

WOHNART

35. Jahrgang

Das Magazin für HAUS & GRUNDEIGENTUM 03/2024

Thema des Monats

Hannovers City

HAUS & GRUNDEIGENTUM

H-Gas-Umstellung

Sicherheit

Zuhause sicher



TOP-IMMOBILIENANGEBOTE.

List: Schöne Maisonette-Wohnung



Außergewöhnliche 4,5 Zimmerwohnung, kernsanierter Altbau, Dielenparkett, ca. 174 m² Wohnfläche, Terrasse und Balkon, Baujahr ca. 1904, denkmalgeschützt

4730

KP Euro 739.000,-

Springe: 2,5 Zimmer in direkter Waldrandlage



2,5 Zimmer, Hochparterre, ca. 64 m² Wohnfläche, Terrasse und Garten, Kellerraum, vermietet, JNME: € 4.440,-, Baujahr ca. 1976, Zentralheizung, Gas, V, EEK E, 133 kWh/ (m²a)

4796

KP Euro 80.000,-

Godshorn: 2-FH mit wohnlicher Nutzfl. im DG



2 Wohneinheiten, 8 Zimmer, ca. 195 m² Wohnfläche, ca. 829 m² Grundstück, Wintergarten, 1. OG vermietet, JNME € 6.720,-, Baujahr ca. 1965, Gas-Heizung, B, EEK G, 223,38 kWh/ (m²a),

4789

KP Euro 580.000,-

Springe/Deister: Gut geschnittene Wohnung



2 Zimmer, ca. 56 m² Wohnfläche, Hochparterre, Loggia, Kellerraum, vermietet, JNME € 3.132,-, renovierungsbedürftig, Baujahr ca. 1975, Zentralheizung, Gas, V, EEK C, 94,8 kWh/ (m²a)

4756

KP Euro 60.000,-

Ingeln/Oesselse: Grundstück mit zwei Häusern



Leerstand, 9 Zimmer, ca. 260 m² Wohnfläche, ca. 1.040 m² Grundstück, freistehende Holzsauna, West-Terrasse, Baujahr ca. 1971, Zentralheizung, Gas, B, EEK E, 151,9 kWh/ (m²a) und 120,8 kWh/ (m²a)

4799

KP Euro 330.000,-

Misburg-Nord: Wohnungen und Gewerbe



12 Wohneinheiten, 1 Gewerbe, ca. 811 m² Wohnfläche, ca. 294 m² Gewerbe, ca. 2.269 m² Grundstück, Garagen und Stellplätze, JNME: 87.225€ Baujahr ca. 1962, ZH, Gas, V, EEK E, 135 kWh/ (m²a)

4780

KP Euro 1.750.000,-

Alle Angebote freibleibend. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.



www.hug.immo

Maïke Grebenstein
Vertriebsleitung | Maklerin

Theaterstraße 2
30159 Hannover

makler@hug.immo
www.hug.immo



HAUS & GRUNDEIGENTUM
Service

Eine letzte Chance

Die Situation wird immer dramatischer. Statt der von der Bundesregierung für 2023 prognostizierten 400.000 zu bauenden Wohnungen sind gerade etwas mehr als die Hälfte auf den Markt gekommen. Allein in Niedersachsen werden, nach heutiger Prognose, nur um den nötigsten Bedarf zu decken, bis zum Jahr 2040 zirka 237.000 zusätzliche Wohnungen benötigt.

Wenn der Staat seine Anforderungen an den Neubau und die Modernisierung, wie seit Jahren geschehen, mehr und mehr hochschraubt und dadurch das Bauen verteuert, zugleich aber die Mieten reguliert im Sinne von Begrenzung, werden sich Investitionen nicht mehr amortisieren, geht die Rechnung nicht auf und das „Getriebe steht still“.



Um dem entgegenzuwirken, soll nun eine von der rot-grünen Landesregierung kürzlich ins Leben gerufene Landeswohnungsgesellschaft Abhilfe schaffen. Eine von der Fachwelt beurteilte nicht zielführende Maßnahme. Was soll eine kostenauslösende und Posten schaffende, von Bürokraten geführte Wohnungsgesellschaft besser voranbringen als die private Wirtschaft es kann?

Die Situation auf dem Immobilienmarkt zeigt deutlich, dass Wohnungsneubau für die Mitte der Gesellschaft zu teuer geworden ist. Es braucht daher jetzt die richtigen Weichenstellungen, um Bautätigkeiten zu erleichtern und massiv zu erhöhen.

Spät, aber nicht zu spät, hat die CDU-Fraktion im Niedersächsischen Landtag einen Entschließungsantrag für eine dringend notwendige Trendwende auf dem Wohnungsmarkt eingereicht. Ihre wichtigsten Forderungen unter anderen:

- Die Grunderwerbssteuer für die erste selbst genutzte Immobilie um die Hälfte – jedoch bis maximal in einer Größenordnung von 10.000 Euro – zu erlassen
- Erleichterungen von Aufstockungen oder Umbauten, z.B. von Dachgeschosswohnungen, eine Entkoppelung von Schallschutz und Brandschutz
- Einführung des Gebäudetyps „E für Einfach“ mit neuen Planungsfreiheiten, eine Senkung energetischer Anforderungen in KfW-Förderprogrammen
- Ein Förderprogramm zur Altlastensanierung für kommunales Wohnungsbauland auf Industriebrachen und Konversionsflächen
- Abschaffung der Landeswohnungsgesellschaft und stattdessen eine verstärkte Förderung von bestehenden Wohnungsbaugesellschaften

Es bleibt die Hoffnung, dass die Mehrheit unserer Volksvertreter wenigstens jetzt den Ernst der Stunde erkennt.

Rainer Beckmann, Vorsitzender

THEMA DES MONATS

4 - 6 **Podiumsdiskussion über die Zukunft von Hannovers City**

HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover

- 7 - 10
- H-Gas-Umstellung: Zutrittsverweigerung kann aus Sicherheitsgründen teuer werden!
 - TV-Privileg fällt weg – was müssen Vermieter tun?
 - Was man bei der Installation von Photovoltaikanlagen erleben kann
 - Das FEIRE-Forschungsprojekt und das WohnKlima-Panel brauchen Ihre Unterstützung

RECHT & STEUERN

- 11 - 15
- Hausverkauf - Haftung des Verkäufers bei arglistig verschwiegenem Mangel
 - Rechtliches rund um PV-Anlagen
 - Tierhaltung in Wohnungseigentümergemeinschaften
 - Drohnenflüge - Was ist auf dem eigenen Grund und Boden zu beachten?
 - Bundesfinanzhof kippt Spekulationssteuer auf Immobilienerbe

16 **LEINEGFLÜSTER**

18 - 23 **ENERGIE & HAUSTECHNIK**

24 - 29 **BAUEN · RENOVIEREN · SANIEREN**

30 - 33 **SICHERHEIT**

42 - 43 **METALLHANDWERK**

44 - 45 **MALER & LACKIERER**

46 **Veranstaltungen**

47 **WohnArt-BÖRSE / IMPRESSUM**

Der Titel zeigt die Innenstadt von Hannover. Foto: H.Scheffen

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

Service-Center Theaterstraße 2

Montag – Donnerstag: 9:00 Uhr - 18:00 Uhr

Freitag: 9:00 Uhr - 16:00 Uhr

Telefon: 05 11 300 300

Info@haus-und-grundeigentum.de

www.haus-und-grundeigentum.de

Podiumsdiskussion über die Zukunft von Hannovers City

Viel Kritik am Konzept von OB Onay!



Dr. Volker Müller, Maike Bielfeldt, Patrick Hoare, Dilek Ruf, Kai-Uwe Henneberg und Maximilian Oppelt (v.l.) diskutierten auf dem Podium.

Es ist seit Monaten das Dauerthema in Hannover: Wie soll die Innenstadt künftig attraktiver werden? Zur Beantwortung dieser Frage hatte die CDU zu einer Podiumsdiskussion ins Neue Rathaus geladen. Im Mosaiksaal gab es von den Teilnehmern aus Wirtschafts- und Architekturverbänden sowie Politik vor 100 Zuhörern viel Kritik am Konzept von Oberbürgermeister Belit Onay.

