - Infrastruktur für nachhaltige Mobilität**

Neue Nichtwohngebäude mit mehr als 5 Parkplätzen müssen mindestens eine Ladestation für 5 Parkplätze haben.

Neue Wohngebäude und bestehende Wohngebäude, die einer größeren Renovierung unterzogen werden, und mindestens 3 Parkplätzen haben, müssen für mindestens 50 % der Stellplätze eine Vorverkabelung und für die übrigen Stellplätze Leerrohre installieren.

Fahrradabstellplätze sind entsprechend der Nutzerkapazität der Gebäude bereitzustellen.

**Artikel 9a - Solarenergie in Gebäuden**

Die Mitgliedstaaten werden verpflichtet, die Installation von Solaranlagen vorzuschreiben:

- bis zum 31. Dezember 2026 auf allen neuen öffentlichen und Nichtwohngebäuden mit einer Nutzfläche von mehr als 250 m<sup>2</sup>;
- bis zum 31. Dezember 2027 auf allen bestehenden öffentlichen Gebäuden mit einer Nutzfläche von mehr als 2000 Quadratmetern;
- bis zum 31. Dezember 2028 für alle bestehenden öffentlichen Gebäude mit einer Nutzfläche von mehr

als 750 Quadratmetern;

- bis zum 31. Dezember 2030 für alle bestehenden öffentlichen Gebäude mit einer Nutzfläche von mehr als [250] Quadratmetern;
- bis 2027 an bestehenden Nichtwohngebäuden mit einer Nutzfläche von mehr als 500 Quadratmetern, wenn das Gebäude einer Maßnahme unterzogen wird;
- bis zum 31. Dezember 2029 auf allen neuen Wohngebäuden und auf allen neuen überdachten Parkplätzen, die direkt an Gebäude angrenzen.

**Artikel 8 und Anhang II - Bestehende Gebäude (schrittweise Abschaffung von Heizkesseln für fossile Brennstoffe)**

Bis 2040 müssen die Mitgliedstaaten sicherstellen, dass fossiler Brennstoffe für Heizungen nicht mehr verwendet werden.

**Artikel 15, Artikel 15a - Finanzielle Bestimmungen und zentrale Anlaufstellen für Renovierungen**

Durch einen delegierten Rechtsakt soll die Finanzakteure dazu ermutigen werden, mehr umweltfreundliche Hypotheken und Darlehen zu gewähren.

Eine zentrale Anlaufstelle für Renovierungen soll unabhängige und kostenlose Beratung zu Gebäudesanierungen anbieten.

**Artikel 11a - Umweltqualität in Innenräumen**

Das Konzept der Umweltqualität in Innenräumen wird in dem neuen Artikel 11a definiert.

Die Mitgliedstaaten werden ihre eigenen Indikatoren und Anforderungen für die Umweltqualität in Innenräumen von Gebäuden festlegen.

## Kommentar: Die Geister, die sie riefen

In der SPD-Bundestagsfraktion ist die Düsseldorfer Abgeordnete Zanda Martens für das Mietrecht zuständig. Gerne greift sie medienwirksam Einzelfälle auf, um die Forderungen der SPD für eine Verschärfung des Mietrechts bis hin zum Mietenstopp zu untermauern.



immer einseitigeren Mietrechts kaum noch möglich, mit der Miete eine Rendite zu erwirtschaften – kaufen nur noch Kapitalgesellschaften, die mit den Häusern spekulieren wollen. Und diese Gesellschaften interessieren sich weder für die Mieter noch für die Wohnungen oder die Stadt.

Beispielhaft ist der jüngste Fall aus ihrem Wahlkreis. Der neue Vermieter eines alten Mietshauses versucht mit unseriösen Methoden, die Mieter aus ihren Wohnungen zu drängen. Ein unstreitig unangemessenes Verhalten. Für Frau Martens dient der Fall dazu, in der Presse ihre Forderung nach einer Verschärfung des Wirtschaftsstrafgesetzes zu begründen.

Nicht thematisiert wird hingegen, wie es zu dieser Situation kommen konnte: Die Mieter lebten nämlich lange glücklich in ihren Wohnungen, bei privaten Vermietern. Die allerdings haben aufgegeben und – so wie es landauf, landab geschieht – als Käufer nur eine anonyme GmbH & Co. KG gefunden. Da sich Vermieten immer weniger lohnt – schließlich ist es nicht zuletzt wegen des

Das Problem, das SPD und Zanda Martens mit noch mehr Regulierung lösen wollen, ist hausgemacht. Es ist die Konsequenz aus der einseitigen Mietenpolitik, die private Vermieter aus dem Markt drängt und in der Folge den Mietern Probleme bereitet: die Geister, die sie riefen.

Kai H. Warnecke  
Präsident Haus & Grund  
Deutschland

## Hinweis

# Gebäudeenergiegesetz (GEG) und Etagenheizung

Uns erreichten Lesernachfragen zum Artikel „Sonderregelungen für Wohnungseigentümergemeinschaften mit Gasetagenheizung“ in der Ausgabe 11/2023. Hiermit möchten wir klarstellen, dass § 71l Absatz 3 GEG Folgendes vorsieht:

„Entscheidet sich der Verantwortliche bei einem Gebäude, in dem mindestens eine Etagenheizung betrieben wird, innerhalb der Frist des Absatzes 1 Satz 1 dafür, dass die Wohnungen und sonstigen selbständigen Nutzungseinheiten mit Etagenheizungen weiterhin mit Etagenheizungen oder

zusätzliche Wohnungen oder selbständige Nutzungseinheiten künftig mit Etagenheizungen betrieben werden sollen, muss jede nach Ablauf dieser Frist neu eingebaute oder aufgestellte Etagenheizung die Anforderungen des § 71 Absatz 1 erfüllen.“

Fällt also die erste Etagenheizung aus, hat der Eigentümer maximal fünf Jahre Zeit zu entscheiden, ob weiterhin dezentral geheizt oder auf Zentralheizung umgestellt werden soll. Diese Entscheidung muss dem bevollmächtigten Bezirkschornsteinfeger in Textform mitgeteilt werden. Wird wei-

terhin dezentral geheizt, muss jedes nach dem Zeitpunkt der Entscheidung neu eingebaute Gerät die 65-Prozent-Vorgabe erfüllen. Funktionstüchtige Etagenheizungen können weiterbetrieben werden.

