

# WOHNART

35. Jahrgang

Das Magazin für HAUS & GRUNDEIGENTUM 02/2024

Thema des Monats

Wärmeplan Hannover

HAUS & GRUNDEIGENTUM

Vorteile für Mitglieder

Bauen & Sanieren

Außenhülle



# TOP-IMMOBILIENANGEBOTE.

**Calenberger- Neustadt: WGH mit 3 Garagen**



In ruhiger Seitenstraße, 5 Wohnungen + 3 Garagen, ca. 333 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche, ca. 91 m<sup>2</sup> Gewerbe, ca. 343 m<sup>2</sup> Grundstück, JNME € 42.450,-, Baujahr ca. 1962, Gas, Etagenheizung, 102,7 kWh/(m<sup>2</sup>a), EEK D 4778 **KP Euro 790.000,-**

**Neustadt: Bungalow mit schönem Grundstück**



Renovierungsbedürftig, zentrale Lage, Wintergarten, Garage + Stellplatz, Wohnfläche ca. 105 m<sup>2</sup>, Grundstück ca. 574 m<sup>2</sup>, Baujahr ca. 1974, Nachtspeicher, Strom, B, 189,7 kWh/(m<sup>2</sup>a), EEK F 4751 **KP Euro 230.000,-**

**Stöcken: 2 MFH mit großem Garten im Paket**



16 Wohnungen in ruhiger u. verkehrsgünstiger Lage, Gesamtwohnfläche ca. 944 m<sup>2</sup>, Grundstück ca. 1.540 m<sup>2</sup>, JNME: € 58.687, Baujahr ca. 1919, Gas, Etagenheizung, V, 119,6 kWh/(m<sup>2</sup>a), EEK D 4643 **KP Euro 1.500.000,-**

**Barsinghausen: 1,5 Zimmer mit Loggia**



Hell und gut geschnitten, sehr gepflegt, 1. OG mit Aufzug ab HP, ca. 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Baujahr ca. 1968, Zentralheizung, Gas, B, 138,4 kWh/(m<sup>2</sup>a), EEK E 4779 **KP Euro 100.000,-**

**Laatzen: 3-Zimmer mit 2 Stellplätzen**



Zentrale Lage, 2. OG, Rückbau zu 4 Zimmern möglich, Wohnfläche ca. 93 m<sup>2</sup>, Baujahr ca. 1979, Zentralheizung, Gas, V, 106,8 kWh/(m<sup>2</sup>a), EEK D 4593 **KP Euro 204.000,-**

**Wettbergen: Gepflegtes Reihenmittelhaus**



Mit ausgebautem Dachgeschoss und Garage, schöner Garten, 5 Zimmer, ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 249 m<sup>2</sup> Grundstück, Baujahr ca. 1964, Öl, Zentralheizung, 166,5 kWh/(m<sup>2</sup>a), EEK F 4793 **KP Euro 365.000,-**

Alle Angebote freibleibend, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.



**www.hug.immo**

**Ilona Bleicher  
Vermietung**

Theaterstraße 2  
30159 Hannover

makler@hug.immo  
www.hug.immo



**HAUS & GRUNDEIGENTUM  
Service**

# Höhere Mathematik!

Diese Großzügigkeit von Regionspräsident Steffen Krach und seiner rot-grünen Mehrheit in der Regionsversammlung ist eine Überraschung. Völlig unerwartet verteilen sie an die 21 Kommunen der Region 25 Millionen Euro – allein die Landeshauptstadt bekommt zwölf Millionen, Langenhagen 1,2 Millionen und Neustadt a.R. 900.000 Euro. Ein Geldgeschenk, das aber zur Entlastung der Kommunen zweckgebunden nur für die Unterbringung und Integration von Geflüchteten verwendet werden darf.



Die spannende Frage: Wie ist der finanzielle Segen auf einmal möglich? Denn in den letzten Jahren waren die Bilanzen der Regions-Finzen in trauriger Regelmäßigkeit tiefrot.

Die simple Antwort: Machbar wurde die Einmalzahlung, weil das beschlossene Defizit im Regionshaushalt niedriger ausfiel als ursprünglich geplant – statt 144 Millionen Euro wurden es „nur“ 16,6 Millionen. Eigentlich keine schlechte Nachricht. Trotzdem bleibt immer noch ein nicht unerhebliches Minus in der öffentlichen Kasse.

Doch die offenbare Logik rot-grüner Politik scheint zu sein: Da man mit einem deutlich höheren Defizit geplant hatte, hat man nun Geld übrig, das man dann auch getrost ausgeben kann.

Fazit: Es scheint höhere rot-grüne Mathematik zu sein, Gelder unters Volk zu bringen, die sie nicht haben und die normale Steuerzahler schwerlich verstehen werden.

Auch, dass diese Gelder nur zweckgebunden ausgegeben werden dürfen, befremdet. Es unterstellt, dass Politiker und Verwaltungen der 21 Kommunen nicht in der Lage sind zu erkennen, wie dieser unverhoffte Geldsegen am Sinnvollsten für ihre Bürger eingesetzt werden kann!

Trauriges Zeugnis!

*Rainer Beckmann, Vorsitzender*

## THEMA DES MONATS

4 - 5 **Stadt und enercity legen Wärmeplan vor**

## HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover

- 6 - 11
- Neue Vorteile für Mitglieder bei enercity
  - Fördermittel für Heizungstausch und Gebäudesanierung im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)
  - Umfrage: Zufriedenheit mit Hannovers City sinkt
  - Scharfe Kritik am Bürgergeld

## RECHT & STEUERN

- 12 - 15
- Gesellschaftsregister für Gesellschaften Bürgerlichen Rechts ab 01.01.2024
  - Kosten der Pflege-WG absetzbar
  - Zertifizierter Verwalter
  - Ungültige Kostenverteilungsbeschlüsse
  - Verjährungsfrist

16 **LEINEGFLÜSTER**

23 - 26 **HAUS & GRUNDEIGENTUM Beihefter**

18 - 22 **ENERGIE & HAUSTECHNIK**

28 - 35 **BAUEN · RENOVIEREN · SANIEREN**

40 - 41 **SICHERHEIT**

42 - 43 **METALLHANDWERK**

44 - 45 **MALER & LACKIERER**

46 **Veranstaltungen**

47 **WohnArt-BÖRSE / IMPRESSUM**

Titelfoto: Archiv

### Hinweis

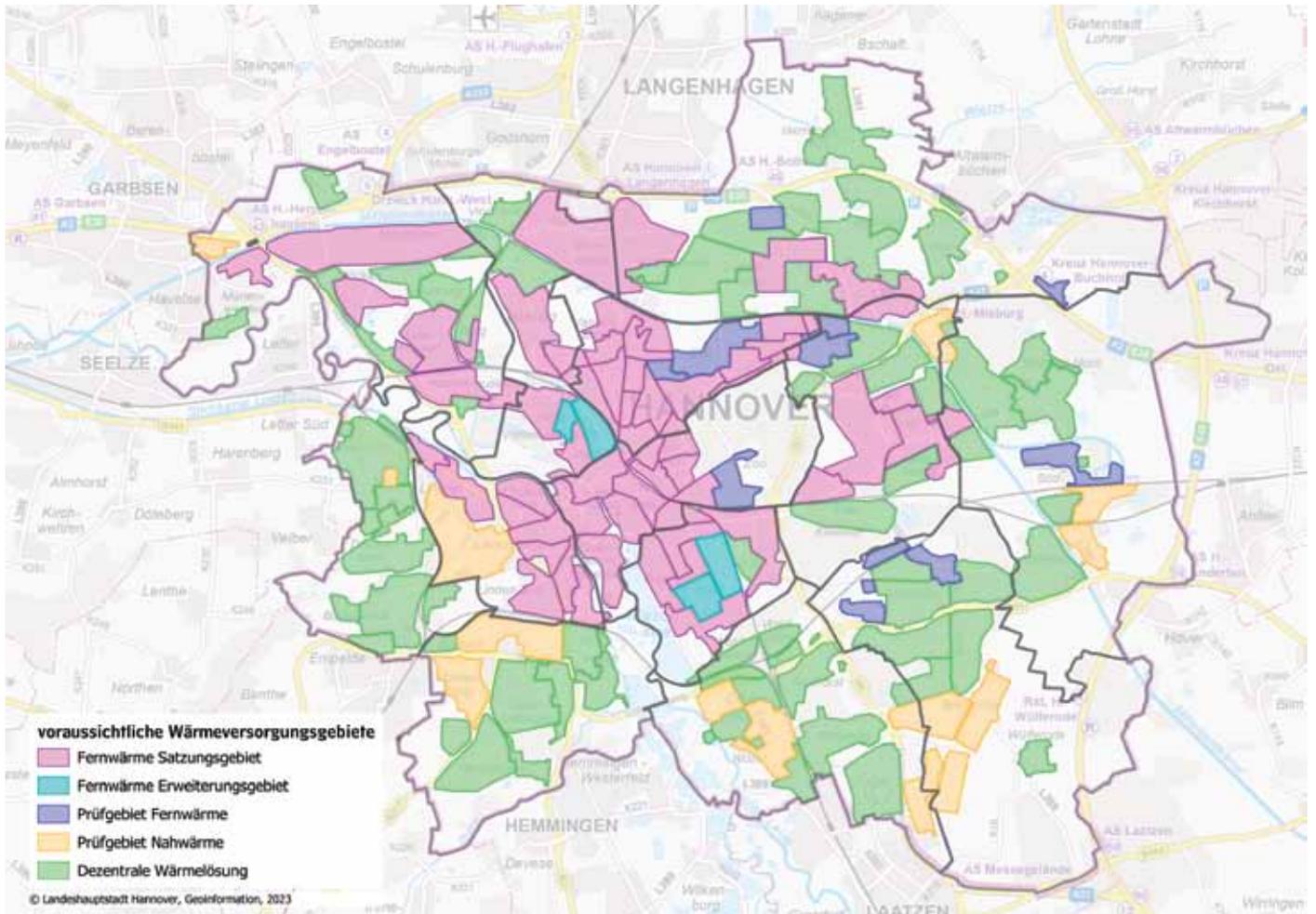
Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter. Bei Fachbeiträgen wird die Genderschreibweise der Autorinnen und Autoren übernommen.