Auf dem Podium saßen Maike Bielfeldt, Hauptgeschäftsführerin der IHK Hannover, Dilek Ruf, Landesvorsitzende des Bundes Deutscher Architekten (BDA), Dr. Volker Müller, Hauptgeschäftsführer der Unternehmerverbände Niedersachsen, Kai-Uwe Henneberg, Kreishandwerksmeister der



Der Mosaiksaal im Neuen Rathaus war bei der Veranstaltung bis auf den letzten Platz gefüllt.

Kreishandwerkerschaft Hannover und Vorstandsmitglied von HAUS & GRUNDEIGENTUM und Hannovers CDU-Parteichef Maximilian Oppelt.

In seiner Begrüßung zu Beginn der Veranstaltung stellte CDU-Ratsfraktionschef Felix Semper die Frage, ob es dem OB und seinen Grünen wirklich um eine attraktive Zukunft der City oder vielmehr um einen Kampf gegen Autos im Allgemeinen gehe? Denn sein Konzept werfe mehr Fragen als Antworten auf. So seien z.B. die Bereiche Sicherheit und Sauberkeit überhaupt keine Themen. Außerdem hätten Onays Pläne für eine autofreie Innenstadt nach dem Scheitern der grün-roten Koalition derzeit keine Mehrheit mehr im Rat.

Die WohnArt fasst die wichtigsten Aussagen der Diskussionssteilnehmer zusammen:

Maïke Bielfeldt:

- „Die Erreichbarkeit der Innenstadt mit Bussen und Bahnen ist ein ganz wichtiges Thema. Dafür muss der ÖPNV aber besser werden.
- Der Nutzungsmix in der City muss stimmen, denn die Menschen wollen dort einkaufen, essen und Zeit verbringen.
- Wir brauchen ein Drumherum um den Einzelhandel zu stärken. Mir fehlen coole Chill-Ecken und mehr Beachclubs.
- Gewisse Wege am Hauptbahnhof empfinde ich als Frau als nicht besonders angenehm.
- Den Opernplatz habe ich immer nur als Versammlungsort für Demonstrationen erlebt, dabei hat der Platz viel mehr Potential.
- Mein Wunsch ist es schnell zu handeln und dabei alternative und keine dogmatischen Konzepte zu entwickeln.“

Dilek Ruf:

- „Wir müssen uns dringend darum kümmern den öffentlichen Raum weiterzuentwickeln.
- Es gibt sehr schöne Plätze in der City, z.B. den Opernplatz und den Ballhof. Sie haben viel Potential als Aufenthaltsort, was aber bisher nicht genutzt wird.
- Der Cityring ist eine hochleistungsfähige Verkehrsader und in seiner Struktur notwendig. Allerdings schneide er auch ganze Viertel von der Innenstadt ab, zB. Die List, da sollte man deshalb Verbindungen schaffen.
- Der tatsächliche verkehrstechnische Bedarf muss ermittelt werden. Dafür gibt es heute dank KI intelligente Systeme, die das perfekt können. Wichtig ist dabei undogmatisch zu schauen, was wirklich notwendig ist.
- Bei der Entwicklung eines Innenstadt-Konzepts dürfen sich Stadt und Region nicht karnibalisieren.“

Rummel soll City beleben

Auch SPD und FDP haben kürzlich im Wirtschaftsausschuss des Rates Vorschläge vorgelegt, wie die Innenstadt attraktiver gemacht werden soll, um wieder mehr Menschen anzulocken.

Beide Parteien wünschen sich, dass die Stadt bereits in diesem Sommer „volksfesttypische Verkaufsstände“ nahe dem ehemaligen Karstadt-Warenhaus ermöglicht. Ziel ist es das Umfeld des leerstehenden Gebäudes zu beleben, um eine „mögliche Verwahrlosung“ zu verhindern.

An den Pfingsttagen soll dann an drei Tagen eine große Jahrmarktsause stattfinden – mit Fahrgeschäften wie Riesenrad, Autoscooter und Achterbahn sowie Spielbuden, Imbiss- und Verkaufsständen. Zusätzlich sollen Wochenmärkte das Angebot erweitern.

Immer freitags oder samstags soll es zudem einen Blumenmarkt auf dem Platz der Weltausstellung geben. Dort seien, so die Parteien, auch andere Märkte denkbar.

PERSÖNLICH.



Maïke Grebenstein
Vertriebsleitung | Maklerin



Die Nr. 1 in Hannover. Bestnote: 91/100.

Theaterstraße 2
30159 Hannover

0511 - 300 30 700
makler@hug.immo

www.hug.immo



HAUS & GRUNDEIGENTUM
Service



Visualisierung: Chora Blau/LHH

eine gut durchdachte Verkehrs-führung. Wir sind jedoch dabei alles kaputt zu machen, Stichwort Südschnellweg.“

Kai-Uwe Henneberg:

- „Für das Handwerk ist die Erreichbarkeit der Kunden elementar. Deshalb muss der Verkehr fließen und entscheidend ist dafür der Cityring.“
- Wenn Anfahrten zu Kunden stets sehr lange dauern, kann ich das nicht den Kunden aufbürden.
- Das Mobilitätskonzept des Oberbürgermeisters ist für das Handwerk eine Katastrophe.
- Es gibt intelligente Systeme für den Verkehrsfluss. Die Frage ist, warum in Hannover z.B. noch keine App verfügbar ist, die die entsprechenden Informationen wie Baustellen oder Sperrungen anzeigt?“

Maximilian Oppelt:

- „Wir sehen das OB-Konzept sehr kritisch, d.h. aber nicht, dass alles so bleibt wie es ist.“
- Es fehlt ein ganzheitliches

Konzept. Beim vorliegenden werden Gruppen gegeneinander ausgespielt.

- Es gibt beim OB-Konzept keinen Spielplatz für Familien in der Innenstadt, kaum Grünflächen, aber Steinwüsten wie die Goseriede. Die Basics stimmen einfach nicht.
- Es müssen unterschiedliche Gruppen wie Familien und ältere und jüngere Menschen wieder in die City gebracht werden.
- Die absolute Basis sich in der Innenstadt wohlfühlen ist ein Mindestmaß an Sauberkeit – das ist z.Zt. aber nicht der Fall.
- Der städtische Ordnungsdienst muss deutlich aufgestockt werden und es einen 24-Stunden-Einsatz geben.“

Ein Fazit der Veranstaltung zog Dr. Oliver Kiaman, Geschäftsführer der HAUS & GRUNDEIGENTUM Service:

„Die Podiumsdiskussion „Wie soll die Innenstadt der Zukunft aussehen?“ hat den Blick darauf gelegt, wie unsere Innenstadt endlich attraktiver wird.

Und zwar für Menschen

- mit unterschiedlichen Interessen und Ansprüchen etwa an Shopping, Gastronomie, Kultur und Unterhaltung, Gesundheits- oder Bildungseinrichtungen sowie Aufenthaltsqualität und Sicherheit,
- in völlig verschiedenen Lebens- und Altersphasen bzw. Wohn- und Ar-

beitswelten,

- mit unterschiedlichen Bedürfnissen an die individuelle Mobilität.

Es geht im Kern darum, warum und wie man in die City kommen sollte – und nicht, wie man möglichst aus ihr rausgehalten wird. Das ist auch ein ganz wesentlicher Aspekt für die lokale Wirtschaft!“ *Michael Nicolay*

City-Roofwalk ist beschlossen

Er steht seit Jahren in der Diskussion: der Bau des City-Roofwalks auf dem Dach des Parkhauses in der Schmiedestraße. Der Umweltausschuss des Rates und der Bezirksrat-Mitte haben für das Projekt kürzlich grünes Licht gegeben. Mehr als drei Mio Euro soll der Dachgarten kosten – der Bund schießt 2,7 Mio Euro dazu. Allerdings ist bis jetzt völlig unklar, ob und wann die ursprüngliche Idee, Verbindungen per Laufstegen zu benachbarten Dächern zu schaffen und diese ebenfalls zu begrünen, umgesetzt werden kann.

Bei der Stadt geht man davon aus, dass das Vorhaben noch zehn bis 15 Jahre Zeit benötigt. Der Dachgarten auf dem Parkhaus muss allerdings bis Ende 2025 fertig sein, da sonst das Fördergeld des Bundes verfällt.