### Hinweis

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter. Bei Fachbeiträgen wird die Genderschreibweise der Autorinnen und Autoren übernommen.



HAUS & GRUNDEIGENTUM  
Service

Nur einen Klick entfernt: [www.hug.immo](http://www.hug.immo)

# Neue Mietspiegel für Hannover

Mietspiegel 2023

## 5.1 Mietspiegel der Landeshauptstadt Hannover 2023 (Angaben in Euro)

		Baualtersklasse	bis 1918	1919 bis 1948	1949 bis 1960	1961 bis 1967	1968 bis 1977	1978 bis 1994	1995 bis 2009	2010 bis 2020
		Wohnungsgröße	A	B	C	D	E	F	G	H
normale Wohnlage	Unter 45 m <sup>2</sup>	1		7,36 6,06 - 9,02	8,46 6,52 - 10,56	7,92 6,86 - 9,95	8,07 6,70 - 10,01	8,96 7,03 - 11,62	8,06 7,10 - 8,83	14,14 11,69 - 16,23
	45 m <sup>2</sup> bis unter 65 m <sup>2</sup>	2	7,27 5,12 - 9,75	7,62 5,89 - 9,20	7,78 6,23 - 10,10	7,39 6,47 - 8,86	7,74 6,43 - 9,74	7,97 6,96 - 9,29	8,62 7,25 - 10,28	10,69 10,17 - 11,14
	65 m <sup>2</sup> bis unter 85 m <sup>2</sup>	3	7,76 6,13 - 9,95	7,61 6,18 - 9,20	7,60 6,10 - 9,50	7,67 6,28 - 9,85	7,20 5,97 - 8,86	7,96 7,03 - 9,01	8,37 7,23 - 10,28	11,33 10,27 - 13,44
	85 m <sup>2</sup> und mehr	4	8,23 6,15 - 10,51	8,04 6,37 - 10,60	7,60 6,04 - 9,88	7,25 6,48 - 8,55	7,44 6,12 - 8,67	8,16 6,82 - 9,80	9,55 7,30 - 11,23	11,36 10,04 - 13,47
gute Wohnlage	Unter 45 m <sup>2</sup>	5	9,81 8,00 - 12,18	10,25 6,67 - 13,77	9,11 7,48 - 11,50	10,10 8,57 - 12,37	10,93 9,09 - 13,22	9,41 7,44 - 11,70		
	45 m <sup>2</sup> bis unter 65 m <sup>2</sup>	6	8,47 7,03 - 10,01	8,53 6,86 - 10,31	8,18 6,75 - 10,05	8,85 7,31 - 10,82	8,85 6,76 - 10,14	8,96 7,63 - 10,82	9,74 8,44 - 10,81	12,30 11,59 - 13,07
	65 m <sup>2</sup> bis unter 85 m <sup>2</sup>	7	8,54 6,69 - 10,60	7,65 6,28 - 9,29	8,21 6,68 - 10,28	8,98 6,83 - 11,04	9,27 7,39 - 10,97	9,29 7,20 - 11,89	9,95 7,87 - 11,45	11,98 9,77 - 14,73
	85 m <sup>2</sup> und mehr	8	8,43 6,42 - 10,92	7,99 6,29 - 10,28	8,30 6,44 - 10,56	8,96 7,39 - 10,82	8,48 7,24 - 9,65	9,97 7,43 - 11,42	10,64 8,41 - 13,84	13,01 10,99 - 15,35

Legende:

1. Zeile: Arithmetisches Mittel
2. Zeile: Unter- und Oberwert der 4/5-Spanne

In Leerfeldern konnte keine ausreichende Anzahl von Mietwerten erhoben werden (weniger als 10 Fälle).

Die Wohnlagenkarte der Landeshauptstadt Hannover differenziert nach zwei Wohnlagen (siehe Anlage 1). Bei der Kategorie normale/gute Wohnlage handelt es sich nicht um eine weitere Wohnlagenstufe. Vielmehr erfolgte in diesen statistischen Bezirken eine differenzierte Einstufung von Teilgebieten in die normale oder gute Wohnlage. In diesen Fällen ist eine genaue Prüfung der Wohnlageneinstufung gemäß des detaillierten Straßenverzeichnisses durchzuführen (im Internet unter [www.mietspiegel-region-hannover.de](http://www.mietspiegel-region-hannover.de)).



**Mietspiegel sollen dem Vermieter die Begründung des Erhöhungsverlangens und dem Mieter dessen Überprüfung erleichtern. Er gibt eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in der Stadt bzw. in der jeweiligen Region.**

Es sollte eigentlich wieder ein qualifizierter Mietspiegel werden. Doch das Mietspiegelreformgesetz hat insbesondere in punkto Zuständigkeiten den gewohnten Ablauf durcheinander gebracht. Am Ende war die Erstellung eines qualifizierten Mietspiegels für 2023 zeitlich nicht mehr umsetzbar.

Diskutiert wurde, den qualifizierten Mietspiegel nach dem Lebenshaltungskostenindex fortzuschreiben, doch hätte diese vom Gesetzgeber (noch) vorgesehene Möglichkeit nicht zur gewünschten Rechtssicherheit geführt. Diese Variante wird nämlich von vielen Rechtsexperten kritisiert, weil der Lebenshaltungskostenindex zu viele „Preistreiber“ hat, die über die gestiegenen Mieten weit hinausgehen.