### 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

# Stadt und enercity legen Wärmeplan vor Bürger können noch Wünsche und Bedenken einreichen



Bei dem Thema ist Hannover Spitzenreiter. Als erste Kommune in Niedersachsen hat die Landeshauptstadt ihren Wärmeplan dem Land mitgeteilt. Die in präzisen digitalen Karten dargestellten Ergebnisse wurden gemeinsam mit enercity auf Basis von deren Vorplanungen entwickelt – sie sind auf der Internetseite der Stadt veröffentlicht.

Hintergrund: Im Jahr 2045 sollen Gasheizungen bundesweit Geschichte sein. Das Wärmeplanungsgesetz des Bundes (WPG) verpflichtet deshalb große Kommunen in Verbindung mit dem Niedersächsischen Klimagesetz (NKlimaG) zur Erstellung einer

Wärmeplanung bis spätestens zum 30. Juni 2026.

Die jetzt vorgelegten Ergebnisse sollen zeigen, in welchem Stadtteil künftig welche Heizungsart die beste Alternative zur Gas- oder Ölheizung ist. Trotz der Vorlage gebe es keinerlei Verpflichtung zum Tausch des Heizsystems, erklärte OB Belit

Onay (Grüne) bei der Vorstellung des Konzepts im Rathaus. Die Wärmeplanung sei aber ein wichtiges strategisches Planungsinstrument, das zeige, wie die Umstellung auf klimafreundliche Wärmeversorgungssysteme gelingen könne und welches Heizsystem in welchem Bereich am besten geeignet sei.

Eine wichtige Erkenntnis der Voruntersuchung ist, dass sich in Hannovers Nordstadt und in der Südstadt weitere Gebiete zur Fernwärmeversorgung und Erweiterung des bestehenden Satzungsgebietes eignen.

Bisher gilt: In Neubaugebieten dürfen schon seit Jahresbeginn nur noch Heizungen eingebaut werden, die zu mindestens 65 Prozent mit nicht-fossilen Energieträgern arbeiten. In wenigen Jahren aber gilt das bundesweit auch in Bestandsbauten – sobald die Heizung so irreparabel kaputt ist, so dass eine neue installiert werden muss: in Großstädten ab Mitte 2026, in kleineren Städten bis 100.000 Einwohner ab Mitte 2028.

## Hilfe für Hausbesitzer

Die Klimaschutzagentur Region Hannover bietet schon jetzt eine Reihe an Heizungs- und Energieberatungen für Hauseigentümer an, z.B. Online-Energieberatungen ([www.hannover.de/fernwaermesatzung](http://www.hannover.de/fernwaermesatzung)) zu den Schwerpunktthemen Heizungserneuerung, Wärmepumpe, Photovoltaik und Solarthermie sowie energieeffiziente Sanierung der Gebäudehülle. Außerdem wird ein Fördermittel-Kompass für Privathaushalte angeboten.

Laut enercity-Vorstand Prof. Marc Hansmann ist es auch denkbar, dass in einigen Quartieren zunehmend Nahwärme möglich sei, bei denen z.B. Blockheizkraftwerke mit Biomasse, Großwärmepumpen oder Geothermie einzelne Häuserblocks heizen. So gibt es bereits in Marienwerder und am Mühlenberg und von Avacon am Kronsberg Nahwärme. In allen anderen Gebieten biete sich zumeist die Wärmepumpe als dezentrale Lösung an.

Die Fernwärme soll bis 2045 rund 56 Prozent des Wärmebedarfs in Hannover decken. Das wäre etwa doppelt so viel wie heute und auch auf der Annahme basiert, dass viele Häuser bis dahin gedämmt werden und deshalb weniger Wärme brauchen. Dezentrale Wärmepumpen oder andere dezentrale Lösungen wie Pelletheizungen erreichen demnach eine Deckung von 34 Prozent, während Nahwärmenetze zukünftig etwa neun Prozent des Wärmebedarfs abdecken können.

Mit Bekanntgabe der Wärmekarten ist das öffentliche Beteiligungsverfahren gestartet. Bürger und Unternehmen haben bis zum **29. Februar** Gelegenheit, ihre Wünsche, Ideen und Bedenken zum Wärmeplan einzureichen. Interessierte können sich unter [www.hannover.de/waermeplanung-lhh](http://www.hannover.de/waermeplanung-lhh) informieren.

Im Zuge der öffentlichen Beteiligung wird die Verwaltung alle Anregungen prüfen und anschließend eine Drucksache zum Wärmeplan vorlegen. Diese wird in allen Stadtbezirken und den zuständigen Ratsgremien beraten und anschließend vom Rat voraussichtlich im Laufe dieses Jahres entschieden.

Auch im Umland ist die Wärmeplanung in vielen Orten bereits angelaufen. In einem Pilotprojekt der Region wurden Ausschreibungsunterlagen für die drei Kommunen Gehrden, Garbsen und Langenhagen erarbeitet. Diese Vergabeunterlagen stehen seit Dezember 2023 allen Regionskommunen als Muster zur Verfügung.

*Michael Nicolay*

## Rechtswirkung der kommunalen Wärmeplanung

Grundsätzlich ist die kommunale Wärmeplanung ein informelles, strategisches Instrument ohne rechtliche Wirkung. Ursprünglich hatte der Bund vorgesehen, dass in Kommunen ab dem Moment, in dem sie den Wärmeplan beschließen, sofort die 65-Prozent-Regelung für neue Heizungen gelten sollte. Diese ist aber vom Tisch.

Nur wenn einzelne Satzungen erlassen würden, bekämen diese Rechtsbindung – z.B. die Fernwärmesatzung, die in Hannover seit 2023 gilt. Sie sieht vor, dass im Fernwärme-Vorranggebiet nur dann Heizungen eingebaut werden dürfen, wenn sie ebenfalls klimaneutral sind.

Die Gebietseinteilung der Wärmeplanung in voraussichtliche Wärmeversorgungsgebiete zeigt, wie die meisten Gebäude zukünftig am besten mit Wärme aus erneuerbaren Quellen und unvermeidbarer Abwärme versorgt werden können. Eine individuelle, projektbezogene Planung ersetzt die Darstellung nicht.

# PERSÖNLICH.



**Ilona Bleicher**  
Vermietung und Beratung



Theaterstraße 2  
30159 Hannover

0511 - 300 30 700  
[makler@hug.immo](mailto:makler@hug.immo)

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



**HAUS & GRUNDEIGENTUM**  
Service

# Neue Vorteile für unsere Mitglieder bei enercity

Ab dem 01.02.2024 können alle Mitglieder von HAUS & GRUNDEIGENTUM von zusätzlichen Vorteilen bei enercity profitieren. Freuen Sie sich auf attraktive **enercity-Bestpreis\*** Angebote für unsere nachhaltigen Energielösungen Solar/ PV, Wärmepumpen und Ladeboxen für Elektroautos!

Damit erzeugen Sie als Mitglied von HAUS & GRUNDEIGENTUM Ihren Strom vom eigenen Dach, erzeugen effiziente grüne Wärme oder laden Ihr E-Auto bequem von zu Hause. Ganz nebenbei schonen Sie damit nicht nur unsere Umwelt, sondern gehen gemeinsam mit enercity einen wichtigen Schritt in Richtung nachhaltige Zukunft.