Kritik an dem Projekt kommt von der CDU im Bezirksrat-Mitte. Sie hält es für zu teuer. Außerdem seien die Fußwege im Dachgarten mit 1,50 Meter für den erhofften Besucherandrang sehr schmal, befürchtet Fraktionschef Martin Hoffmann.

Berlin senkt Grundsteuerhebesatz!

Es war in Hannover trotz heftiger Kritik von HAUS & GRUNDEIGENTUM und dem Mieterverein nicht zu verhindern: die unangemessene Erhöhung der Grundsteuer. Mit den Stimmen von SPD und Grünen beschloss der Rat im vergangenen Jahr, dass der Steuerhebesatz um satte 100 Punkte auf 700 Prozent angehoben wird – eine Steigerung um fast 17 Prozent (die WohnArt berichtete im September 2023).

Unter Deutschlands Landeshauptstädten hat Hannover damit den absoluten Spitzenplatz!

Dass es auch ganz anders geht, zeigt jetzt die Bundeshauptstadt. In Berlin wird der Hebesatz ab 2025 drastisch gesenkt – und zwar von 810 auf 470 Prozent. Die Schritte seien notwendig, um untragbare Belastungen für Grundstückseigentümer und Mieter durch die Neuregelung der Grundsteuer zu vermeiden, sagte Finanzsenator Stefan Evers (CDU). Ohne die Änderungen müssten viele Berliner in Zukunft eine um das vielfach höhere Grundsteuer entrichten als bisher.

Das Ziel der Grundsteuerreform sei mehr Gerechtigkeit – es gehe ausdrücklich nicht darum, die Einnahmen des Staates zu steigern.

Übrigens nur zum Vergleich: Der Hebesatz beträgt im Durchschnitt in den Kommunen bundesweit 391 Prozent. Selbst im größten Flächenland Nordrhein-Westfalen liegt er mit 565 Prozent weit unter dem von Hannover.

Michael Nicolay

Nachruf

Die Nachricht vom Tod von Klaus Dieter Scholz hat weit über die Parteigrenzen hinaus tiefe Trauer und große Bestürzung ausgelöst. Der beliebte CDU-Politiker ist am 10. Februar nach schwerer Krankheit im Alter von 74 Jahren verstorben.



Scholz war 35 Jahre Mitglied im Rat der Stadt Hannover, davon zehn Jahre als Bürgermeister. Er war 27 Jahre Vorsitzender des CDU-Ortsverbands Ricklingen, zweitweise auch stellvertretender Vorsitzender der CDU Hannover. Ein engagiertes und ambitioniertes Urgestein der hannoverschen CDU.

Auch in der katholischen Gemeinde St. Augustinus, wo er im Kirchenvorstand mitwirkte, war der geschätzte Kommunalpolitiker aktiv, leitete dort Jugendgruppen, veranstaltete Fußballturniere und Zeltlager für Jugendliche.

Für sein herausragendes ehrenamtliches Engagement wurde Klaus Dieter Scholz im Dezember letzten Jahres mit dem Bundesverdienstkreuz ausgezeichnet. HAUS & GRUNDEIGENTUM trauert mit seiner Ehefrau und seinen beiden Kindern.



Sparen Sie beim Sanieren das CO₂ gleich mit.

Jetzt beraten lassen, wie Sie Ihre energetische Sanierung finanzieren.

Mehr auf sparkasse-hannover.de/mehralsgeld

Weil's um mehr als Geld geht.



Sparkasse Hannover

H-Gas-Umstellung: Zutrittsverweigerung kann aus Sicherheitsgründen teuer werden!

Die Umstellung vom leichten L-Erdgas auf das energiereichere H-Erdgas läuft in Hannover und der Region auf Hochtouren.

Das Projekt des Netzbetreibers *enercity Netz GmbH* ist von der Bundesnetzagentur vorgeschrieben und in § 19a Energiewirtschaftsgesetz geregelt. Als Gasnetzkunde sollte man den Technikern die Tür öffnen, wenn man weiter mit Erdgas versorgt werden will. Sonst kann es aus Sicherheitsgründen zu einem Problem kommen: Wenn die von *enercity Netz* beauftragten Techniker, trotz eines im Vorfeld vereinbarten Termins vor verschlossenen Türen stehen, wird gesperrt. Im schlimmsten Fall ein ganzes Mehrfamilienhaus.

Nach Angaben von *enercity* wurden seit Beginn der Erfassung 2021 und bis Ende 2023 bei 263.400 erfassten Gasgeräten 455 Klagen auf Zutritt eingereicht,



Foto: Archiv

wenn die Haushalte die Termine versäumten. Und das mit eindeutigem Ausgang: Man bekomme vor Gericht aufgrund der gesetzlichen Grundlage des § 19a Energiewirtschaftsgesetz immer recht, wenn es um den Zugang zu einem Gasgerät gehe, so das Unternehmen.

Richtig teuer werden kann es, wenn eine Kunde seine Wohnung gar nicht öffnet und weder der Gaszähler ausgebaut, noch der Druckregler im

Keller gesperrt werden kann. *Enercity* lässt dann die Straße vor dem Haus aufbuddeln und trennt dort vom Gasnetz – laut Unternehmen kann das bis zu knapp 11.000 Euro kosten samt späterer Wiederherstellung.

Begründung für die Vorgehensweise: Laut *enercity* dürfe man aus Sicherheitsgründen nicht zulassen, dass nach der Umstellung auf H-Gas weiterhin nicht geeignete Gasgeräte in Betrieb blieben.

Damit jeder Haushalt auch tatsächlich über die Termine informiert ist, verschickt das Unternehmen die Post seit Monaten extra mit zwei verschiedenen Postdienstleistern. Bisher wurden 268.300 Gasgeräte (von der Therme bis zum Küchenherd) erfasst und auf Tauglichkeit zur Umstellung geprüft – im Westen der Landeshauptstadt und in Seelze und Ronnenberg läuft die Erfassung noch.

Rund 8.000 Geräte (drei Prozent) gelten bisher als nicht anpassbar. Als Konsequenz muss hier ein Geräteaustausch erfolgen, für den es unter bestimmten Umständen einen Zuschuss gibt. Rahmenbedingungen und Formulare zum Download hierzu und weitere Informationen zu allen relevanten Themen der Gasumstellung finden sich unter www.mein-h-gas.de.

Michael Nicolay

TV-Privileg fällt weg – was müssen Vermieter tun?

Ab dem 1. Juli dieses Jahres dürfen Vermieter die Kosten für Kabelfernsehen nicht mehr über die Nebenkosten abrechnen. Die bisher fälligen 100 bis maximal 120 Euro pro Jahr für das Kabelfernsehen muss der Vermieter dann entweder über die Jahresendabrechnung zurückzahlen oder damit Defizite in anderen Bereichen der Nebenkostenabrechnung decken – z.B. bei den Heizkosten oder den Hausmeisterarbeiten.

Was müssen Vermieter jetzt tun?

Um nicht auf den Kosten sitzen zu bleiben, müssen Vermieter schnell reagieren und alle Hebel in Bewegung setzen, um den Vertrag zu beenden. Oft kann ein Vermieter dies jedoch nicht selbst in die Hand nehmen. Denn bei diesen speziellen Kabelverträgen handelt es sich um Sammel-, Objekt- oder Mehrnutzerverträge.

Das heißt, entweder die Eigentümergemeinschaft oder die Hausverwaltung hat den

Vertrag für alle Parteien abgeschlossen. In diesem Fall müssen die Eigentümer gemeinsam den Wunsch äußern, den Vertrag zu kündigen. Dies geschieht z.B. durch einen Beschluss einer einberufenen Eigentümerversammlung.

Die Hausverwaltungen haben solche Verträge in der Regel über mehrere Jahre abgeschlossen, z. T. mit festen Laufzeiten. Eine Kündigung ist also nur in bestimmten Zeitabständen möglich. Üblich sind ein Monat zum Quartalsende, ein Monat

zum Halbjahresende oder ein Monat zum Jahresende.

Da es in den vergangenen zwei Jahren eine Übergangsfrist gab, die nun zum 30. Juni ausläuft, haben nach Einschätzung der Verbraucherschützer viele Eigentümergemeinschaften diese Sammelverträge möglicherweise noch nicht gekündigt.