Im Interesse der Rechtssicherheit und des damit einhergehenden Rechtsfriedens hat man sich deshalb unter Abwägung aller unterschiedlichen Argumente am Ende auf einen einfachen Mietspiegel mit einem Fortschreibungswert von 8,2% verständigt. Somit können jetzt zeitnahe Mieterhöhungen auf einem höheren Niveau ausgesprochen werden, als es der bisherige qualifizierte Mietspiegel hergegeben hat.

#### **Hinweis:**

Im Mietspiegel sind nur Mieten von Wohnungen und Mehrfamilienhäusern mit drei und mehr Wohnungen berücksichtigt. Hierzu gehören auch vermietete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern. Mieten für Wohnungen in Gebäuden mit geringerer Wohnungsanzahl können deshalb nicht unmittelbar aus dem Mietspiegel abgelesen werden.

Vom Geltungsbereich des Mietspiegels ausdrücklich ausgenommen ist folgender Wohnraum:

- Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern
- Wohnungen, deren Erstellung oder Modernisierung mit Mitteln öffentlicher Haushalte gefördert wurde und deren Miethöhe deshalb einer Preisbindung unterliegt,
- Wohnungen mit gemäß Mietvertrag gewerblich oder teilgewerblich genutzten Räumen,
- Werks-, Dienst- oder Hausmeisterwohnungen,
- Wohnungen in Heimen und Anstalten,
- Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (Zeitmietvertrag max. ein Jahr),
- Wohnungen während der Laufzeit einer Staffel- oder Indexmietvereinbarung,
- Wohnungen mit Zeitmietvereinbarungen und festen Mietzinsvereinbarungen über eine Zeitdauer von mehr als drei Jahren und zwar während der Dauer der Mietzinsvereinbarung,
- möbliert oder teilmöbliert vermietete Wohnungen,
- Wohnraum, deren Küche, Toilette oder Bad, wenn vorhanden, von anderen Mietparteien mitbenutzt werden.

*Dr. Mady Beißner*



**Sparen Sie beim Sanieren das CO<sub>2</sub> gleich mit.**

**Jetzt beraten lassen, wie Sie Ihre energetische Sanierung finanzieren.**

Mehr auf [sparkasse-hannover.de/mehrausgeld](https://www.sparkasse-hannover.de/mehrausgeld)

**Weil's um mehr als Geld geht.**



**Sparkasse  
Hannover**



Das Ehepaar Nebel mit der Jury und Mitarbeitern des ausführenden Malerbetriebs temps. So sah die Fassade vor der Sanierung aus (kl. Foto).

## Die Experten-Jury hat entschieden Das sind die Sieger beim Fassadenwettbewerb 2023

Es ist keine Selbstverständlichkeit, doch für viele Eigentümer ist es eine echte Herzensangelegenheit: die Sanierung und Neugestaltung ihrer Hausfassade – wenn möglich auch noch energetisch. Der beste Beweis: das Ergebnis beim Fassadenwettbewerb 2023 von HAUS & GRUNDEIGENTUM und der Maler- und Lackiererin Hannover.

Den ersten Platz belegte ein Wohnhaus in der Fichtestraße in Kleefeld. Ein Jahr lang dauerten die Arbeiten an dem Gebäude. Eigentümer ist das Ehepaar Nadine und Maximilian Nebel, die lange nach einem geeigneten Objekt gesucht hatten. Die beiden voller Stolz: „Das Haus ist von 1903. Es war in die Jahre gekommen, hatte

eine Sanierung nötig. Da es unter Denkmalschutz steht, wollten wir den ursprünglichen Charakter wieder herstellen.“

Für die fachkundige Jury war das Haus unter den 20 Teilnehmern des Wettbewerbs die eindeutige Nummer eins. Innungsobermeister Manuel Kalogeropoulos mit dem Urteil zu den drei Erstplatzierten:

**Platz 1. Fichtestr., Kleefeld,**  
1500 Euro Preisgeld

„Ein verdienter Gewinner. Die Fassade begeistert mit einem harmonischen Farbdesign und vielen kleinen Verspieltheiten. Die Fassade wurde in schönen hellen Grautönen gestaltet und mit vielen kleinen wunderschönen Vergoldungen verziert. An der Giebelseite wurde ein



**temps**<sup>®</sup>  
Die Malereibetriebe



Wir für Sie!  
Ganz in Ihrer Nähe  
Ganz nach Wunsch

- Malerarbeiten
- Wärmedämm-Verbundsysteme
- Restaurierungen
- Fassadensanierungen
- Betonsanierungen
- Brandschutzbeschichtungen
- Korrosionsschutz
- Fußbodenbeschichtungen
- Industriefarben
- Bodenbelagsarbeiten

temps GmbH Malereibetriebe · Hertzstraße 1 · 31535 Neustadt  
Tel.: 05032 803-0 · Fax: 05032 803-30  
E-Mail: info-neustadt@temps.de · www.temps.de



Die zweitplatzierte Fassade des Hauses auf der Lister Meile wurde mit viel Liebe zum Detail restauriert.

WDVS-System angebracht, welches mit Putz und Farbe abgesetzt wurde. Diese Gestaltung gliedert sich bestens in den Straßenzug ein.“

*Gestaltet wurde die Fassade von: temps GmbH Malerbetriebe, Neustadt am Rübenberge.*

**Platz 2. Lister Meile, List,**  
1000 Euro Preisgeld

„Auch der zweite Platz konnte überzeugen, eine frisch aufbereitete Fassade in Gelb-, Braun-

und Weiß-Tönen, die mit viel Liebe im Detail wiederhergestellt wurde. Die frisch sanierte Fassade lädt zu einem kleinen Shopping-Gang in das darunter liegende Spielzeugfachgeschäft ein. Über das Gesamtbild können sich die Fußgänger in der Lister Meile von nun an erfreuen.“

*Ausgeführt wurden die Arbeiten von: Malermeister Sensing GmbH, Langenhagen.*

**Platz 3. Auf dem Emmerberge, Südstadt,** 500 Euro Preisgeld



Die Fassade Auf dem Emmerberge in der Südstadt belegte beim Wettbewerb den dritten Platz.