Die Kooperationspartner HAUS & GRUNDEIGENTUM und enercity erweitern mit den neuen enercity-Bestpreis\* Angebotsvorteilen die schon seit 2011 bestehende partnerschaftliche Zusammenarbeit, bei der Mitglieder bislang von vergünstigten Strom- & Gstarifen profitiert haben. Diese Vorteile werden nun ausgeweitet. HAUS & GRUNDEIGENTUM Mitglieder erhalten immer den enercity Bestpreis\*, mindestens aber die folgenden Vorteile:

## Vorteile beim Kauf

### 1 Solarmodul gratis

Beim Kauf einer PV-Anlage von enercity schenken wir Ihnen ein Solarmodul. Das bedeutet für Sie umgerechnet **500 €\* Rabatt** auf den regulären enercity Angebotspreis!

### 6 Monate kostenlose Wärme

Sie profitieren von 6 Monaten kostenloser Wärme. Das heißt für Sie **ein Rabatt in Höhe von 1.000 €\*<sup>1</sup>** auf den regulären Angebotspreis.

### 500 km Reichweite geschenkt

Mit einer Ladebox von enercity bekommen Sie als Mitglied von HAUS & GRUNDEIGENTUM die ersten 500 km Reichweite kostenlos. Heißt konkret: **25 €\*<sup>2</sup> Rabatt** auf den regulären Angebotspreis.

<sup>1</sup> Der Rabatt berechnet sich aus einem angenommenen Strom-Verbrauch von ca. 3.000 kWh in 6 Monaten und einem Strompreis von 0,33 €/ kWh.<sup>2</sup> Der Rabatt berechnet sich aus einem angenommenen Verbrauch von ca. 15 kWh pro 100 km und einem Strompreis von 0,33 €/ kWh.

## Vorteile beim Mieten

### 3 Monate Sonne geschenkt

Bei der Miete einer PV-Anlage von enercity schenken wir Ihnen als Mitglied von HAUS & GRUNDEIGENTUM die ersten 3 Monatsraten. Der Maximalbetrag von **500 €\* Rabatt** wird Ihnen auf Ihre Monatsrate/ Miete gutgeschrieben.

### 6 Monate kostenlose Wärme

Bei der Miete einer Wärmepumpe von enercity schenken wir Ihnen als Mitglied von HAUS & GRUNDEIGENTUM die ersten 6 Monatsraten. Der Maximalbetrag von **1.000 €\* Rabatt** wird Ihnen auf Ihre Monatsrate/ Miete gutgeschrieben.

\* Verglichen mit allen Angeboten von enercity profitieren HAUS & GRUNDEIGENTUM Mitglieder immer von den besten Konditionen für die Produkte PV-Anlage, Wärmepumpe und Wallbox, mindestens aber von den oben beschriebenen Vorteilen.

**Sofortrabatt**  
für HAUS &  
GRUNDEIGENTUM  
Mitglieder



**Und so lösen  
Sie Ihre Vorteile ein:**

Fordern Sie unter [enercity.de](http://enercity.de) auf der jeweiligen Produktseite ein Angebot für das Produkt Ihrer Wahl an (es können auch mehrere Angebote für die unterschiedlichen Produkte aus den Bereichen Solar, Wärme und Elektromobilität angefragt werden). Bitte geben Sie bei der Frage „Wie sind Sie auf uns aufmerksam geworden?“ die

Option „HAUS & GRUNDEIGENTUM“ sowie Ihre Mitgliedsnummer an.

Für unsere Wallboxen wird Ihr Vorteil direkt berücksichtigt. Bei den Produkten Wärmepumpe und PV-Anlagen melden wir uns zeitnah zu Ihrer Angebotsanfrage bei Ihnen, um weitere Informationen einzuholen und Ihnen ein passendes Angebot zu machen. Im Angebot ist Ihr Mitgliedervorteil dann bereits berücksichtigt.

Nehmen Sie das Angebot an, erhalten Sie von uns eine Rechnung in Höhe des Angebotspreises.

Haben Sie noch Fragen zu unseren Vorteilen für Mitglieder von HAUS & GRUNDEIGENTUM?

Dann melden Sie sich gerne bei uns. Unsere Expert:innen beantworten Ihnen gerne all Ihre Fragen. Wir freuen uns über Ihre Mail an [solar@enercity.de](mailto:solar@enercity.de)

Für alle Interessierten Mitglieder von HAUS & GRUNDEIGENTUM findet Ende April eine Informationsveranstaltung zum [enercity Lösungsangebot](#) in der neuen Konzernzentrale an der Glocksee statt. In einer der nächsten Ausgaben finden Sie die konkreten Anmeldeinformationen zu der Veranstaltung.

# Fördermittel für Heizungstausch und Gebäudesanierung im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)

Laut Gebäudeenergiegesetz (GEG) wird ab 1. Januar 2024 der Umstieg auf Erneuerbare Energien beim Einbau neuer Heizungen schrittweise verpflichtend. Den Umstieg auf eine Heizung, die mit 65 Prozent Erneuerbaren Energien betrieben wird, fördert der Bund mit verschiedenen Zuschüssen und zinsvergünstigten Krediten in der sogenannten Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG).

Im Folgenden erhalten Sie Informationen zu den Fördermitteln für den Heizungstausch und Gebäudesanierung. Bitte beachten Sie, dass die zur Beantragung erforderlichen Systeme und Informationen teilweise erst im Laufe des Jahres 2024 von der Bundesregierung und den beauftragten Institutionen bereitgestellt werden.

Am 29. Dezember 2023 wurde die überarbeitete Förderrichtlinie „Bundesförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen“ im Bundesanzeiger veröffentlicht.

Die neue Förderung wird schrittweise im Laufe des Jahres 2024 zunächst nur für Privatpersonen, die Eigentümer eines selbstgenutzten Einfamilienhauses sind, starten.

Für weitere Antragstellergruppen, wie Vermieter und Wohnungseigentümergeinschaften, wird die Beantragung erst im weiteren Verlauf des Jahres 2024 möglich sein.

Privatpersonen, die Eigentümer eines Einfamilienhauses sind und dieses selbst bewohnen, können voraussichtlich ab dem 27. Februar 2024 einen Antrag auf die neue Heizungsförderung stellen. Dafür steht ein Zuschuss sowie zusätzlich ein zinsgünsti-

Förderübersicht für Eigentümer eines selbstgenutzten Einfamilienhauses beim Heizungstausch

**Förderhöchstsatz 70% von max. 30.000 Euro Investitionskosten**

**30% Grundförderung**

- 20% Klimageschwindigkeitsbonus (nur für Selbstnutzen)
- 30% Einkommensbonus (nur für Selbstnutzen)
- 5% Effizienzbonus
- 2.500 € Emissionsminderungszuschlag

- **Förderhöchstsatz und Begrenzung der förderfähigen Kosten:** Die Grundförderung und die verschiedenen Bonusförderungen lassen sich miteinander kombinieren – bis zu einem Förderhöchstsatz von maximal 70 Prozent. Außerdem gibt es eine Höchstgrenze bei den förderfähigen Kosten für den Heizungstausch. In einem Einfamilienhaus betragen diese maximal 30.000 Euro. Bei Kombination aller Bonusförderungen können Sie bis zu 21.000 Euro Förderung für eine neue Heizung bekommen. Bei Biomasseheizungen beträgt der Förderhöchstbetrag 23.500 Euro.
- **Grundförderung:** 30 Prozent der maximal förderfähigen Kosten beim Einbau einer Heizung mit mindestens 65 Prozent erneuerbaren Energien, also maximal 9.000 Euro.
- **Klimageschwindigkeitsbonus:** 20 Prozent der maximal förderfähigen Kosten, wenn eine funktionstüchtige Öl-, Kohle-, Gasetagen- oder Nachtspeicherheizung oder eine mindestens 20 Jahre alte Gas- oder Biomasseheizung ersetzt wird. Ab 1. Januar 2029 reduziert sich der Bonus kontinuierlich.
- **Einkommensbonus:** Bei einem zu versteuernden Haushaltsjahres-einkommen von bis zu 40.000 Euro kann zusätzlich ein Einkommensbonus in Höhe von 30 Prozent beantragt werden.
- **Effizienzbonus:** Für Wärmepumpen wird ein Bonus von 5 Prozent gewährt, wenn als Wärmequelle Wasser, das Erdreich oder Abwasser verwendet oder ein natürliches Kältemittel eingesetzt wird.
- **Emissionsminderungszuschlag:** Für Biomasseanlagen wird ein Zuschlag von 2.500 Euro gewährt, wenn sie nachweislich den Emissionsgrenzwert für Staub von 2,5 mg/m<sup>3</sup> einhalten.

ger Ergänzungskredit für energetische Einzelmaßnahmen zur Verfügung. Der Ergänzungskredit ist nur in Kombination mit einer Zuschusszusage der KfW für die Heizungsförderung und/oder einem Zuwendungsbescheid des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) für energetische Einzelmaßnahmen erhältlich.

Eine alleinige Beantragung des Ergänzungskredits ist nicht möglich.

### Grundförderung

Die Grundförderung von 30 Prozent wird für alle Wohn- und Nichtwohngebäude im Bestand, die unter das GEG fallen und für alle Antragstellergruppen gewährt.