Informieren Sie auch Ihren Mieter rechtzeitig über die Kündigung des Kabelfernsehanschlusses.

Michael Nicolay



Für die Photovoltaikanlage auf dem Dach des Einfamilienhauses liegt immer noch keine Genehmigung vor.

Was man bei der Installation von Photovoltaikanlagen erleben kann

Er war guten Willens. Auf die Dächer seiner beiden Einfamilienhäuser installierte unser Mitglied H.F. jeweils eine Photovoltaikanlage, um die alten Gasheizungen zu ersetzen. Der Umwelt zuliebe. Doch bis heute hat er von der Firma Avacon für den Betrieb keine Genehmigungen. Es ist eine Neverending Story.

Für sein erstes Haus war die Anlage Mitte Juni des vergangenen Jahres fertig, ein erster Probelauf fand statt. Mitte Oktober kam von Avacon die Zusage zur Stromeinspeisung mit dem Hinweis die Anlage noch nicht einzuschalten und auf das endgültige Go zu warten.

Ähnliches passierte dem 69-Jährigen mit seinem zweiten Haus. Ende September des vergangenen Jahres waren alle Unterlagen fertig und eingereicht. Doch auch hier passierte bis heute nichts!

Unser Mitglied: „Ich habe zwei Mal bei Avacon angerufen. Dort teilte man mir mit, die Angelegenheit sei in Arbeit.“ Weil aber nichts passierte, schaltete er in einem der beiden Häuser die Anlage ein.

In seiner Not rief H.F. auch bei der Bundesnetzagentur an, um dort Druck zu machen. Dort teilte man ihm mit, dass die Firma Avacon zuständig sei. Verbunden mit dem Hin-

weis, dass ein selbstständiger Betrieb der Anlage eine Straftat sei und es als Folge vor Gericht ginge.

Zum Glück hatte H.F. die alten Gasheizungen in seinen Häusern noch als Sicherheit behalten, sonst wären diese jetzt kalt. Außerdem hat er mittlerweile festgestellt, dass für die Warmwasserversorgung Gas günstiger ist als der Strom bei einer Photovoltaikanlage.

Der 69-jährige: „Ich habe bisher insgesamt rund 70.000 Euro investiert. Wann ich die Anlagen aber in Betrieb nehmen kann, ist völlig unklar.“

Michael Nicolay



HAUS & GRUNDEIGENTUM
Service

Nur einen Klick entfernt: www.hug.immo

Das FEIRE-Forschungsprojekt und das WohnKlima-Panel brauchen Ihre Unterstützung

Liebe Mitglieder,

Daten und Fakten sind für die Politik unentbehrlich. Sie bieten die Basis für politische Entscheidungen und helfen dabei, die Auswirkungen von Gesetzen zu evaluieren und gegebenenfalls Änderungen zu fordern. Doch allzu oft fehlt es bei politischen Vorhaben an fundierten Daten oder es machen die falschen Zahlen Politik. Daher bitten wir Sie um Ihre Unterstützung zur Gewinnung der richtigen Zahlen durch Ihre Teilnahme bei unserem Forschungsprojekt FEIRE.

FEIRE ist eine Initiative von Haus & Grund Deutschland, die in Zusammenarbeit mit der Humboldt-Universität zu Berlin und dem Mercator Research Institut on Global Commons and Climate Change entstanden ist und vom Bundesministerium für Bildung und Forschung finanziert wird. Im Rahmen des Projekts soll die Forschungsfrage beantwortet werden, vor welchen Investitionshemmnissen private Vermieter bei der energetischen Gebäudemodernisierung stehen – ein Thema von großer Relevanz, bei dem es bisher an soliden Daten mangelt.

Haus & Grund Deutschland hat im Rahmen des Projekts das WohnKlima-Panel aufgebaut. Hierbei handelt es sich um ein Online-Umfrage-Panel, bei dem sich Interessierte kostenlos registrieren können und dann zu regel-

**Eigentümer?
Vermieter?
Mieter?
Ihre Meinung zählt!**

Unterstützen Sie die Forschung und helfen Sie mit, die Wohnungspolitik zu verbessern.

In drei Schritten zum WohnKlima-Panel:

- QR-Code scannen,
- anmelden,
- abstimmen und mitreden!

hausund.co/panel

Ein Projekt von:

- Haus & Grund[®] Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
- HUMBOLDT-UNIVERSITÄT ZU BERLIN
- MCC Mercator Research Institute on Global Commons and Climate Change

Gefördert durch:

- Bundesministerium für Bildung und Forschung

mäßigen, freiwilligen Umfragen eingeladen werden.

Das WohnKlima-Panel bietet unserer Organisation damit eine Plattform für eine evidenzbasierte Politikgestaltung und hilft uns, maßgeschneiderte Lösungen zu entwickeln und deren Effek-

te zu evaluieren. Seit dem Startschuss im September 2023 haben sich bereits 1.730 Teilnehmer registriert. Hauptsächlich private Vermieter, die Mitglieder bei Haus & Grund sind.

Ihre aktive Teilnahme ist der Schlüssel zum Erfolg

dieses Forschungsprojekts, unseres gesamten Panels und Grundlage für eine vermietetorientierte Politik von morgen!

Registrieren Sie sich jetzt beim WohnKlima-Panel unter www.hausund.co/panel.

Dr. Mady Reißner

Hausverkauf

Haftung des Verkäufers bei arglistig verschwiegenem Mangel

Wassereintritt durch ein Terrassendach ist ein Sachmangel. Unterrichtet der Verkäufer eines Wohnhauses den Käufer darüber nicht, handelt er arglistig und macht sich damit schadenersatzpflichtig. Dabei ist nicht relevant, ob dem Verkäufer die Ursache des Wassereintritts bekannt ist. So entschied der Bundesgerichtshof (BGH) den folgenden Fall (Urteil vom 27. Oktober 2023, V ZR 43/23).

Mitte 2016 erwarb der Kläger von den ehemaligen Eigentümern ein Einfamilienhaus. Im notariellen Kaufvertrag wurde jegliche Sachmängelhaftung ausgeschlossen.

Ehemalige Eigentümer hatten Kenntnis vom Wassereintritt

Schon vor Abschluss des Kaufvertrages war es mehrfach zum Wassereintritt auf die überdachte Terrasse gekommen. Der vorherige Eigentümer hatte wiederholt erfolglos versucht, den Anschluss des von ihm selbst errichteten Kunststoffdaches zum Traufbereich des Hausdaches zu reparieren.

Wassereintritt beruht auf zwei unabhängigen Mängeln

Das von den neuen Eigentümern eingeleitete selbstständige Beweisverfahren brachte das Ergebnis hervor, dass zwei unabhängige Mängel für den Wassereintritt ursächlich waren: Zum einen war die Abdichtung des Kunststoffdaches zur Hauswand mangelhaft, und zum anderen waren die Folien unter den Dachpfannen des Hausdaches zum Traufbereich und zu den Dachfenstern abgerissen. Daraufhin klagte der neue Eigentümer gegen den Verkäufer auf fiktiven Schadenersatz in Höhe von mehr als 32.000 Euro, welche die Kosten für eine Notreparatur nebst Zinsen sowie die vorgerichtlichen Anwaltskosten abdecken sollten. Darüber hinaus verlangte

er die Feststellung, dass der vorherige Eigentümer alle künftigen weiteren Schäden im Zusammenhang mit dem undichten Dach ersetzen solle. Amts- und Landgericht hatten die beklagten ehemaligen Eigentümer teilweise zum Schadenersatz verurteilt und die Klage im Übrigen abgewiesen. Die ehemaligen Eigentümer hätten sich in Bezug auf die Ursache der mangelhaften Abdichtung des Kunststoffdaches zur Hauswand arglistig verhalten. Den Folienabriss unter den Dachpfannen hätten sie dagegen nicht erkannt und sich daher auch nicht arglistig verhalten. Der BGH hob das Urteil auf und wies den Fall zur erneuten Entscheidung zurück.