„Auch der dritte Platz kann sich sehen lassen, die Fassade steht nun im schönen Glanz da. Die Oberflächen wurden mit Putztechniken neu aufgearbeitet und die Fassade wurde in schönen verschiedenen Grau- und Weiß-Tönen mit dunkel, abgesetzten Friesen neugestaltet. An den vielen kleinen schönen Details können die Bewohner sich nun erfreuen.“

*Gestaltet wurde die Fassade von: Georg Landgrebe GmbH Malerarbeiten, Hannover.*

Sehr zufrieden mit dem Ergebnis ist auch Rainer Beckmann, Vorstandsvorsitzender HAUS & GRUNDEIGENTUM:

„Auch der diesjährige Wettbewerb zeigte wieder, dass viele Eigentümer motiviert sind, für die Sanierung und Verschönerung ihrer Gebäude viel Geld in die Hand zu nehmen. Der Blick auf die wunderbaren neuen Fassaden ist eine Bereicherung für Alle und eine Aufwertung für jeden Stadtteil.“

*Michael Nicolay*

**100 über JAHRE**  
**MALERMEISTER SENSING**

**Meisterlich gestalten mit Farbe.**  
**Qualität in 3. Generation seit 1921!**  
**Wir leben unseren Beruf.**

Am Pferdemarkt 30, 30853 Langenhagen    Mail: [info@sensing.de](mailto:info@sensing.de)  
Tel: 05 11 – 73 94 41    [www.sensing.de](http://www.sensing.de)

**landgrebe**  
malerarbeiten

**Farbe in Bestform!**  
schnell · professionell · individuell

Georg Landgrebe GmbH  
Krausenstraße 53  
30171 Hannover  
Telefon: 05 11 > 80 88 88  
Telefax: 05 11 > 88 88 12  
info@landgrebe.de

# Was ist eigentlich ein Wegerecht?

Wenn es um Wegerechte geht, ergeben sich trotz jahrelang praktizierter Übung Probleme zwischen den Eigentümern der betroffenen Grundstücke. Untersagt ein Eigentümer nach vielfach jahrzehnter Duldung die Überquerung seines Grundstücks, meint der von dieser Untersagung betroffene Grundstückseigentümer, dass die Weiternutzung ihm aufgrund von „Gewohnheitsrecht“ zustünde. Fallkonstellationen dieser Art kommen nicht selten vor Gericht, wo dann darüber zu entscheiden ist, ob ein Wegerecht besteht oder nicht.

**Praxisbeispiel:** Herr Meier ist Eigentümer eines so genannten „Hinterlandgrundstücks“. Sein Grundstück liegt „in zweiter Reihe“, da es von der erschließenden Straße aus gesehen hinter einem anderen Grundstück steht. Um sein Grundstück erreichen zu können, nutzt Herr Meier seit rund 30 Jahren einen privaten Weg, der über das vor seinem Grundstück liegenden Nachbargrundstücks führt und das Grundstück von Herrn Meier an die öffentliche Straße anbindet. Es gibt über diese Nutzung des Weges keine Vereinbarung, keine Eintragung im Grundbuch oder im Baulastenverzeichnis. Der Nachbar ist neuerdings mit Herrn Meier im Streit und möchte ihm daher die Nutzung des Weges verwehren.



Andreas Kasper LL.M., Rechtsanwalt

Grundstück eines anderen Grundstückseigentümers zu betreten und zu durchqueren, um zu seinem eigenen Grundstück zu kommen.

Ein Wegerecht zählt zu den Grunddienstbarkeiten (§ 1018 BGB). Grunddienstbarkeiten belasten das Grundstück eines Eigentümers und begünstigen den Eigentümer eines anderen Grundstückes. Grunddienstbarkeiten sind entweder vertraglich geregelt und personengebunden oder aber im Grundbuch eingetragen und beim Grundstücksverkauf übertragbar. Die dritte Variante ist, dass das Wegerecht als (öffentlich-rechtliche) Baulast eingetragen wird. Schließlich kann ein Wegerecht – bei Fehlen einer

der anderen Varianten – als sog. Notwegerecht begründet werden.

Oft wird das Wegerecht in einem privatrechtlichen Vertrag zwischen den beiden Grundstückseigentümern vereinbart. Diese schuldrechtliche Vereinbarung beinhaltet aber oft Probleme, wenn der Eigentümer des belasteten Grundstückes wechselt.

Sobald das Wegerecht im Grundbuch eingetragen ist, ändert sich auch bei einem Eigentümerwechsel nichts. Ist im Grundbuch das Wegerecht geklärt, ist es mit dem jeweiligen Grundstück verbunden - und nicht abhängig vom Eigentümer. Deswegen müssen die Eigentümer des dienenden Grundstücks Abstriche beim Grundstückswert hinnehmen.

Damit ein Grundstück bebaut werden kann, ist eine öffentliche Zuwegung und Zuleitung erforderlich. Eine Baulast legt dem Grundstückseigentümer eine Verpflichtung gegenüber der Baubehörde auf und ist im sog. Baulastenverzeichnis einzutragen. Sie schafft die Voraussetzung für eine Baugenehmigung, wenn zum Beispiel die direkte Zufahrt zu einem Grundstück nicht gewährleistet ist. Baulasten betreffen das dienende Grundstück und schränken dessen Nutzbarkeit und Bebauung ein. Die lokale Baubehörde führt das Verzeichnis.

Die Eintragungen in das Baulastenverzeichnis gelten auch gegenüber dem Rechtsnachfolger des Grundstückseigen-

tümers – vergleichbar mit der dinglichen öffentlichen Wirkung des Grundbuchs. Es ist gleichwohl oft sinnvoll, zusätzlich zur Baulast auch eine Grunddienstbarkeit zu vereinbaren. Es sollten möglichst (privatrechtliche) Grunddienstbarkeit und (öffentlich-rechtlich) Baulast vorliegen.