Nicht alle Heizungen, die die GEG-Vorgaben erfüllen sind auch förderfähig – bei Biogas, Bio-Heizöl, Stromdirektheizungen wie Infrarot- oder Nachtspeicherheizungen sowie Hybridheizungen mit anteiliger Gas- oder Öl-Nutzung gibt es Einschränkungen. Für Gas- und Ölheizungen gibt es grundsätzlich keine Förderung. Für

## Förderübersicht für Vermieter von Ein- und Mehrfamilienhäusern beim Heizungstausch

Förderhöchstsatz 70% von max.  
30.000 Euro Investitionskosten (1. Wohneinheit)  
15.000 Euro (2.-6. WE) und 8000 Euro (ab 7. WE)

30% Grundförderung

5%  
Effizienzbonus

2.500 €  
Emissionsminderungszuschlag

- **Förderhöchstsatz und Begrenzung der förderfähigen Kosten:** Die Grundförderung und nur ausgewählte Bonusförderungen lassen sich miteinander kombinieren. Der Förderhöchstsatz von maximal 70 Prozent kann jedoch nicht erreicht werden. Außerdem gibt es eine Höchstgrenze bei den förderfähigen Kosten für den Heizungstausch. In einem Mehrfamilienhaus betragen diese für die erste Wohneinheit 30.000 Euro, für die zweite bis sechste Wohneinheit jeweils 15.000 Euro ab der siebten Wohneinheit je 8.000 Euro.
- **Grundförderung:** 30 Prozent der maximal förderfähigen Kosten beim Einbau einer Heizung mit mindestens 65 Prozent erneuerbaren Energien.
- **Effizienzbonus:** Für Wärmepumpen wird ein Bonus von 5 Prozent gewährt, wenn als Wärmequelle Wasser, das Erdreich oder Abwasser verwendet oder ein natürliches Kältemittel eingesetzt wird.
- **Emissionsminderungszuschlag:** Für Biomasseanlagen wird ein Zuschlag von 2.500 Euro gewährt, wenn sie nachweislich den Emissionsgrenzwert für Staub von 2,5 mg/m<sup>3</sup> einhalten.

Partner der  
Immobilienwirtschaft

Anzeige

## Beim Kabelanschluss ändert sich was

**TKG-Novelle: Gestalten Sie mit Vodafone die TV-Grundversorgung weiterhin einfach und günstig für Ihre Mieter.**

Für viele Mieter und Vermieter ist die Abrechnung der TV-Kosten über die Betriebsnebenkosten ein bewährter Weg der TV-Versorgung. Mit der Reformierung des Telekommunikationsgesetzes (TKG) endet diese Möglichkeit zum 30. Juni 2024.

Grundsätzlich gilt: Bestehende Verträge bleiben weiterhin gültig. Ab 01.07.2024 müssen die TV-Kosten bei einem Mehrnutzervertrag jedoch vom Immobilieneigentümer getragen bzw. müssen verschiedene Aspekte bei der Weiterberechnung berücksichtigt werden. Wohnen Sie in einer Eigentumswohnung und haben einen gemeinsamen Vertrag mit Ihren Miteigentümern, ist dieser günstige Zentraleinkauf weiterhin sinnvoll.



### Vorteil TV-Empfang über Kabelanschluss

- Kein Internet-Anschluss notwendig
- Ohne zusätzliche Hardware möglich

Anbieter in NRW, BW und HE:  
Vodafone West GmbH · Ferdinand-Braun-Platz 1 · 40549 Düsseldorf  
Anbieter in allen übrigen Bundesländern:  
Vodafone Deutschland GmbH · Betastr. 6-8 · 85774 Unterföhring  
Stand: Januar 2024

### Neu bei Vodafone

Neben dem bestehenden Mehrnutzervertrag gibt es nun die Versorgungsvereinbarung. Auch damit bleibt es bei einer sicheren TV-Grundversorgung für alle Bewohner.

### Das spricht für den Wechsel in die Versorgungsvereinbarung

- Keine Kosten für Vermieter/Hausverwalter
- Geringer Verwaltungsaufwand: Buchung/Abrechnung erfolgt direkt zwischen Vodafone und Bewohnern
- Sonderkonditionen für TV-Grundversorgung

### Gute Gründe für die Fortführung des Mehrnutzervertrags

- Günstiger Zentraleinkauf des TV-Signals
- Komfort- und Wohnwertsteigerung: TV-Signal für alle Bewohner sofort verfügbar

Sie möchten mehr erfahren? Weitere Infos finden Sie online unter [vodafone.de/iw/tkg](https://vodafone.de/iw/tkg)



Together we can

H2-ready-Heizungen sind nur die Mehrkosten im Vergleich zu einer nicht-wasserstofffähigen Heizung förderfähig.

**Klimageschwindigkeitsbonus**

20 Prozent der maximal förderfähigen Kosten werden ausschließlich an selbstnutzenden Eigentümer gewährt, wenn eine funktionstüchtige Öl-, Kohle-, Gasetagen- oder Nachtspeicherheizung oder eine mindestens 20 Jahre alte Gas- oder Biomasseheizung ersetzt wird, obwohl man dazu noch nicht verpflichtet ist. Ab 2029 sinkt der Bonus alle zwei Jahre und entfällt im Jahr 2037 komplett. Der Bonus beträgt bei Beantragung bis zum

- 31. Dezember 2028: 20 Prozent
- 31. Dezember 2030: 17 Prozent
- 31. Dezember 2032: 14 Prozent
- 31. Dezember 2034: 11 Prozent
- 31. Dezember 2036: 8 Prozent.

Feste Biomasseheizungen (bspw. Pellets- und Holzheizungen) nur, wenn sie mit Solarthermie oder Photovoltaik zur elektrischen Warmwasserbereitung oder mit einer Wärmepumpe zur Warmwasserbereitung kombiniert werden. Den Geschwindigkeits-Bonus gibt es nur für selbstnutzende Eigentümer, nicht für Vermieter. Bei mehr als einer Wohneinheit wird der Bonus nur anteilig für die selbstgenutzte Wohneinheit gewährt.

**Einkommensbonus**

30 Prozent der förderfähigen Kosten werden ausschließlich selbstnutzenden Eigentümern mit einem zu versteuernden Jahreshaushaltseinkommen von weniger als 40.000 Euro gewährt. Ausschlaggebend ist das durchschnittliche Haushaltseinkommen aus dem zweiten und dritten Jahr vor der Antragstellung, wie es aus den Einkommensteuerbescheiden aller Haushaltsmitglieder festgestellt wurde. Den Einkommensbonus gibt es nur für selbstnutzende Eigentümer, nicht für Vermieter. Bei mehr als einer Wohneinheit wird der Bonus nur anteilig für

die selbstgenutzte Wohneinheit gewährt.

**Effizienzbonus**

5 Prozent der förderfähigen Kosten werden allen Antragstellergruppen zusätzlich für Wärmepumpen gewährt, wenn als Wärmequelle Wasser, das Erdreich oder Abwasser verwendet oder ein natürliches Kältemittel eingesetzt wird. Emissionsminderungszuschlag 2.500 Euro werden allen Antragstellergruppen für die Errichtung von Biomasseanlagen gewährt, wenn die Anlagen den Emissionsgrenzwert für Staub von 2,5mg/m3 einhalten.

**Ergänzungskredit**

Bis zu 120.000 Euro pro Wohneinheit werden Eigentümern als Ergänzungskredit zur Finanzierung des Heizungstauschs und weiterer Effizienzmaßnahmen gewährt. Eine Zinsverbilligung von 2,5 Prozentpunkten wird gewährt, wenn das zu versteuernde Jahreseinkommen maximal 90.000 Euro beträgt.

Der Ergänzungskredit ist nur in Kombination mit einer Zuschusszusage der KfW für die Heizungsförderung und/oder einem Zuwendungsbescheid des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) für energetische Einzelmaßnahmen erhältlich. Eine alleinige Beantragung des Ergänzungskredits ist nicht möglich. Der Ergänzungskredit über einen Finanzierungspartner, in der Regel die Hausbank beantragt.

**Hinweise zur Antragsstellung**

Zuschüsse für den Heizungstausch werden künftig bei der KfW beantragt. Zuschüsse für die alle anderen Einzelmaßnahmen beim BAFA. Der Ergänzungskredit kann wiederum über die Haus-/Geschäftsbank beantragt werden.

Voraussetzung für die Antragsstellung von Einzelmaßnahmen (sowohl beim BAFA, als auch die der KfW) ist ein abgeschlossener Lieferungs- oder Leistungsvertrag mit einem Fachunternehmen für den Heizungsaustausch, der zusammen mit dem

Förderantrag einzureichen ist. Die Antragsteller erhalten nach dem Antrag eine automatisierte Mitteilung über die Zusage ihres Antrags.