Wassereintritt ist ein Mangel

Ein undichtes Terrassendach sei ein Sachmangel und nicht bloß ein Mangelsymptom. Als Mangelsymptom bezeichne man äußere Merkmale, die auf einen Mangel hindeuten. Feuchtigkeit im Keller könne Sachmangel oder Mangelsymptom seien. Zur Unterscheidung käme es auf die Umstände des Einzelfalls an – beispielsweise, ob es sich um ein saniertes Gebäude handele, ob der Zustand im Besichtigungszeitpunkt erkennbar gewesen sei und wie stark die Feuchtigkeitserscheinungen seien.

Wann handelt es sich um arglistiges Verschweigen?

Arglistiges Verschweigen

setzt laut BGH voraus, dass der Verkäufer den Mangel kennt oder ihn für möglich hält und es jedenfalls billigend in Kauf nimmt, dass der Käufer den Kaufvertrag bei Offenlegung nicht mit dem gleichen Inhalt geschlossen hätte. Sei der Mangel bei der Besichtigung erkennbar, müsse der Verkäufer nicht explizit darauf hinweisen. Auf ein Mangelsymptom jedoch müsse der Verkäufer im Einzelfall hinweisen, wenn dieses nicht ohne Weiteres erkennbar sei. Nicht relevant sei dagegen, ob der Verkäufer die Ursache des Mangels kennt. Es komme also nicht

darauf an, ob dieser die Möglichkeit der abgerissenen Folie als Ursache für den Wassereintritt in Erwägung gezogen habe. Entscheidend sei, dass den Verkäufern der wiederholte Wassereintritt auf die Terrasse bei Regen bekannt gewesen war und die Käufer davon nichts wussten und auch nicht wissen konnten, obwohl die Terrassenüberdachung bei den Verkaufsverhandlungen thematisiert wurde.

Inka-Marie Storm

Chefjustiziarin

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

Rechtliches rund um PV-Anlagen

Vor dem Hintergrund energiepolitischer Entscheidungen gewinnen Solaranlagen als erneuerbare Energiequelle an Bedeutung. Insofern steigt auch die Zahl von Fällen in der baurechtlichen Praxis, in denen Photovoltaikanlagen (PV-Anlage) Gegenstand der Rechtsberatung sind.

Photovoltaik wandelt Sonnenlicht unmittelbar in elektrischen Strom um. Dazu kann eine größere PV-Anlage auf dem Gebäudedach errichtet werden oder ein bis zwei Module auch auf der Terrasse oder am Balkon befestigt werden. Die PV-Anlage besteht aus Solarmodulen, die mit ihren darin enthaltenen Solarzellen das Sonnenlicht aufnehmen. Der erzeugte Gleichstrom wird dann mit Hilfe eines Wechselrichters in Haushaltsstrom mit 230 Volt umgewandelt. Die elektrische Leistung (Nennleistung) einer Photovoltaik-Anlage wird in Kilowattpeak (kWp) angegeben.

Im Ein- oder Zweifamilienhaus kann die Entscheidung über die Anschaffung einer PV-Anlage in der Regel allein getroffen werden. In einer Eigentums- oder Mietwohnung müssen die Miteigentümer bzw. die Vermieter zustimmen. In der WEG ist über den Bau der PV-Anlage (§ 20 Abs. 1 WEG), die Bedingungen des Betriebs in Abhängigkeit vom Betriebskonzept sowie über die Verwendung des erzeugten Stroms (Einspeisung, Selbstnutzung) ein entsprechender WEG-Beschluss zu fassen.

Eine Zustimmung der Miteigentümer bzw. des Vermieters wird auch dann benötigt, wenn ein Stecker-Solargerät für den Balkon installiert werden soll. Diese stromerzeugenden Plug-and-Play-Geräte können auch ohne großen Planungs- und Installationsaufwand erworben und genutzt werden. Im Gegensatz dazu müssen bei PV-Anlagen, die an oder auf Gebäuden installiert werden, zusätzliche technische und rechtliche Vorgaben



Andreas Kasper LL.M., Rechtsanwalt

eingehalten werden.

In Niedersachsen ist die Bauordnung in § 32a NBauO erweitert worden. Eine Photovoltaik-Pflicht auf Dachflächen wurde für den Neubau sämtlicher Gebäudearten eingeführt. Die Regelung greift zudem nun bereits ab einer Mindestdachfläche von 50 qm und sieht eine Mindestbelegung von 50 % der Dachfläche mit PV-Anlagen vor.

Baurechtliche und genehmigungsrelevante Vorgaben sind auch bei der Installation einer PV-Anlage zu beachten. Die Niedersächsische Bauordnung regelt in § 69 Abs. 2 NBauO, dass die Installation einer privat genutzten PV-Anlage grundsätzlich ohne Genehmigung möglich ist, solange sie nicht auf einer Freifläche – etwa im Garten – aufgestellt wird.

Auch wenn keine Genehmigung erforderlich ist, gilt es, baurechtliche Vorschriften zu beachten. Beispielsweise sind Gestaltungsgrundsätze des Bebauungsplans, etwaige Vorgaben des Denkmalschutzes und vorsorgliche Abstände zum Nachbargrundstück zu berücksichtigen. Zu beachten ist auch die Blendwirkung der spiegelnden Mo-

dule, um Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden.

Das Dach muss zudem für die Anbringung der Solarkollektoren auch ausgelegt sein, der Dachstuhl also intakt und hinsichtlich der Statik so beschaffen, dass er die zusätzliche Last tragen kann. Auch die regional unterschiedlichen Schnee- und Windlasten sind einzuberechnen.

Damit der Brandschutz auch nach der Installation einer PV-Anlage gewährleistet ist, muss diese so angeordnet und hergestellt sein, dass Feuer nicht auf andere Gebäudeteile oder Nachbargebäude übertragen werden kann (§ 32 Abs. 3 NBauO).

Folgende typische Probleme bzw. Mängel können sich beispielhaft an PV-Anlagen zeigen und dann nicht nur die Leistung beeinträchtigen, sondern die Anlage und Immobilie auch:

- Fehlerhafte Stromerträge einer PV-Anlage, etwa durch teilweise Verschattung der Anlage
- Beschädigte Dachkonstruktion nach Installation einer PV-Anlage
- Missachtete Abstandsregeln und defekte Kabel (Brand an PV-Anlagen)
- Fehlende Einhaltung sämtlicher Bauvorschriften, insbesondere der Abstandsregeln
- Fehlende Regensicherheit nach Einbau einer In-Dach-PV-Anlage aufgrund mangelhafter Ausführung der Dachabdichtung

Ein Mangel liegt dann vor, wenn die PV-Anlage aufgrund von Bauteil- oder Installationsfehlern von der vereinbarten Beschaffenheit abweicht. Neben der Mangelbeseitigung hat der Verkäufer oder Werkunternehmer auch die Kosten für Transport, Arbeit und Material zu tragen. Um Gewährleistungsrechte erfolgreich durchzusetzen, empfiehlt sich die Beratung durch einen Rechtsanwalt.

Hinsichtlich der Errichtung und Installation von Photovoltaikanlagen findet kein Kauf-, sondern Werkvertragsrecht Anwendung, wenn die Schwerpunkte von den Vertragsparteien im Bereich der Planung nach individuellen Anforderungen des Auftraggebers und

umfangreichen Montageleistungen liegen.

Die Gewährleistung endet beim Kauf in der Regel 2 Jahre nach dem Kauf bzw. der Installation. Handelt es sich aufgrund von Planungs- und Montageleistungen um einen Werkvertrag gilt für diesen eine Verjährungsfrist von 5 Jahren. Während dieser Zeit muss der Verkäufer oder Werkunternehmer auftretende und gerügte Mängel beseitigen. Zu beachten ist, dass es hier ausschließlich um die Ansprüche gegenüber dem Vertragspartner und nicht gegenüber dem Hersteller handelt. Ansprüche gegen letzteren können sich allerdings aus dessen Garantiebedingungen ergeben.

Nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) ist der Stromnetzbetreiber dazu verpflichtet, die solarerzeugte Energie vom Kunden abzunehmen und ins öffentliche Stromnetz einzuspeisen. Bereits vor der Installation der PV-Anlage ist diese beim örtlichen Netzbetreiber zu beantragen, um sicherzustellen, dass die technischen Anforderungen des örtlichen Stromnetzes erfüllt werden. Errichtung, Anschluss und Anmeldung sollten durch einen zertifizierten Fachbetrieb erfolgen.