Im Verhältnis einzelner Grundstücksnachbarn kann ein Wegerecht nicht aufgrund Gewohnheitsrechts durch eine – sei es auch jahrzehntelange Übung – entstehen (BGH, 24.01.2020, V ZR 155/18).

## II. Notwegerecht

Eine Sonderform des Wegerechts wird im § 917 BGB geregelt: Demnach können Grundstückseigentümer ohne eigenen Zugang zur öffentlichen Straße von den Nachbarn ein Wegerecht verlangen – und diese müssen es dulden. Unter folgenden Voraussetzungen kann ein Grundstückseigentümer ein solches Notwegerecht über das Nachbargrundstück beanspruchen:

- zwischen Grundstück und öffentlichen Weg fehlt eine Verbindung,
- eine Verbindung ist zur ordnungsgemäßen Benutzung notwendig,
- der Eigentümer hat vom Nachbarn die Einräumung eines Notwegerechts verlangt.

Die Nutzung des dienenden Grundstückes wäre in einem nicht mehr hinnehmbaren Maß beeinträchtigt, wenn die

## I. Wegerecht als Grunddienstbarkeit

Das Wegerecht im Sachenrecht beschreibt das Recht, ein anderes (dienendes) Grundstück nutzen zu dürfen, um das eigene (herrschende) Grundstück zu erreichen. Damit hat ein Grundstückseigentümer die Erlaubnis, das

**BECKER  
BAURECHT**

| Gut geschützt. |

0511-123 137 0 · [kanzlei@becker-baurecht.de](mailto:kanzlei@becker-baurecht.de)

Befriedigung von Grundbedürfnissen der Bewohner wie zum Beispiel die problemlose Anlieferung von Gegenständen des täglichen Lebensbedarfs sowie die sichere Erreichbarkeit des Grundstücks verhindert werden (BGH, NJW-RR, 2009, 515). Regelmäßig ist daher vom Notwegerecht auch die Erreichbarkeit des Grundstücks mit einem Kraftfahrzeug abgedeckt (OLG Düsseldorf, NJOZ 2015, 913).

Im Rahmen der Ausübung des Notwegerechts ist allerdings der Verlauf zu wählen, der für den Duldungspflichtigen die geringstmögliche Belastung darstellt (BGH, Urteil v. 26.1.2018, V ZR 47/17). Das Notwegerecht gibt keinen Anspruch auf den kürzesten und bequemsten Weg. (BayObLG, SeuffA 62, Nr. 41). Bei mehreren möglichen Verbindungen über Grundstücke verschiedener Eigentümer ergibt die Abwägung regelmäßig, dass der Notweg über das Grundstück desjenigen Nachbarn zu nehmen ist, dem hierdurch der geringste Nachteil entsteht (OLG München, BeckRS 2014, 3991; OLG Düsseldorf, NJOZ 2015, 913) Bei einem schon genutzten Privatweg wird dies regelmäßig dessen

Eigentümer sein (Grziwotz/Lüke/Saller, Praxishandbuch Nachbarrecht, 3. Auflage 2020, Seite 317, Kapitel 4, Rn. 41).

### III. Notwegerechte

Der Nachbar, der auf seinem Grundstück das Notwegerecht dulden muss, kann eine Entschädigung, eine sogenannte Notwegerechte, dafür verlangen. Die Höhe der Wegerechtkosten hängen von der Art des eingeräumten Wegerechtes ab. Wie hoch eine Notwegerechte oder eine Einmalzahlung als Ausgleich ausfällt, hängt davon ab, wie groß die Nutzungsbeeinträchtigung des dienenden Grundstücks tatsächlich ist – die Zahlung kann also auch ganz entfallen.

**Zurück zum Praxisbeispiel:** Herr Meier kann sich bei der Nutzung des privaten Weges über das vor seinem Grundstück liegende Nachbargrundstück auf ein Notwegerecht berufen, da es keine andere Zuwegung zu seinem Grundstück gibt. Er ist allerdings verpflichtet, eine jährliche Notwegerechte hierfür zu zahlen.

Andreas Kasper LL.M., Rechtsanwalt  
Kanzlei Becker Baurecht

## Vergleichsmiete: Sachverständigengutachten bei einfachem Mietspiegel

**Anders als dem qualifizierten Mietspiegel, für dessen Richtigkeit nach § 558 d Abs. 3 BGB eine widerlegbare Vermutung spricht, kommt einem einfachen Mietspiegel keine Vermutungswirkung zu.**

Gerichte sind nicht gehalten, zur Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete es bei einer eigenen Einordnung der Wohnung in den einfachen Mietspiegel zu belassen, sondern können zudem noch ein Sachverständigengutachten einholen. In dem zu entscheidenden Fall, über den am Ende der BGH entschieden, hat der Gutachter die Einordnung in den Mietspiegel vorgenommen und im Weiteren Vergleichsmieten von 10 weiteren Wohnungen herangezogen, die er auf den aktuellen Zeitpunkt fortschrieb. Da zu dieser Vorgehensweise höchstrichterlich noch nicht entschieden war, wurde die

Revision zugelassen und der BGH entschied, dass es keinen Bedenken begegne, dass die Vorinstanzen nicht unmittelbar den Mietspiegel angewandt, sondern ein Gutachten eingeholt hätten. Der Entscheidung der Vorinstanzen habe nicht nur das Sachverständigengutachten, sondern mittelbar auch der vom Sachverständigen herangezogene Mietspiegel zugrunde gelegen, der nach der rechtsfehlerfreien Feststellung des Berufungsgerichts eine hinreichende Beurteilungsgrundlage für die richterliche Überzeugungsbildung darstelle. (BGH, Beschluss vom 24.01.2023 – VIII ZR 223/21)

Dr. Mady Reißner

### 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	117,8
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	117,8
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	117,3
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	