Vermieter, die bei der Sanierungsfinanzierung auf die Förderung angewiesen sind, sollten sich vor Abschluss eines Lieferungs- oder Leistungsvertrags über den aktuellen Stand der verfügbaren Fördermittel informieren, um nicht leer auszugehen – denn die Gewährung der Förderung steht unter dem Vorbehalt der Verfügbarkeit der veranschlagten Haushaltsmittel.

Weiterhin sollten Bauherren den Lieferungs- oder Leistungsvertrag für die Sanierungsmaßnahme ausschließlich unter Vereinbarung einer auflösenden oder aufschiebenden Bedingung der Förderzusage schließen. **Folgende Musterformulierung einer aufschiebenden Bedingung wird von BAFA und KfW anerkannt:**

*„Die in diesem Vertrag vorgesehenen Verpflichtungen zu (Liefer-)Leistungen dienen der Umsetzung [eines Sanierungsvorhabens], für das eine der Vertragsparteien eine Förderung über das Programm „Bundesförderung für effiziente Gebäude“ (BEG) des BMWK beim BAFA oder der KfW [beantragt [hat/diese innerhalb von [...] Tagen nach Vertragsschluss beantragen wird].*

**Aufschiebende Bedingung:**

*Dieser [Kaufvertrag tritt / Vertrag tritt hinsichtlich der Liefer- und Leistungspflichten zur Umsetzung] erst und nur insoweit in Kraft, wenn und soweit [das BAFA / die KfW] den Antrag [nur bei Kaufverträgen: zur Förderung [Bezeichnung Einzelmaßnahme / eines Sanierungsvorhabens]] bewilligt und die Förderung mit einer Zusage gegenüber der antragstellenden Vertragspartei zugesagt hat [aufschiebende Bedingung]. Die antragstellende Vertragspartei wird die jeweils andere Vertragspartei über den Eintritt*

*und den Umfang des Eintritts der Bedingung unverzüglich in Kenntnis setzen.*

**Auflösende Bedingung:**

*Dieser [Kaufvertrag erlischt / Vertrag erlischt hinsichtlich der Liefer- und Leistungspflichten zur Umsetzung], sobald und soweit [das BAFA / die KfW] den Antrag zur Förderung [Bezeichnung Einzelmaßnahme / eines Sanierungsvorhabens] nicht bewilligt sondern ablehnt und die Förderung nicht mit einer Zusage gegenüber der antragstellenden Vertragspartei zusagt, sondern mit einem Ablehnungsbescheid versagt (auflösende Bedingung). Die antragstellende Vertragspartei wird die jeweils andere Vertragspartei über den Eintritt und den Umfang des Eintritts der Bedingung unverzüglich in Kenntnis setzen.“*

**Weiterhin gültige Förderung von Einzelmaßnahmen**

Weiterhin können für weitere Effizienzmaßnahmen, bspw. für die Dämmung der Gebäudehülle, Anlagentechnik und die Heizungsoptimierung, Zuschüsse beim BAFA beantragt werden.

Bis zu 20 Prozent der maximal förderfähigen Kosten werden für Einzelmaßnahmen gewährt, bestehend aus 15 Prozent Grundförderung und einem Bonus von 5 Prozent bei Vorliegen eines individuellen Sanierungsfahrplans (iSPF). Die maximal förderfähigen Ausgaben für Effizienzmaßnahmen liegen bei 60.000 Euro pro Wohneinheit, wenn ein individueller Sanierungsfahrplan vorliegt und bei 30.000 Euro ohne Sanierungsfahrplan. Die Höchstgrenzen der förderfähigen Ausgaben für den Heizungstausch und weitere Effizienzmaßnahmen dürfen kumuliert werden.

**Weiterhin gültige Förderung von Sanierungen zu Effizienzhäusern**

Weiterhin können für die Sanierung von bestehenden Immobilien zum Effizienzhaus über die Haus-/Geschäftsbank bei der KfW Kredite mit Tilgungszuschuss beantragt werden. Wichtig ist es, die Reihenfolge zu beachten: Für Finanzierungen von Komplettsanierungen dürfen die Vorhaben erst nach Beantragung starten.

*Haus & Grund Deutschland*

# Umfrage: Zufriedenheit mit Hannovers City sinkt

Es ist der schlechteste Wert seit Jahren, ein echter Einbruch: In der großen und regelmäßigen Meinungsumfrage der Stadtverwaltung Hannover ist die Zustimmung zum Leben in der Stadt von 91 auf nur noch knapp 84 Prozent gesunken. In der Repräsentativerhebung wurden rund 4500 ausgewählte Bürger befragt.

Vor allem das subjektive Sicherheitsgefühl ist stark zurückgegangen. Tagsüber halten nur noch 76 Prozent der Befragten die öffentliche Sicherheit für gut oder sehr gut, in den Vorjahren waren es noch 79 Prozent (2019) und 88 Prozent (2015). Noch stärker ist der Rückgang abends: Nur knapp 36 Prozent fühlen sich sicher, zuvor waren es 44 Prozent (2019) und 53 Prozent (2015). Vor allem Frauen sind mit der Situation unzufrieden.

Die positive Beurteilung der Innenstadt hat sich im Vergleich zu den letzten Befragungen fast halbiert. Nur noch 36 Prozent



geben der City die Benotung „sehr gut“ oder „gut“. Umgekehrt stieg die Zahl der Kritiker, die sie mit „weniger gut“ bewerten von 13 auf 18 Prozent, die mit „gar nicht gut“ stieg von drei auf fünf Prozent.

Bemängelt werden vor allem die Struktur des Einzelhandels (14 Prozent), „störende Personengruppen“ wie Bettler (13 Prozent) sowie mangelnde

Sauberkeit (11 Prozent).

Interessant: Während in den Befragungen zuvor meist Frauen kritischer der Innenstadt gegenüberstanden als Männer, sind die Bewertungen jetzt fast gleichauf. Die höchste Zustimmung bekommt die City von den ältesten Befragten, den über 75-Jährigen mit 43 Prozent – allerdings fällt in dieser Altersgruppe auch der Rückgang der

Zustimmung am stärksten aus. Positiv: Insgesamt gibt es der Befragung zufolge eine sehr hohe Zufriedenheit (84 Prozent) mit dem öffentlichen Nahverkehr.

Die gesamte 52-seitige Umfrage ist im Internet auf der Seite hannover.de unter dem Stichwort Repräsentativerhebung abrufbar.

*Michael Nicolay*

## Scharfe Kritik am Bürgergeld

Der Staat gibt jedes Jahr 24 Milliarden Euro für das Bürgergeld aus. Rund 5,5 Millionen Bezieher sind bei der Bundesagentur für Arbeit registriert. Das Thema sorgt derzeit für hitzige und kontroverse Diskussionen. Jetzt hat sich auch der Ex-Grüne und Tübingens Oberbürgermeister Boris Palmer eingeschaltet. Er kritisiert vor allem die Erhöhung des Bürgergelds um 24 Prozent scharf – der Mindestlohn dagegen sei nur um vier Prozent gestiegen.

Und macht eine Rechnung auf. Nach eigener Aussage hätte Pal-



mer zusammen mit seiner Familie einen Bürgergeld-Anspruch von 3800 Euro im Monat. Vierköpfige Familien in Tübingen bekämen laut dem Politiker im

Schnitt mehr als 3000 Euro netto an Bezügen. Entscheidend sei dabei die Kombination mit anderen Förderungen.

Befürworter, so der OB, sagten „Arbeit rechnet sich immer“. Die Arbeitenden würden am Monatsende 300 Euro mehr haben als beim Bürgergeld. Palmer kopfschüttelnd: „Du schufftest einen ganzen Monat, zahlst brav in die Kassen ein, zahlst Kindergartengebühren und das, was netto übrig bleibt vom ganzen Monat Mehrarbeit, bei morgens um fünf Uhr aufstehen, sind 300 Euro? Ist das

dein Ernst? Und dann sagst du als Politiker den Leuten ins Gesicht, das lohnt sich doch? Das machen nur Leute, die noch nie gearbeitet haben.“

Sein Fazit: Die Anreize, eine Arbeit aufzunehmen, würden durch Sozialtransfers dieser Höhe nicht gefördert, sondern abgesenkt. Aber Arbeit müsse sich lohnen. Das sei wirklich wichtig für unsere Gesellschaft, jedoch derzeit nicht mehr gewährleistet. Und das wirke sich auf die Migrationsdebatte und auf den Arbeitsmarkt aus.

*Michael Nicolay*

# Gesellschaftsregister für Gesellschaften Bürgerlichen Rechts ab 01.01.2024

Zum 01.01.2024 ist das Gesetz zur Modernisierung des Gesellschaftsrechts (MoPeG) in Kraft getreten und ein Gesellschaftsregister geschaffen worden, in das sich Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR) eintragen lassen können.

Bislang existierte für die GbR kein eigenes öffentliches Register, aus dem sich die Existenz, Identität und ordnungsgemäße Vertretung der GbR ablesen ließe. Das jetzt eingeführte neue Gesellschaftsregister ist dem Handels- und dem Partnerschaftsregister nachgebildet.