Nach dem EEG sind alle Betreiber verpflichtet, den Standort und die Leistung ihrer PV-Anlage bei der Bundesnetzagentur zu registrieren. Photovoltaikanlagen, Balkonkraftwerke und Mini-PV-Anlagen müssen dazu – online – im Marktstammdatenregister (MaStR) angemeldet werden. Wichtig ist die Einhaltung der recht kurzen Frist von einem Monat nach Inbetriebnahme.

Welche Steuern für die Photovoltaikanlage anfallen, hängt von mehreren Faktoren ab und ist im Einzelfall zu prüfen. Die Einkommensteuerpflicht ist entfallen, sofern die PV-Anlage auf oder an Ihrem Wohngebäude installiert ist und eine maximale Leistung von 30 kWp hat. Gewerbesteuer muss erst ab einem Jahresgewinn von 24.500 Euro gezahlt werden. Auch die Umsatzsteuer entfällt für die meisten neuen Anlagen. Dennoch ist die Anmeldung der PV-Anlage beim Finanzamt nötig.

Andreas Kasper, Rechtsanwalt
Kanzlei Becker Baurecht

**BECKER
BAURECHT**
| Gut geschützt. |
0511-123 137 0 · kanzlei@becker-baurecht.de

Tierhaltung in Wohnungseigentümergeinschaften

Kein Anspruch auf Verbote in Hausordnungen

Die Haustierhaltung in Wohnungseigentümergeinschaften ist oft ein Streitthema. Tierliebhaber stoßen hier auf Skeptiker. Die unterschiedlichen Regelungen in den einzelnen Gemeinschaften der Wohnungseigentümer (GdWE) spiegeln zumeist die mehrheitliche Auffassung der jeweiligen Eigentümer wider. Doch im Laufe der Zeit kann sich diese auch ändern und in der Folge die Regelung entsprechend angepasst werden.

Problematisch sind Haustiere besonders für Wohnungseigentümer, die aus gesundheitlichen Gründen jedweden Kontakt mit Tieren oder deren Haaren vermeiden müssen. Doch können diese ein Tierhaltungsverbot innerhalb der GdWE durchsetzen oder zumindest verlangen, dass ein bestehendes Verbot aufrechterhalten wird? Mit Urteil vom 5. Dezember 2023 (11 S 126/22) hat das Landgericht Karlsruhe dies verneint.

Sondereigentum der anderen Eigentümer nicht betreten. Gegen diesen Beschluss wandte sich ein Eigentümer mit der Behauptung, dass er hochallergisch gegen Felltiere sei und die Wohnung nur aufgrund des bestehenden grundlegenden Tierhaltungsverbot und im Vertrauen auf dessen Fortbestand erworben hätte.

Hausordnung berücksichtigt keine Individualinteressen

Leitbild zurück: Sofern keine anderslautenden Regelungen zur Tierhaltung existieren, ist diese grundsätzlich erlaubt, solange hierbei niemand über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinausgehend beeinträchtigt wird. Zum anderen führt die Allergie des Eigentümers auch nicht dazu, dass das Ermessen der Gemeinschaft entfällt. Bei dem

eher generalisierenden Ansatz einer Hausordnung können und müssen nicht alle individuellen Empfindlichkeiten berücksichtigt werden. Dies würde zu einer erheblichen Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten der Eigentümer führen.

Gerald Happ
Geschäftsführer Immobilien- und
Umweltrecht, Haus & Grund Deutschland

Der Fall

In einer GdWE war in der Vergangenheit eine Hausordnung beschlossen worden, nach der die Tierhaltung nicht gestattet war. Knapp zwei Jahrzehnte später beschlossen die Eigentümer, dass die Verwaltung die Hausordnung dahingehend ändern soll, dass die Haustierhaltung nicht generell verboten sei, die jeweiligen Eigentümer aber dafür Sorge tragen müssten, dass ihre Tiere in den Außenanlagen und im Haus nicht frei herumlaufen und das

Das Landgericht sah hierin aber keinen ausreichenden Grund, den Beschluss aufzuheben. Denn grundsätzlich habe die Gemeinschaft hinsichtlich der Ausgestaltung der Hausordnung einen Ermessensspielraum. Bei der Abwägung müssen alle schützenswerten Interessen der Eigentümer und der Gemeinschaft sowie die Ausgestaltung der Anlage berücksichtigt werden. Dies sei bei der Beschlussfassung erfolgt.

Denn zum einen kehrt die Gemeinschaft zum gesetzlichen

Tipp

Gerichtlich gegen eine Tierhaltungsklausel vorzugehen, die dem gesetzlichen Leitbild der Rücksichtnahme entspricht, ist wenig Erfolg versprechend. Wenn man keine Mehrheit in der Eigentümerversammlung zusammenbekommt, um diese Klausel entsprechend zu ändern, dann bleibt betroffenen Eigentümern nur ein individuelles Vorgehen gegen den jeweiligen Tierhalter auf Unterlassen. Aber auch hier bestehen nur dann Chancen auf Erfolg, wenn durch die Tierhaltung eine außergewöhnliche Beeinträchtigung erfolgt, die anders nicht vorläge und die auch nicht anders beseitigt werden kann.



Verbraucherpreisindex für Deutschland Basis 2015 = 100

Ab 2023:
Basis 2020
= 100

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Jan.	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	117,6
Feb.	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	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	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	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	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	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.	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.	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.	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.	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.	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	

Drohnenflüge

Was ist auf dem eigenen Grund und Boden zu beachten?

Beim Einsatz von Drohnen über dem eigenen Grundstück ist zwar mehr erlaubt als an anderen Orten. Allerdings gelten auch hier Vorschriften, die das Fliegen einschränken.

Schnell einen Blick aufs Dach werfen, ob der letzte Sturm Schäden hinterlassen hat? Oder ob die Photovoltaik-Anlage einer Reinigung bedarf? Per Drohne mit Kamerafunktion ist dies kein Problem mehr. Daher kommen sie auch bei Hauseigentümern zunehmend zum Einsatz. Grundsätzlich ist der Drohnenflug auf dem eigenen Grundstück erlaubt; bei fremden Grundstücken muss die Zustimmung des Eigentümers eingeholt werden. Doch auch Eigentümer müssen einige Einschränkungen beachten.

Registrierung und Einstufung

Die rechtlichen Grundlagen sind in der seit 2021 geltenden EU-Drohnenverordnung geregelt. Ergänzend dazu gibt es weiterhin länderspezifische Vorgaben. In Deutschland ist das Drohnenrecht vor allem im Luftverkehrsgesetz (LuftVG) und der Luftverkehrsordnung (LuftVO) verankert.

Allgemein besteht eine Registrierungspflicht für alle Piloten: Jeder Betreiber eines sogenannten Unbemannten Luftfahrtsystems (Unmanned Aircraft Systems, UAS) muss sich online beim Luftfahrt-Bundesamt (LBA) registrieren und erhält eine elektronische Registrierungsnummer (e-ID). Das Mindestalter liegt bei 16 Jahren. Die Registrierungspflicht gilt für alle Drohnen mit einer Startmasse ab 250 Gramm oder wenn diese mit einer Aufnahmefunktion (Kamera) ausgerüstet sind. Handelt es sich um ein Spielzeug ist keine Registrierung erforderlich. Die Registrierung erfolgt unter: [https://www.lba.de/DE/Drohnen/UAS_Betrei-](https://www.lba.de/DE/Drohnen/UAS_Betreiberregistrierung/UAS_Betrei-)

[berregistrierung_node.html](#)
Kurzlink: hausund.co/3SCsLEB

Nach der Registrierung erhält der Drohnenbetreiber eine e-ID, die an jedem UAS anzubringen ist. Außerdem muss die Drohne in eine Betriebskategorie eingeordnet werden. Modelle für den Privatgebrauch fallen in der Regel in die sogenannten offenen Kategorien A1 bis A3. Weitere Informationen zu den Kategorien und Sicherheitsbestimmungen gibt es unter: https://www.lba.de/DE/Drohnen/FAQ/01_FAQ_Allgemein/FAQ_node.html

Kurzlink: hausund.co/3UjvGTW

Auch ein Kompetenznachweis kann für Drohnen ab einer Startmasse von 250 Gramm nötig sein. Welcher Nachweis genau erforderlich ist, hängt von der Betriebskategorie ab. Mehr Informationen dazu sind zu finden unter: https://www.lba.de/DE/Drohnen/FAQ/02_EU_Kompetenznachweis/FAQ_node.html

Kurzlink: hausund.co/3w2uLwN

Weitere allgemeine Vorschriften

Ebenso besteht eine gesetzliche Haftpflichtversicherungspflicht, um Schäden abzusichern, die durch den Betrieb der Drohne entstehen können – auch wenn auf dem eigenen Grundstück geflogen wird. Diese Pflicht entfällt nur, wenn der Einsatz lediglich innerhalb von Gebäuden erfolgt. Zu beachten ist auch die maximale Flughöhe von 120 Metern über Grund. Zudem darf die Drohne nicht außerhalb der Sichtweite geflogen werden – außer wenn sie sich im Follow-Me-Modus mit einer maximalen Entfernung

von 50 Metern befindet.