# Vermietung

## Möbel inklusive

**Das Vermieten möblierter Wohnungen erlebt einen regelrechten Boom. Was einst als Nische für Studierende und Berufseinsteiger galt, hat sich zu einem Trend entwickelt, der alle Altersgruppen und Lebensphasen umfasst. Dabei ist die Möblierung von Mietobjekten nicht nur für Mieter interessant, sondern auch für Vermieter.**

Im Gegensatz zu unmöblierten Mietobjekten, die nur die leeren Räume zur Verfügung stellen, sind möblierte Mietobjekte mit grundlegenden Möbeln und Einrichtungsgegenständen ausgestattet. Das umfasst Betten, Schränke, Tische, Stühle, Sofas und anderes Mobiliar. Aber auch Elektrogeräte gehören dazu. So sind Küchen mit Kühlschrank, Herd, Ofen und manchmal auch mit Geschirrspüler und Waschmaschine ausgestattet. Elektronische Geräte wie Fernseher oder Textilien wie Gardinen oder Teppiche sind in der Regel ebenfalls enthalten. Nicht zur Möblierung gehören dagegen Küchenelemente wie Besteck und Geschirr. Werden zusätzlich Haushaltsgegenstände wie Geschirr, Bettwäsche, Handtücher und Dekorationen vermietet, ist die Wohnung im Grunde bezugsfertig. Diese Form der möblierten Vermietung ist typischerweise auf einen bestimmten Zeitraum ausgerichtet, beispielsweise in Ferien- oder Monteurwohnungen.

### Zahlreiche Vorteile bei möblierter Vermietung

Vor allem in größeren Städten mit hoher Wirtschaftskraft oder großen Universitäten ist die möblierte Ver-

mietung beliebt und stößt auf hohe Nachfrage bei Studierenden, Pendlern oder Montagearbeitern. Der Bedarf an kurz- oder mittelfristigen möblierten Mietoptionen sorgt dafür, dass sich eine solche Wohnung in der Regel schneller vermieten lässt, was wiederum den Zeitraum minimiert, in dem sie leer steht. Gleichzeitig ist das Mietverhältnis bei möblierten Objekten in der Regel zeitlich begrenzt. Das bietet Vermietern die Möglichkeit schneller Mieterwechsel und rascher Mietzinsanpassung – zumal Mietinteressenten ohnehin oft bereit sind, einen Aufschlag für die sofortige Nutzbarkeit und den Komfort möblierter Räumlichkeiten zu zahlen.

Oft besteht die Annahme, dass möblierte Wohnungen nicht der Mietpreisbremse unterliegen – dem ist bis auf einige Ausnahmen aber nicht so. Die Mietpreisbremse gilt auch für möblierte Objekte und wird genauso angewandt wie bei unmöblierten. Ausnahmen gelten hier lediglich, wenn eine Wohnung vorübergehend vermietet wird, umfassend saniert wurde oder es sich um eine möblierte Wohnung in einem Neubau oder Studentenwohnheim handelt.

Auch wenn ein möbliertes Zimmer als Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung vermietet wird – sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt –, besteht keine Verpflichtung für Vermieter, die Mietpreisbremse einzuhalten.

### Extra-Miete für Möbel

Möblierte Wohnungen können also nicht zu einem willkürlichen Preis angeboten werden. Dennoch haben Vermieter aufgrund des zusätzlichen Nutzens für potenzielle Mieter hier die Option, eine höhere Miete anzusetzen als bei einer leer stehenden Wohnung.

Zur Bestimmung des Mietzinses für die Möbel haben sich zwei häufig angewendete Verfahren etabliert: Gemäß dem sogenannten Berliner Modell nimmt der Vermieter 2 Prozent des Zeitwerts der Möbel, die über zehn Jahre linear abgeschrieben werden, als kleine Extra-Miete für die Möblierung. Beim Hamburger Modell setzt sich der Möblierungszuschlag

aus Abschreibung und Kapitalverzinsung zusammen.

Die Ausgaben für die Einrichtung und anfallende Reparaturen können zudem von der Steuer abgesetzt werden. Möbel, die weniger als 800 Euro gekostet haben, lassen sich sogar vollständig als Werbungskosten geltend machen.

Grundsätzlich ist es ratsam, eine detaillierte Liste aller in der Wohnung vorhandenen Möbel und vermieteten Gegenstände zu erstellen – inklusive einer genauen Beschreibung sowie Fotos, um mögliche Schäden oder Defekte zu identifizieren. Der Mieter ist für über normale Abnutzung hinausgehende Schäden verantwortlich, sofern nachgewiesen werden kann, dass der Gegenstand bei der Wohnungsübergabe intakt war. Allerdings muss der Vermieter die Möbel instand halten. Geht also ein Einrichtungsgegenstand – vom Mieter unverschuldet – kaputt, muss der Vermieter diesen ersetzen.

*Astrid Zehbe*

*Referentin Presse und Kommunikation*

*Haus & Grund Deutschland*

# Steuerpflichtiger Erlös Mann verkauft der Ex-Frau seinen Hausanteil

Ein Ehepaar hatte 2008 ein Einfamilienhaus gekauft und bezogen. 2015 trennte sich das Paar. Der Ehemann zog aus, die Frau blieb mit dem gemeinsamen Kind im Familienheim. Als es im Scheidungsverfahren um die Aufteilung des Vermögens ging, drohte die Ehefrau mit Zwangsversteigerung der Immobilie. Da entschied sich der Ehemann, ihr seinen hälftigen Mit-eigentumsanteil zu verkaufen. Am Gewinn wollte das Finanzamt beteiligt werden, die Behörde verlangte Einkommensteuer.

Grundsätzlich ist der Erlös beim Verkauf einer Immobilie nicht zu versteuern, wenn zwischen Bau oder Anschaffung und dem Verkauf mindestens zehn Jahre liegen. Diese Frist war hier noch nicht abgelaufen. Darüber hinaus gilt: Beim Verkauf einer selbstgenutzten Immobilie wird keine Einkommensteuer erhoben – vorausgesetzt, sie wurde vom Eigentümer mindestens im Jahr des Verkaufs und während der zwei Jahre zuvor selbst bewohnt.