Es besteht grundsätzlich keine Eintragungspflicht. Da die Eintragung jedoch Voraussetzung für die Vornahme bestimmter Rechtsgeschäfte ist, gilt für einige Gesellschaften bürgerlichen Rechts dennoch ein faktischer Ein-

tragungszwang. Insbesondere alle Rechtsgeschäfte über Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte (Veräußerung oder Erwerb von Grundstücken, Vormerkungen, Hypotheken, Grundschulden durch eine GbR) bedingen, dass die GbR im Gesellschaftsregister eingetragen ist und dann als sogenannte eGbR firmiert. Ferner ist die Eintragung im Gesellschaftsregister auch Voraussetzung dafür, dass eine GbR Rechtssubjekt einer Umwandlung nach dem Umwandlungsgesetz ist.

Die Gesellschafter einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts können die GbR zur Eintragung in das Gesellschaftsregister, das bei dem für die Gesellschaft zuständigen Amtsgericht geführt wird, eintragen lassen. Die Eintragung ist nach § 707 Abs. 4 Satz BGB n. F. von sämtlichen Gesellschaftern zu bewirken. Eine Vertretung ist dabei grundsätzlich möglich, wenn eine entsprechende von einem Notar öffentlich beglaubigte Vollmacht vorliegt (§ 707 b Nr. 2 BGB n. F., § 12 Abs. 1 Satz 3 HGB).

Dr. Mady Beißner

## Sondervortrag zum neuen Gesellschaftsregister

Grundstücks-GbR – neues Recht, neue Herausforderungen! Aktuelle rechtliche und steuerliche Regelungen, Herausforderungen und Gestaltungsmöglichkeiten bei der Grundstücks-GbR. Rechtsanwalt und Notar Dr. Oliver Pramann und Steuerberater Hardy Freitag führen durch die Neuregelung der Grundstücks-GbR. Der Vortrag wird im April/Mai stattfinden. Näheres werden wir in der kommenden WohnArt und auf unserer Website rechtzeitig bekannt geben.

## Erfolg für den BdSt - Kosten der Pflege-WG absetzbar

Wer aus gesundheitlichen Gründen in eine Pflege-WG zieht, hat deutlich höhere Ausgaben als andere Steuerzahler. Ob der Pflegebedürftige nun in einer Pflege-WG oder in einem Heim lebt, ist dabei nicht entscheidend. Das Finanzgericht Köln sah dies bereits so. Das zuständige Finanzamt hatte gegen dieses Urteil jedoch Revision beim Bundesfinanzhof (BFH), Az. VI R 40/20, eingelegt. Der Bund der Steuerzahler unterstützte die betroffenen Steuerzahler erfolgreich in diesem Revisionsverfahren. Denn der BFH entschied mit Urteil vom 10. August 2023, dass die Kosten einer Pflege-WG als Aufwendungen für außergewöhnliche Belastungen steuerlich abzugsfähig sind.

Entscheidend ist, dass eine Unterbringung in einer Pflegewohn-gemeinschaft oder einem Heim gemäß § 1 Heimgesetz älteren oder pflegebedürftigen Menschen besonderen Wohnraum mit notwendigen Betreuungs-, Pflege- und Versorgungsleistungen bietet. Die Abzugsfähigkeit der Unterbrin-

gungskosten hängt nicht davon ab, dass dem Steuerzahler wie bei der vollstationären Heimunter-bringung stets Wohnraum und Be-treuungsleistungen aus einer Hand zur Verfügung gestellt werden. Es genügt, wenn der Mitbewohner einer Pflegewohngemeinschaft neben der Überlassung des Wohn-

raums von einem oder mehreren externen ambulanten Leistungs-anbietern gemeinschaftlich orga-nisierte Betreuungs-, Pflege- und Versorgungsleistungen in diesen Räumlichkeiten bezieht. Jedoch sind nur die Kosten, die zusätzlich zu den Kosten der normalen Le-bensführung anfallen, steuerlich

abzugsfähig. Die tatsächlich an-gefallenen Unterbringungskosten müssen daher um die sogenann-te Haushaltsersparnis gekürzt werden. Dies sind die Kosten der allgemeinen Lebensführung, die in der Regel dem Grundfreibetrag entsprechen.

M. Ehrenteich, Bund der Steuerzahler

Verbraucherpreisindex für Deutschland																	Neu für 2023:		
Basis 2015 = 100																	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	117,4

# Zertifizierter Verwalter

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.

Als zertifizierter Verwalter gilt, wer eine Prüfung vor einer Industrie- und Handelskammer (IHK) abgelegt hat, in welcher Kenntnisse über die notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Regelungen nachgewiesen wurden.

Von der Prüfung befreit sind Volljuristen, Personen mit einer abgeschlossenen Berufsausbildung zur Immobilienkauffrau oder zum Immobilienkaufmann, zur Kauffrau oder zum Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, einem anerkannten Abschluss als Geprüfte Immobilienfachwirtin beziehungsweise Geprüfter Immobilienfachwirt oder einem Hochschulabschluss mit immobilienwirtschaftlichem Schwerpunkt. Auch sie dürfen sich als zertifizierte Verwalter bezeichnen. Wer einen zertifizierten Verwalter sucht, kann leider nicht auf eine Liste zurückgreifen. Vielmehr müssen die Verwalter nachweisen, ob sie zertifiziert sind oder nicht. Beschließt eine Gemeinschaft, einen nicht zertifizierten Verwalter zu bestellen, widerspricht das ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn nicht die oben genannte Ausnahme greift. Dieser Beschluss ist allerdings nicht per se nichtig, sondern lediglich anfechtbar. Sind sich alle Eigentümer einig, kann also auch ein nicht zertifizierter Verwalter bestellt werden.

Damit tritt eine Norm im Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in Kraft, welche bereits bei der WEG-Reform 2020 geändert wurde: Die Bestellung eines zertifizierten Verwalters entspricht nach § 19 Absatz 2 Nummer 6 WEG ordnungsmäßiger Verwaltung. Der Großteil des Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetzes (WEMoG) ist zum 1. Dezember 2020 in Kraft getreten und galt ab sofort. Die Regelungen über den zertifizierten Verwalter sollten mit zwei Jahren Verzögerung erst zum 1. Dezember 2022 in Kraft treten, um die Zertifizierungsstellen bei den IHK aufzubauen und den Verwaltern Zeit zur Zertifizierung zu geben. Kurz vor Ablauf dieser Frist wurde das Datum allerdings nochmals um ein Jahr verschoben. Grund dafür sollen Personalmangel und ein Hackerangriff bei den IHK gewesen sein.

Nun aber gilt es für alle neu zu bestellenden Verwalter. Jene Verwalter, die schon am 1. Dezember 2020 im Dienst einer Gemeinschaft standen, haben noch ein halbes Jahr Schonfrist. Bis zum 1. Juni 2024 gelten sie in dieser Gemeinschaft als zertifiziert; erst danach müssen sie die Zertifizierung nachweisen.

Julia Wagner  
Haus & Grund Deutschland

## Betriebskostenabrechnungen

Denken Sie bei Ihrer Betriebskostenabrechnung an die Ausschlussfrist von **12 Monaten**, damit Sie Ihren etwaigen Nachforderungsanspruch nicht verlieren. Doch es ist noch Vieles mehr zu beachten! Am einfachsten, Sie geben Ihre Abrechnung in professionelle Hände.

HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover übernimmt für Sie gerne gegen eine Schreibgebühr die jährliche Abrechnung. Die Übergabe der Abrechnungsunterlagen kann per Post oder auch in einem persönlichen Beratungsgespräch erfolgen, jedoch nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung unter Telefon 0511 / 300 300. Ansprechpartner sind für Sie Frau Sabine Krieger und Frau Karolina Corak. Die fristgerechte Durchführung Ihrer Betriebskostenabrechnung können wir aber nur dann gewährleisten, wenn Sie uns Ihre Abrechnungsunterlagen **spätestens 3 Monate** vor Ablauf der 12-Monats-Ausschlussfrist hier im Hause einreichen.



HAUS & GRUNDEIGENTUM  
Hannover

LEINEN LOS  
für Ihren Urlaub!



Norwegens Fjorde  
im Mittsommer  
AIDamar

Route: Warnemünde – Eidfjord –  
Bergen – Olden – Vik – Århus –  
Göteborg – Warnemünde

9 Nächte ab dem 12.06.2024,  
Meerblickkabine zum PREMIUM Tarif

Unser Preis p.P. ab **1.920,-€**



Reiseland GmbH & Co. KG

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

Reiseland GmbH & Co. KG • Osterbekstr. 90a • 22083 Hamburg

Es gelten die aktuellen AIDA Reisebedingungen und Informationen auf aida.de/agb  
Veranstalter: AIDA Cruises • German Branch of Costa Crociere S. p. A.  
Am Strande 3 d • 18055 Rostock

Ihr Urlaub ist  
unsere Leidenschaft!