Persönlichkeitsrechte und Datenschutz beachten

Sind alle diese Voraussetzungen erfüllt, kann die Drohne endlich abheben. Vorsicht ist aber geboten, sobald beim Fliegen Einblicke auf Nachbargrundstücke oder auf unbeteiligte Personen gewährt werden. Denn ab einer bestimmten Höhe erfasst die Drohne unfreiwillig auch angrenzende Grundstücke. Wer also nicht gerade ein riesiges Grundstück hat, wird die maximal möglichen 120 Meter Flughöhe vermutlich gar nicht ausreizen können.

Relevant sind auch die Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO) und das Bundesdatenschutzgesetz (BDSG), wenn mit der Drohne personenbezogene Daten erhoben werden. Dazu zählen neben Aufnahmen von Personen zum Beispiel auch Kfz-Kennzeichen. Die Verarbeitung personenbezogener Daten ist grundsätzlich nur zulässig, wenn diesbezüglich eine Rechtsgrundlage vorliegt, zum Beispiel die Einwilligung der betroffenen Personen oder ein berechtigtes Interesse des Drohnenbetreibers.

Außerdem können Drohnen in das Recht am eigenen Bild und das allgemeine Persönlichkeitsrecht eingreifen, wenn sie Aufnahmen von Personen anfertigen, ohne dass diese damit einverstanden sind. Dies kann auch schnell versehentlich geschehen, etwa wenn die Drohne vor ein Fenster oder den Balkon eines im gleichen Haus

Hinweis

Außerhalb des eigenen Grundstücks gelten weitere Einschränkungen und generelle Flugverbotszonen. So ist der Betrieb von Drohnen in bestimmten Gebieten grundsätzlich verboten, zum Beispiel über Menschenansammlungen, Industrieanlagen, Naturschutzgebieten oder in der Nähe von Flughäfen.

wohnenden Mieters geflogen wird. In solchen Fällen können die Betroffenen Unterlassungs- und Schadensersatzansprüche geltend machen. Um solche Konflikte zu vermeiden, sollten Drohnenpiloten darauf achten, dass sie keine Personen auf ihren Aufnahmen abbilden, ohne deren Einwilligung einzuholen.

Fazit von Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation, Haus & Grund Deutschland:

„Wer geprüft hat, ob eine Registrierung beim Luftfahrt-Bundesamt nötig ist, seine Registrierungsnummer auf der Drohne angebracht und sichergestellt hat, dass er über einen eventuell nötigen Kompetenznachweis sowie eine Haftpflichtversicherung verfügt, der kann den Jungfernflug auf dem eigenen Grundstück starten. Dabei muss aber sichergestellt sein, dass keine fremden Grundstücke und andere Personen gefilmt oder fotografiert werden – vor allem bevor die Aufnahmen geteilt oder im Internet hochgeladen werden.“

Bundesfinanzhof kippt Spekulationssteuer auf Immobilienerbe

Bisher traf die Spekulationssteuer nicht nur Verkäufer, sondern vielfach auch Erben einer Immobilie. Denn der Fiskus machte keinen Unterschied: Wer innerhalb der Zehn-Jahres-Frist eine Immobilie erbt, sie übernimmt und dann veräußerte, hatte den Veräußerungsgewinn der Einkommensteuer zu unterwerfen.

Der Bundesfinanzhof (BFH) hat seine Rechtsprechung zu privaten Veräußerungsgeschäften im Zusammenhang mit Erbengemeinschaften geändert und widersprach damit auch der entsprechenden Praxis der Finanzverwaltung mit seinem am 18. Januar 2024 veröffentlichten Urteil vom 26. September 2023 (Aktenzeichen IX R 13/22).

Die Details

Folgender Fall lag der Entscheidung zugrunde: Der Ehemann erbt im Jahr 2015 zusammen mit den beiden gemeinsamen Kindern von der Ehefrau eine Immobilie. Sie bildeten eine Erbengemeinschaft, die im Jahr 2017 aufgelöst wurde. Der Ehemann erwarb die Anteile der beiden Kinder an der Erbengemeinschaft. Er veräußerte die zur Erbmasse gehörenden Immobilienanteile dann im Jahr 2018, also deutlich früher als zehn Jahre nach dem Erbfall. Das Finanzamt wertete den Erwerb der Erbteile der Kinder durch den Ehemann als eine Anschaffung im Sinne der Vorschriften über einkommensteuerpflichtige private Veräußerungsgeschäfte und besteuerte entsprechend den Erlös aus dem Verkauf von 2018 als privaten Veräußerungsgewinn.

BFH bewertet Anteile der Erbengemeinschaft anders

Der BFH sah die Notwendigkeit, zwischen Anteilen an der Erbengemeinschaft und der in der Erbmasse enthaltenen konkreten Grundstücksanteile zu unterscheiden. Die Erwerbsvorgänge im Zusammenhang mit den Anteilen an der Erbengemeinschaft sind nach Auffassung der Richter kein Fall der Besteuerung privater Veräußerungsgeschäfte, weil ein

Gesamthandsvermögen nicht der Verfügungsmacht an einem einzelnen Grundstück gleichzusetzen ist.

Fazit von Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik, Haus & Grund Deutschland:

„Das Urteil ist eine deutlich positive Kehrtwende und zunächst eine gute Nachricht für Erbengemeinschaften mit Grundstücken im Nachlass. Allerdings ist zum einen der Fall speziell durch eine angeordnete Vor- und Nacherbschaft und die Übertragung von Anteilen an der gesamten Erbengemeinschaft. Es muss also im Einzelfall genau geprüft werden, ob die Aussagen des BFH in diesem Fall auch auf den eigenen Fall zutreffen. Zum anderen ist das letzte Wort hier noch nicht gesprochen: Es ist nicht auszuschließen, dass die Finanzverwaltung mit einem Nichtanwendungserlass auf diese Entscheidung reagiert und damit anordnet, die Entscheidung nicht über diesen konkreten Fall hinaus anzuwenden. Die Besteuerung von Veräußerungsgewinnen aus Immobilienverkäufen bleibt damit problematisch und sollte als Steuerfalle im Blick behalten werden. Dies gilt umso mehr, als der BFH in einem anderen Fall mit Urteil vom 26. September 2023 zulasten eines Verkäufers entschieden hat. Hier entschied das Gericht, dass eine zu einer Befreiung von der Einkommensteuer führende Selbstnutzung einer Wohnung nicht schon dann gegeben ist, wenn die Wohnung vor der Veräußerung der Schwiegermutter beziehungsweise Mutter überlassen wurde (Aktenzeichen IX R 13/23).“



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

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
- Vermögensauseinandersetzung
- Kauf, Verkauf
- Entnahme Betriebsvermögen
- Vorlage beim Finanzamt
- Gerichtsgutachten

Dorfstraße 64
30966 Hemmingen



volker@bratke.net · www.Wert-Ermittlung.de · **Telefon 0511-420893**



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

Peinlich

Das Land Niedersachsen hat die von den Bürgern eingeforderte Abgabefrist für Grundsteuererklärungen in vielen Fällen selbst nicht eingehalten. Zum Fristende am 31. Januar