Schon 2015 sei er aus dem Familienheim ausgezogen. Damit sei die Bedingung für den steuerfreien Verkauf, die Eigennutzung der Immobilie, weggefallen. Auch eine besondere Zwangslage wie zum Beispiel eine Zwangsversteigerung habe hier nicht vorgelegen, was eine Steuerpflicht ausschließen könne. Letztlich habe der Mann seinen Hausanteil freiwillig verkauft, auch wenn ihn die geschiedene Frau deswegen unter Druck gesetzt habe.

*onlineurteile.de*

Der Bundesfinanzhof wies die Klage des Steuerzahlers gegen den Steuerbescheid ab (Urteil des BFH vom 14.2.2023 - IX R 11/21). Grundsätzlich sei zwar ein Hausverkauf nicht steuerpflichtig, wenn die Immobilie selbst bewohnt wurde: entweder durchgängig zwischen Kauf und Verkauf oder zumindest im Jahr des Verkaufs und in den beiden vorangegangenen Jahren. Im konkreten Fall habe der Ehemann jedoch während des Scheidungsverfahrens die Immobilie nicht mehr selbst bewohnt.



**Wir sind Partner  
von Haus & Grund**

Besser miteinander.



**Sonderaktion bis 31.12.2023**

- ✓ Verzicht auf Wartezeit bei allen Leistungsbausteinen
- ✓ Prämienabsenkung über 30% für vermietete Gewerbeobjekte

**VERLÄNGERT  
bis Ende 2024**

Was erwarten Sie von Ihrer Rechtsschutz-Versicherung? Die beste Problemlösung in allen rechtlichen Angelegenheiten!

Mit unseren Rechtsschutzlösungen für Eigentümer und Vermieter sichern wir Ihre Interessen im Streitfall umfassend ab.

**Unser Team steht Ihnen gerne zur Verfügung:**

ROLAND Rechtsschutz-Versicherungs-AG  
Haus & Grund-Team  
Telefon 0221 8277-2333  
[www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund](http://www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund)

**Für Haus & Grund-  
Mitglieder bieten wir  
besonders günstige  
Konditionen!**

## DIPL.- ING. VOLKER BRATKE

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

### Immobilienbewertung

- Erbauseinandersetzung
  - Vermögenseinwandersetzung
  - Kauf, Verkauf
  - Entnahme Betriebsvermögen
  - Vorlage beim Finanzamt
  - Gerichtsgutachten
- Dorfstraße 64  
30966 Hemmingen



[volker@bratke.net](mailto:volker@bratke.net) · [www.Wert-Ermittlung.de](http://www.Wert-Ermittlung.de) · **Telefon 0511-420893**

## 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](http://www.swrj.de) · [info@swrj.de](mailto:info@swrj.de)

### Schlechter Stil

Er ist der Erfinder vom „Kleinen Fest im Großen Garten“, war jahrzehntelang für die Kleinkunstveranstaltung verantwortlich. Doch damit ist für **Harald Böhlmann** nach einer



Entscheidung der Stadt ab diesem Jahr Schluss. Und die hat bei dem „Mann mit dem Zylinder“ wohl tiefe Verbitterung ausgelöst. In einer Mail an tausende Abonnenten des Newsletters der „Kleinen Fest GmbH“ wirbt er für zwei Kleine-Fest-Ableger in Bad Pyrmont und Ludwigslust mit Verweis darauf, dass es das „Original“ nicht mehr in Hannover geben wird. Außerdem wünscht er seinem Nachfolger weder Glück noch Erfolg. In

der hannoverschen Kulturpolitik herrscht über den Vorgang Einigkeit: ganz schlechter Stil.

### Auf Wiedersehen

Acht Jahre stand sie als Vorstandsvorsitzende an der Spitze des Unternehmens. Eine lange Zeit, in der enercity eine bemerkenswerte und erfolgreiche Entwicklung genommen



hat – wegweisend für die gesamte Branche. So vervierfachte sie den Umsatz von 1,9 auf 8,1 Milliarden Euro, das Ergebnis stieg von 83 auf mehr als 400 Millionen Euro in 2023. Ende des Jahres ist **Dr. Susanna Zapreva** jetzt auf eigenen Wunsch in ihre Heimatstadt zurückgekehrt. Ihr Fazit: „In der Tat bin ich sehr stolz auf die Entwicklung, die wir in der Zeit hingelegt haben.“ Es sei gelungen für die Kunden, die Eigentümer,

für die Beschäftigten, aber auch für die Gesellschaft einen signifikanten Beitrag zu leisten.

### Verständlicher Umzug

Es ist eines der angestammten, inhabergeführten Traditionsgeschäfte Hannovers, war 70 Jahre lang in der Altstadt zu Hause. Das ist Vergangenheit. Inhaberin **Ariane Jablonka** hat



die Kisten gepackt und zieht mit ihrem Klavierhaus Döll von der Schmiedestraße an den Stadtrand – wohin genau hat sie noch nicht verraten. Hauptgrund für den Wechsel sind die Verkehrsberuhigungskonzepte von Oberbürgermeister **Belit Onay** mit der möglicherweise sogar kompletten Sperrung der Schmiedestraße. Die Chefin: „Ich habe Kundenwünsche und Erwartungen zu erfüllen.“ Zuletzt mussten diese schon, wenn sie mit

dem Auto zu ihr kamen, wegen der Baustellen monatelang durchs Rotlichtviertel kurven.