# Ungültige Kostenverteilungsbeschlüsse

## Auswirkungen auf die Jahresabrechnung und Nachschussforderungen

Die Jahresabrechnung und sich aus ihr ergebende Nachschussforderungen beruhen unter anderem auf den gesetzlichen Kostenverteilungsschlüsseln, auf den Regelungen der Gemeinschaftsordnung und auf hiervon abweichenden Kostenverteilungsbeschlüssen. Wie bei allen Beschlüssen kann es passieren, dass diese erfolgreich angefochten werden. Mit der Frage, welche Folgen solch eine erfolgreiche Anfechtung auf die Jahresabrechnung und Nachschussforderungen mit sich bringt, hat sich der Bundesgerichtshof (BGH) in seinem Urteil vom 16. Juni 2023 (V ZR 251/21) auseinandergesetzt.

Und diese Folgen sind weitreichend: Zum einen muss die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) die betroffene Jahresabrechnung korrigieren. Jedem Wohnungseigentümer steht ein entsprechender Anspruch gegen die Gemeinschaft zu. Im Anschluss müssen die Wohnungseigentümer über die sich aus der korrigierten Jahresabrechnung ergebenden Nachforderungen und Vorauszahlungen erneut beschließen. In der Zwischenzeit sollte die GdWE darauf verzichten, noch aus der fehlerhaften Jahresabrechnung offene Nachzahlungen einzufordern.

### Der Fall

Im konkreten Fall war im Jahr 2017 bei einer GdWE das Dach eines Anbaus schadhaft. Die Wohnungseigentümer beschlossen, dass dieses saniert werden, die Kosten dafür aber nur der Eigentümer tragen sollte, dessen Teileigentum sich

in dem Anbau befand. Diesen Kostenverteilungsbeschluss focht dieser Eigentümer an. Während des laufenden Gerichtsverfahrens wurde die Dachsanierung durchgeführt und bezahlt. Die Kosten wurden im Juni 2018 in der Jahresabrechnung für 2017 entsprechend dem Beschluss nur dem einen Eigentümer zugewiesen.

Nachdem der Beschluss über die Jahresabrechnung rechtskräftig geworden war, erklärte das Gericht im Februar 2019 den Kostenverteilungsbeschluss für ungültig. Im Anschluss forderte die Verwaltung den Eigentümer vergeblich auf, seinen noch offenen Nachschuss zu begleichen und erhob schließlich Zahlungsklage.

### Keine Zahlungspflicht

Der BGH lehnte diese Forderung ab. Zwar bestehe die Zahlungspflicht des Eigentümers in dieser Situation fort, da der Beschluss über die Jahresab-

rechnung und die Nachschüsse bereits rechtskräftig geworden war. Allerdings war absehbar, dass diese mit der erforderlichen Korrektur der Jahresabrechnung ebenfalls korrigiert werden mussten. Die Einforderung widerspreche daher Treu und Glauben.

### Gemeinschaft trägt die Klagekosten

Die Kosten für die Klage musste ganz überwiegend die Gemeinschaft tragen. Da die Zahlungsklage erst nach der Ungültigerklärung des Kostenverteilungsbeschlusses erhoben wurde,

war zu diesem Zeitpunkt schon klar, dass der Anspruch nicht durchgesetzt werden konnte. Anders wäre dies ausgefallen, wenn die Zahlungsklage vor der Entscheidung über die Gültigkeit des Verteilungsbeschlusses erhoben worden wäre. Dann hätte die Gemeinschaft im Nachgang die Zahlungsklage für erledigt erklären können, mit der Folge, dass der Wohnungseigentümer die Klagekosten hätte tragen müssen. Denn im Zeitpunkt der Klageerhebung wäre diese erfolgreich gewesen.

G.H.

Haus & Grund Deutschland

### Hinweis:

Nach der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes 2020 wird zwar nicht mehr über den Jahresabschluss beschlossen, sondern nur noch über die Abrechnungsspitzen. Am Ergebnis der BGH-Entscheidung ändert sich hierdurch allerdings nicht.



**SWRJ** Schröder · Wiechert · Renner  
Notare · Rechtsanwälte · Steuerberater

Notar · Rechtsanwalt **R. Schröder Erbrecht**  
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht und für Familienrecht

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

Rechtsanwalt **K. Renner Mietrecht**  
Versicherungsrecht · Nachbarschaftsrecht  
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

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

Berliner Allee 13 · 30175 Hannover  
Tel. (05 11) 3 80 82-0 · Fax: (05 11) 3 80 82-82  
www.swrj.de · info@swrj.de

**„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!

# Verjährungsfrist

## Ersatz wegen Veränderung oder Verschlechterung der Mietsache

### Schlüsseleinwurf in den Briefkasten des Vermieters setzt die ohnehin kurze Verjährungsfrist in Lauf.

Nach § 548 Abs. 1 S. 2 BGB beginnt die kurze Verjährungsfrist für Ansprüche des Vermieters auf Ersatz wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache mit dem Zeitpunkt, in dem er die Mietsache zurückerhält. Mit der Verjährung des Anspruchs des Vermieters auf Rückgabe der Mietsache verjähren auch seine Ersatzansprüche. Reicht es für das Zurückhalten aus, wenn der Mieter die Schlüssel bereits vor Ablauf der Mietzeit in den Briefkasten einwirft und den Vermieter hiervon in Kenntnis setzt. Ja, meint das OLG Hamm in einem Fall, in dem sich der Vermieter geweigert hatte, die Schlüssel entgegenzunehmen.

#### Der Fall

Mit Vertrag vom 17.06.2009 vermietete der Kläger eine Halle nebst Lagerbüro im Erdgeschoss sowie außenliegende Stellplätze an die Beklagte. Beginn des Mietverhältnisses war der 03.04.2012. Der Vertrag sollte für ein Jahr gelten und sich um jeweils ein Jahr verlängern, wenn nicht drei Monate vor dem jeweiligen Jahresablauf eine Kündigung ausgesprochen würde. Die Beklagte erklärte sodann mit Schreiben vom 10.03.2020 gegenüber dem Kläger die Kündigung zum nächstmöglichen Zeitpunkt zum 17.06.2020. Der Kläger wies die Kündigung zurück und teilte mit, dass diese erst zum 30.04.2021 wirksam werde. Bis zum 31.12.2020 nutzte die Beklagte das Mietobjekt weiter. An diesem Tag warf sie die Schlüssel in den Hausbriefkasten des Klägers ein, was dieser mit Schreiben vom 07.01.2021 zurückwies. Mit Schreiben vom 09.06.2021 forderte der Kläger die Beklagte unter Androhung der Selbstvornahme auf, verschiedene Mängel und Schäden

bis spätestens zum 19.06.2021 zu beseitigen. Nach Fristablauf verlangte er mit Schreiben vom 25.06.2021 sodann Miete und nach Verrechnung mit der Mietkaution Schadensersatz in Höhe von 32.000 Euro. Das Landgericht gab der Klage wegen des Mietrückstandes statt und wies sie wegen des Schadensersatzes wegen der von der Beklagten erhobenen Einrede der Verjährung ab. Das OLG Hamm wies die Berufung des Klägers zurück.

#### Das Urteil

Mit dem Einwurf der Schlüssel und deren Vorfinden im Briefkasten am 07.01.2021 habe der Kläger die Mietsache zurückerhalten im Sinne des § 548 Abs. 1 BGB. Dem Rückerhalt stehe nicht entgegen, dass der Kläger zur Rücknahme nicht bereit gewesen sei. In Rechtsprechung und Literatur werden zwar unterschiedliche Auffassungen dazu vertreten, unter welchen Voraussetzungen der Lauf der Verjährungsfrist nach § 548 Abs. 1 BGB beginnt, wenn der Mieter dem Vermieter anbietet, die Mietsache zurückzuerhalten, dieser sie jedoch verweigert. Eine Entscheidung hierüber könne jedoch dahinstehen, weil nach allen Meinungen hier von einem Rückerhalt, nämlich der Erlangung der unmittelbaren Sachherrschaft des Klägers durch eine vollständige Besitzaufgabe der Mieterin auszugehen sei, sodass die sechsmonatige Frist für die Geltendmachung des Schadensersatzanspruchs vor Erhebung der Klage abgelaufen und die Verjährungseinrede begründet sei.

OLG Hamm, Urteil vom 01.09.2023, Aktenzeichen 30 U 195/22

Ulf Mecke

Haus & Grund Deutschland

# Vermieter\*innen gesucht!

## Region bietet attraktives Förderpaket

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

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

für ihre Wohnung an die Region verkaufen.