2023 wurden 2100 Erklärungen zu Immobilien im Landeseigentum nicht abgegeben. Für **Ulf Thiele**, stellvertretender CDU-Fraktionsvorsitzender im Landtag, ist das Verhalten ein politischer Offenbarungseid, wenn mehr als 60 Prozent der abzugebenden Erklärungen fehlten. Das Land solle gesetzliche Pflichten beachten und nicht brechen. Der Politiker: „Zugleich hat der Finanzminister die säumigen Steuerbürger mit Mahnschreiben überzogen und Strafen angedroht.“



Klares Votum für „nervigsten Hannoveraner“

Auf der Stunksitzung der Lindner Narren im GOP-Varieté geht es bekanntlich stets deftig zu. Frei nach dem Motto: Humor ist wenn man trotzdem lacht. Ob das auch Oberbürgermeister **Belit Onay** so sieht, bleibt die Frage. Denn der OB wurde auf der jecken Veranstaltung für sein autofreies Innenstadtkonzept verbal ordentlich in die Mangel genommen und als Höhepunkt in Abwesenheit zum nervigsten Hannoveraner gekürt. Die Moderatoren hatten mehrere Persönlichkeiten, darunter u.a. **Martin Kind** und **Gerhard Schröder**, zur Wahl gestellt. Per Beifall wurde vom Publikum abgestimmt – und den mit Abstand längsten und lautesten



Applaus bekam Belit Onay. Gratulation!

Mahnende Worte

Sie haben von der Regierungspolitik die Nase gestrichen voll: die Unternehmer im Land. Vor allem die hohen Energiepreise, die lähmende Bürokratie und der Fachkräftemangel sind ihnen ein Dorn im Auge. So auch für **Dr. Volker Schmidt**, Hauptgeschäftsführer des Arbeitgeberverbandes Niedersachsen-Metall. Nach seiner Ansicht sei die wirtschaftliche Krise „im Wesentlichen hausgemacht“, durch eine Regierungspolitik, die stärker auf Gesinnung als auf Realitätssinn setze, und einen Politikstil, der nicht mehr berechenbar sei. Sein trauriges Fazit: Aus dem einstigen Exportweltmeister Deutschland sei Europas Sorgenkind geworden.



Fragwürdige Haltung

In anderen Bundesländern sind die Geräte bei der Polizei schon länger im Einsatz, auch die Deutsche Polizeigewerkschaft fordert die Ausstattung mit Tasern. In Niedersachsen sind sie bisher nur für Sondereinsatzkommandos zugelassen. Eine flächendeckende Ausstattung ist nach Ansicht von Innenministerin **Daniela Behrens** (SPD) nicht notwendig. Es gehe darum der Polizei die Einsatzmittel zur Verfügung zu stellen, die sie für ihre tägliche Arbeit brauche – die Distanz-Elektroimpulsgeräte gehörten für den Streifendienst nicht dazu, so ihre Begründung. Das sieht die Gewerkschaft völlig anders: Als letztes Mittel setzten Polizisten die Schusswaffe ein. Deshalb wären Taser eine sinnvolle Zwischenlösung.



Auf einem weiterhin guten Weg

Die Suche ist erfolgreich beendet: **Aurélie Alemany** (Foto) wird ab 1. Juli neue Vorstandschefin von energcity. Die 48-jährige Französin wird damit Nachfolgerin von **Dr. Susanna Zapreva**, die auf eigenen Wunsch Ende 2023 in ihre Heimat Wien zurückgekehrt war. Die neue Chefin kommt vom Stromspeicherhersteller Senec in Leipzig – dort war sie nach drei Jahren Ende Januar „auf eigenen Wunsch“ als Vorsitzende der Geschäftsführung ausgeschieden. Davor stand sie an der Spitze des Energieversorgers Yello-Strom. Wegen ihrer großen Vertriebs Erfahrung war sie in der Findungskommission des energcity-Aufsichtsrates früh die Favoritin. Alemany ist mit einem Deutschen verheiratet und hat zwei Kinder.



Erfolgreicher Autor

Seine Passion für Karl May entdeckte er vor mehr als 70 Jahren. Im Rentenalter griff unser Mitglied **Helmut Wein** dann selbst zur Feder, „Wilde Wüste – heißes Land“ hieß 2008 sein Erstlingswerk, ganz im Stil der Karl May-Bücher. Vier weitere Werke sind im Laufe der Jahre hinzugekommen. Jetzt hat der 82-jährige erstmals ein Kinderbuch mit dem Titel „Beduinenkinder in der Dscheisiree“ geschrieben – es handelt von der Gründung einer Wüstenschule in Mesopotamien. Wichtig ist für den Autor dabei vor allem, dass seine Bücher einen bildungstechnischen Mehrwert haben. Und er ist selbst in den Gegenden gewesen, in denen seine fiktiven Bücher spielen, um landeskundig zu werden.

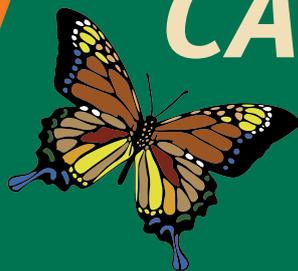


„SCHICK MACHEN“
FÜR DIE FESTTAGE...

NUR IN BÄDERN VON OETTINGER



#LEIDENSCHAFT
#TRADITION
#KOMPETENZ



CARL OETTINGER

GESUNDHEITSTECHNIK SEIT 1947
SANITÄR • HEIZUNG • LÜFTUNG

BEEKESTRASSE 54 • 30459 HANNOVER • WWW.CARLOETTINGER.DE

Seminare • Vorträge • Informationsveranstaltungen • Besichtigungen

Aktuelle Informationen

enercity: Exklusiv nur für unsere Mitglieder



Seit dem 01.02.2024 können HAUS & GRUNDEIGENTUM Mitglieder von zusätzlichen Vorteilen bei enercity bei Kauf oder Miete von Energielösungen profitieren. Lohnen sich PV, Wärmepumpe und E-Ladelösungen für die individuelle Situation? Welche Lösungen bietet enercity unseren Mitgliedern an? Zu diesen Themen werden Experten von enercity Ihnen Auskunft geben und Fragen auch im Einzelgespräch beantworten.

Diese exklusive Veranstaltung nur für unsere Mitglieder findet am 24. April in der neuen enercity Konzernzentrale, Glockseeplatz 1, 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.** Mit Ihrer Anmeldung stimmen Sie zu, dass wir Mitgliedsnummer und Name an enercity zum Zweck der Einlasskontrolle weitermelden dürfen.

Nach telefonischer Teilnahmebestätigung überweisen Sie bitte den jeweiligen Betrag

- unter Angabe des Verwendungszwecks „GbR“ bis zum **03.05.2024**
- unter Angabe des Verwendungszwecks „BKA I“ bis zum **07.06.2024**

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

Sondervortrag: Das neue Gesellschaftsregister für GbR • Die Grundstücks-GbR – neues Recht, neue Herausforderungen!



RA und Notar
Dr. Oliver Pramann

RA und Notar Dr. Oliver Pramann und Steuerberater Hardy Freitag informieren über aktuelle rechtliche und steuerliche Regelungen, Herausforderungen und Gestaltungsmöglichkeiten bei der Grundstücks-GbR.

Der 2-stündige Sondervortrag findet am **07. Mai um 17:30 Uhr** im großen Saal des **Industrie-Club Hannover e.V., Schiffgraben 36, 30175 Hannover** statt.



Steuerberater
Hardy Freitag

Die Teilnahmegebühr für die Veranstaltung inkl. Skript beträgt für Mitglieder **30,00 €**, für Nichtmitglieder **60,00 €**.

Verbindliche Anmeldungen sind unter 0511/ 300 30 100 erforderlich.

Seminar: Weiterer Termin! Betriebskostenabrechnung Teil I



RA
Dr. Andreas Reichelt

Auf Grund der starken Nachfrage bieten wir unseren Mitgliedern einen weiteren Termin an! **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 **14. Juni 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

Dialog- veranstaltung

am 24.04.2024 um
18:00 Uhr in der enercity
Konzernzentrale
Mehr Infos finden Sie auf der
Seite „Veranstaltungen“.



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

enercity
positive energie