### Klare Forderung

Die aktuelle Pisa-Studie 2023 ist für Deutschlands Schulen ein Debakel, die Schüler haben massive Defizite, so das traurige Ergebnis. Dieses ist auch für IHK-Hauptgeschäftsführerin **Maïke Bielfeldt** ein Grund zur



Sorge. Für die regionale Wirtschaft sei es entscheidend, dass in Schulen Grundkompetenzen wie Lesen, Schreiben und Rechnen hinreichend vermittelt werden, sagte sie der HAZ. Außerdem müssten die sozialen Grundtugenden gestärkt werden, die für eine erfolgreiche Integration in den betrieblichen Alltag erforderlich sind, ohne dass die Aufgaben wie Digitalisierung und Berufsorientierung vernachlässigt werden. Hierbei sei die Politik gefordert.

### Sinnvolle Forderungen

Es wird dringend Zeit. In Niedersachsen soll das Bauen endlich vereinfacht werden. Denn bis 2040 fehlen hier knapp 237.000 zusätzliche Wohnungen. Deshalb will die Landesregierung das

Bauen vereinfachen. Die CDU sieht allerdings in den vorgeschlagenen Maßnahmen keine adäquate Antwort auf die drängenden Herausforderungen. Der wirtschaftspolitische Sprecher der Landtagsfraktion **Marcel Scharrelmann** fordert deshalb u.a. eine Halbierung der Grunderwerbssteuer für Erstimmobilien mit einer Höchstgrenze von 10.000 Euro. Außerdem die Einführung des Gebäudetyps „E für Einfach“ mit neuen Planungsfreiheiten sowie eine Senkung energetischer Anforderungen in KfW-Förderprogrammen.



### Erstaunliche Verwunderung

Da ist selbst der eigene Parteifreund des Kanzlers erstaunt und verwundert. Niedersachsens Ministerpräsident **Stephan Weil** im O-Ton: „Ich verstehe bis heute nicht, warum es keinen Plan B gab.“ Sein Vorwurf zielt

an die Adresse der Bundesregierung in Bezug auf das Haushaltsurteil der Karlsruher Verfassungsrichter mit der für nichtig erklärten Umschichtung von 60 Milliarden Euro im Bundeshaushalt. Der MP wirft ihr eine mangelnde Vorbereitung vor. Der SPD-Politiker weiter: „Es ist sehr viel Verwirrung entstanden, nachdem es schon im Laufe des Jahres eine immer spürbarere Unruhe bei den Bürgerinnen und Bürgern gegeben hat. Das schadet der Demokratie.“





# NEUES JAHR – NEUES BAD

WIR WÜNSCHEN EINEN TOLLEN  
START IN EIN ERFOLGREICHES JAHR 2024!

© Fox-Bread / stock.adobe.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

### Vortrag: Aktuelle Entscheidungen des BGH zum Mietrecht — Der Klassiker

Rechtsanwalt **Oliver Francke-Weltmann** informiert wie jedes Jahr über die aktuelle höchstgerichtliche Rechtsprechung und bringt Sie auf den neuesten Stand.



RA Oliver Francke-Weltmann

Der 1-stündige Vortrag findet am **15. Februar von 18:00 – 19:00 Uhr** im großen Saal des „Haus der Industrie“, Schiffgraben 36, 30175 Hannover statt.

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

### Sondervortrag: Umgang mit schwierigen Mietern



RA Nils-Jasper Schuler

Rechtsanwalt **Nils-Jasper Schuler, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht**, spricht ein Thema an, welches nicht selten viele Vermieter irgendwann einmal beschäftigt: schwierige Mieter. Wie verhält man sich richtig und was kann man tun, damit die Situation nicht eskaliert?

Der 2-stündige Sondervortrag findet am **29. Februar von 17:30 – 19:30 Uhr** im großen Saal des „Haus der Industrie“, Schiffgraben 36, 30175 Hannover statt.

Die Teilnahmegebühr für Mitglieder beträgt **25,00 €**, für Nichtmitglieder **50,00 €**.

**Verbindliche Anmeldungen sind unter 0511/ 300 30 100 erforderlich.**

### energycity: Exklusiv nur für unsere Mitglieder!

Seit einem Jahr gilt in Hannover die Fernwärmesatzung und ganz Deutschland spricht über das GEG und die kommunale Wärmeplanung. Was bedeuten diese Gesetze für Eigentümer in Hannover und welche Lösungen zur Beheizung der Gebäude in Hannover sind in Zukunft erlaubt und sinnvoll? Zu diesen Themen werden **Experten von energycity** Ihnen Auskunft geben und Fragen auch im Einzelgespräch beantworten.

Diese exklusive, kostenlose Veranstaltung für unsere Mitglieder findet am **13. Februar** in der neuen **energycity Konzernzentrale, Braunstraße 25, 30169 Hannover** um **18:00 Uhr** statt. **Einlass ab 17:30 Uhr**. Bitte nutzen Sie den ÖPNV (Haltestelle Glocksee), da nur begrenzt Parkplätze zur Verfügung stehen.

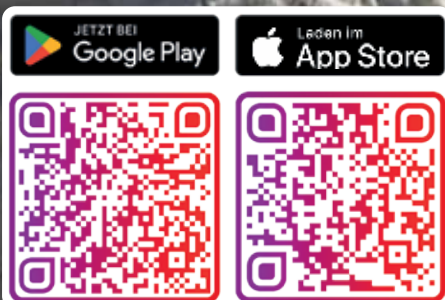
**Verbindliche Anmeldungen sind unter 0511/ 300 30 100 erforderlich.**



Foto: Franz Bischof // energycity AG

Nach telefonischer Teilnahmebestätigung überweisen Sie bitte den jeweiligen Betrag  
- unter Angabe des Verwendungszwecks „**BGH-Urteile**“ bis zum **09.02.2024**  
- unter Angabe des Verwendungszwecks „**Schwierige Mieter**“ bis zum **23.02.2024**  
auf das Konto des **HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover e.V.**  
**IBAN: DE55 2505 0180 0000 3250 31**

Einfach **finden**.  
Einfach **laden**.  
Einfach **bezahlen**.  
Jetzt zur **enercity  
easyGo App!**



Jetzt an über 100.000 Ladepunkten  
in ganz Deutschland laden. Alles in  
einer App. **enercity.de/easyGo**