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



Dr. Andrea Hanke, Sozialdezernentin der Region Hannover:

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

**SOZIALEN WOHNRAUM SCHAFFEN IM WOHNUNGSBESTAND**

**FÖRDERPAKET MIT FINANZIELLER ABSICHERUNG FÜR VERMIETERINNEN UND VERMIETER**

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

- zusätzlich bis zu 2,50 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat
- bis zu 10.000 Euro für Sanierungsmaßnahmen
- bis zu 10.000 Euro Instandsetzungskosten bei Mieterwechsel

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

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

**HANNOVER**

Region Hannover

## Nachvollziehbare Drohung

Die autofreie Innenstadt in Hannover ist bekanntlich das Lieblingsthema des grünen Oberbürgermeisters. Wie die konkret aussehen soll, zeigte er deshalb mit einer multimedialen Kampagne im Spätsommer des vergangenen Jahres der Öffentlichkeit. Doch bei der Frage nach den Kosten für Computergrafiken, Erklärvideos und Kartenmaterial blieb die Verwaltung wochenlang eine Antwort schuldig. Deshalb drohte SPD-Ratsfraktionschef **Lars Kelich** sogar damit die Kommunalaufsicht einzuschalten. Schließlich teilte die Stadtspitze mit, dass man 50.000 Euro ausgegeben hätte. Doch die



SPD argwöhnt, dass die Ausgaben viel höher gewesen sein müssen. Der Ausgang ist offen.

## Leidenschaftlicher Fan

Auch in Deutschland schauten Millionen Royalisten-Fans im TV die Königskrönung in Dänemark. Einer von ihnen: **Dr. Volker Schmidt**, Hauptgeschäftsführer des Arbeitgeberverbandes Niedersachsen-Metall.



Denn seit elf Jahren ist der 62-jährige Honorarkonsul für das Land. Das wäre für kein anderes Land infrage gekommen, sagte er der HAZ. Er liebe Dänemark und deshalb sei es ihm eine Ehre. Außerdem möge er das dänische Kulturgut und die Lockerheit. Schmidt: „Genau dieses Lebensgefühl möchte ich in Niedersachsen gern stärker zur Geltung bringen.“

Für sein Engagement hat er übrigens den Dannebrogorden, einer der höchsten zivilen Orden des Landes, verliehen bekommen.

## Abschied 1

Er war das Gesicht des Steuerzahlerbundes Niedersachsen: der Vorstandsvorsitzende **Bernhard Zentgraf**. Nach 35 Jahren im Verband ist er jetzt in den verdienten Ruhestand gegangen. Der Diplom-Volkswirt war all die Jahre für sein entschlossenes, besonnenes und überaus erfolgreiches Engagement für die Steuerzahler bekannt, kritisierte die Fehlentwicklungen in der staatlichen und kommunalen Haushalts- und Finanzpolitik. Stets prangerte er öffentlichkeitswirksam die Verschwendung von Steuergeldern an, u.a. in den viel beachteten jährlichen Schwarzbüchern des Verbandes, stritt mit Nachdruck



für eine maßvolle Abgabenbelastung und setzte sich für eine Begrenzung der Staatsverschuldung ein.

## Abschied 2

Im Juli 1997 übernahm **Michael Rupp** Hannovers Edel-Hotel Kastens Hotel Luisenhof als Direktor. Jetzt hat er sich nach 48 Jahren in der Hotellerie in den Ruhestand verabschiedet. Es sei an der Zeit gewesen den Anzug gegen Jeans zu tauschen, so seine Begründung. Der ehemalige Weltenbummler mit beruflichen Stationen in London, Paris, New York, Portugal und auf den Bahamas will künftig in seinem ausgebauten Bully T5 durch Europa touren. Und sein Handicap beim Golf verbessern – die Leidenschaft für die Sportart hatte er vor Corona entdeckt. Einziger Wermutstropfen in der Zukunft: Das Team des Luisenhofs, mit dem er durch Höhen und Tiefen gegangen sei, werde er auf jeden Fall vermissen.



## Logische Forderungen

Die Räumung des Protestcamps am Südschnellweg sorgte tagelang für Schlagzeilen. Es kam zu handgreiflichen Auseinandersetzungen zwischen Aktivisten und Polizei, mehrere Beamte wurden dabei verletzt. Auch der benachbarte Sportplatz der Spielvereinigung Niedersachsen Döhren wurde von den Klima-Chaoten durch ein Camp samt ausgehobenem Graben schwer beschädigt. Für Hannovers CDU-Parteichef **Maximilian Oepelt** muss das Konsequenzen haben. Denn es dürfe keine Gewalt unter dem Deckmantel des Klimaschutzes geben, das sei nicht akzeptabel. Seine Forderung: Die Stadt müsse gegen die Täter Strafanzeige stellen und wegen des kaputten Sportplatzes Schadensersatzansprüche geltend machen.



## Ernsthafte Sorgen

Sie schlägt Alarm: **Maike Bielfeldt**, Hauptgeschäftsführerin der Industrie- und Handelskammer Niedersachsen, sorgt sich um die wirtschaftliche Entwicklung im Land und die Stimmung in den Unternehmen. Die IHKN-Chefin: „Wir kommen aus der Stagnation und verharren dort.“ Investitionen und Konsum seien schwach, dazu verunsichere eine sprunghafte Politik die Wirtschaft. Denn den Unternehmen machten nicht nur hohe Energiepreise, Inflation und zunehmende Arbeitskosten zu schaffen, sondern auch eine „unzuverlässige Wirtschaftspolitik“ und eine „überbordende Bürokratie“. Entgegen zahlreichen Lippenbekenntnissen gebe es laufend mehr Auflagen.





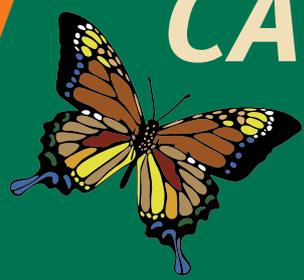
# HEISS BEGEHRT AN VALENTINSTAG

BÄDER VON OETTINGER

WIR WÜNSCHEN  
IHNEN EINEN SCHÖNEN  
VALENTINSTAG

14.02

#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: Schönheitsreparaturen

Immer häufiger weigern sich Mieter Schönheitsreparaturen durchzuführen. Welche Rechte hat der Vermieter und was muss er bei der vertraglichen Gestaltung beachten? Was gilt bei Beendigung des Mietverhältnisses? Informieren Sie sich frühzeitig!



**Rechtsanwalt Oliver Francke-Weltmann** beleuchtet in diesem Präsenzseminar praxisrelevante Fragen rund um das Thema Schönheitsreparaturen im Mietverhältnis unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung.

*RA Oliver*

*Francke-Weltmann*

Das 4-stündige Seminar findet am **22. März von 14:00 – 18:00 Uhr** in den Räumlichkeiten der HuG Service in der **Prinzenstraße 10** statt. Die Teilnehmerzahl ist auf 25 Personen begrenzt.

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 4-stündigen Seminars (inklusive Skript) betragen für Mitglieder **50,00 €** und für Nichtmitglieder **100,00 €**.

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

Nach telefonischer Teilnahmebestätigung überweisen Sie bitte den jeweiligen Betrag

- unter Angabe des Verwendungszwecks „**Schwierige Mieter**“ bis zum **23.02.2024**
- unter Angabe des Verwendungszwecks „**Schönheitsreparaturen**“ bis zum **15.03.2024**
- unter Angabe des Verwendungszwecks „**BKA I**“ bis zum **12.04.2024**

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

### 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.**

### Seminar: Betriebskostenabrechnung Teil I



*RA  
Dr. Andreas Reichelt*

**Rechtsanwalt Dr. Andreas Reichelt** geht im ersten Teil seiner Vortragsreihe auf die Umlagefähigkeit und das richtige Erstellen der Betriebskostenabrechnung ein.

Das 4-stündige Seminar findet am **19. April von 14:00 – 18:00 Uhr** in den Räumlichkeiten der HuG Service, **Prinzenstraße 10**, 30159 Hannover statt. Die Teilnehmerzahl ist auf 25 Personen begrenzt.

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 4-stündigen Seminars (inklusive Skript) betragen für Mitglieder **50,00 €** und für Nichtmitglieder **100,00 €**.

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

# Sofortrabatt für Zukunftsenergie.

Exklusive Vorteile und immer den enercity Bestpreis\*: nur für HAUS-&-GRUNDEIGENTUM-MITGLIEDER. Mehr Infos: [enercity.de/hausundgrund](https://enercity.de/hausundgrund)



## PV-Anlage

**1 Panel gratis**

Entspricht **500 € Rabatt**  
auf den regulären  
Angebotspreis.



## Wärmepumpe

**6 Monate Wärme gratis**

Entspricht **1.000 € Rabatt**  
auf den regulären  
Angebotspreis.



## Wallbox

**500 km frei fahren**

Entspricht **25 € Rabatt**  
auf den regulären  
Angebotspreis.



\*Die genauen Aktionsvoraussetzungen entnehmen Sie [enercity.de/hausundgrund](https://enercity.de/hausundgrund).

**enercity**  
positive energie