

# WOHNART

36. Jahrgang

Das Magazin für HAUS & GRUNDEIGENTUM 1/2025

Thema des Monats

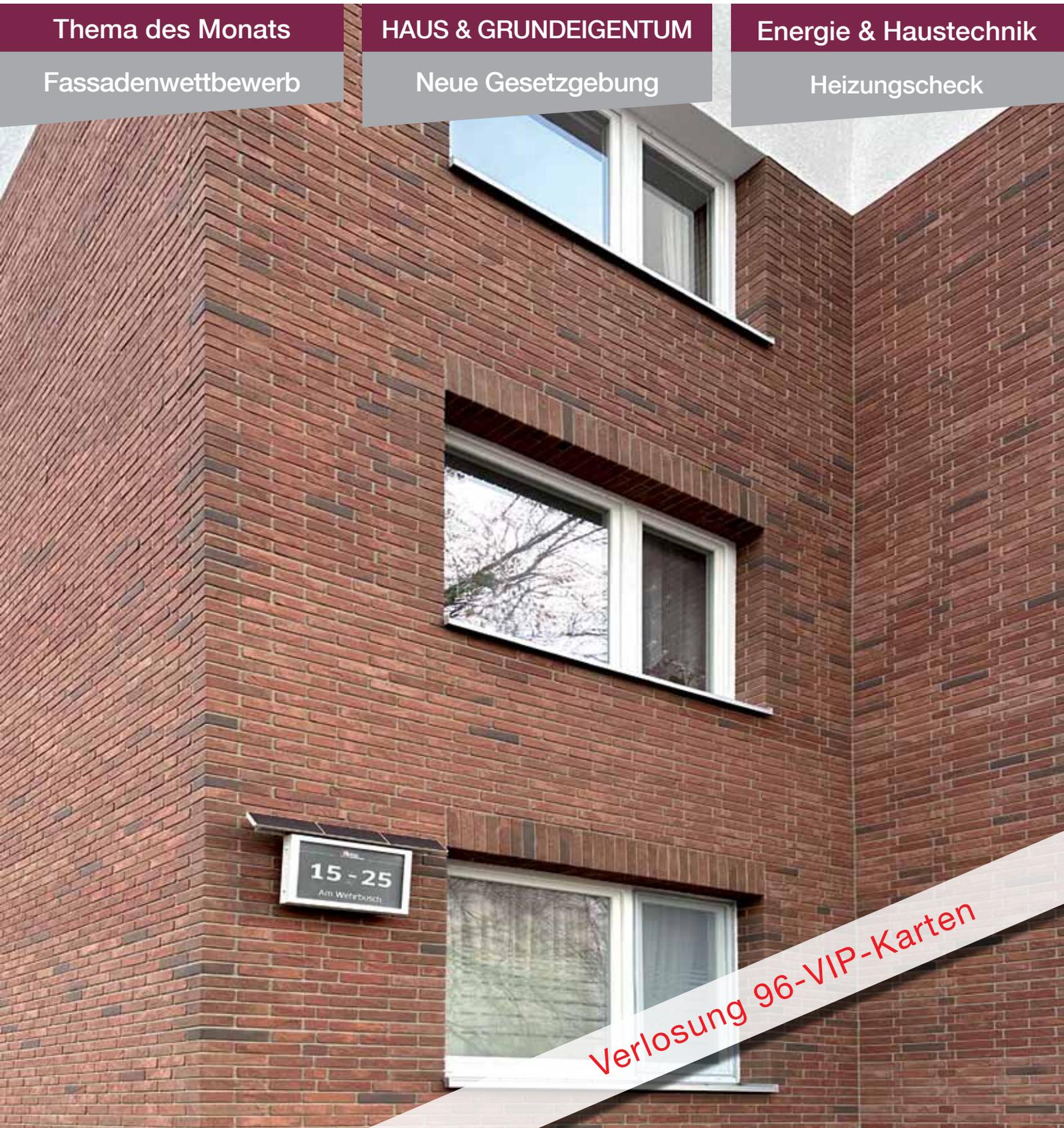
HAUS & GRUNDEIGENTUM

Energie & Haustechnik

Fassadenwettbewerb

Neue Gesetzgebung

Heizungscheck



Verlosung 96-VIP-Karten



# HAUS & GRUNDEIGENTUM Service

## Aktuelle Immobilienangebote



Rethen

### Schöne ETW mit zwei Balkonen

2. OG, ca. 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 3 Zimmer, 2 Balkone mit West- und Süd-Ost-Ausrichtung, Einzelgarage, Bj. 1994, Zentralheizung, Erdgas, V, 58 kWh/ (m<sup>2</sup>a), EEK B.

4951

**245.000,- €**



Groß-Buchholz

### MFH nahe beliebter Vogelsiedlung

6 Wohneinheiten, ca. 485 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche, ca. 858 m<sup>2</sup> Grundstück, JNME: 48.900,-€, Bj. ca. 1977, Etagenheizung, Gas, V, 96,6 kWh/ (m<sup>2</sup>a), EEK C.

4868

**990.000,- €**



List

### Helle und großzügige Ladeneinheit

Top-Lage direkt an der Lister Meile, werbewirksame Schaufensterfront, ca. 170 m<sup>2</sup> Ladenraum, separates WC und Personalraum, optional zusätzl. Lagerraum, Bj. ca. 1956, EAW liegt vor.

4834

**KM: 2.500,- € zzgl. NK**



Altwarmbüchen

### Nähe A2-Center: Zwei Büro- und Lager-/Werkstattgebäude

13 Einheiten, ca. 1.510 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche, ca. 1.940 m<sup>2</sup> Grundstück, Bj. ca. 1967-1981, Zentralheizung, Gas, Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

4997

**1.800.000,- €**



Ihre Ansprechpartnerin:

**Julia Wedemeyer**  
Vertriebsassistentin

Theaterstraße 2 | 30159 Hannover  
0511 300 30 700 | makler@hug.immo



# Mit Energie ins Neue Jahr!

Liebe Mitglieder,  
liebe Freundinnen und Freunde von HAUS & GRUNDEIGENTUM,

wenn Sie diese Zeilen lesen, haben Sie ganz sicher schon all Ihre guten Vorsätze für 2025 in die Tat umgesetzt... Sie sind aktiv im Fitness-Studio, Alkohol interessiert Sie nicht mehr, und auch das Rauchen hat sich bestimmt erledigt, oder?

Der Gesetzgeber macht es wie Sie, er ändert zum Jahresanfang vieles! Was genau, das haben wir für Sie in dieser Ausgabe zusammengestellt. Denn selbst wenn die Ampelkoalition zusammengebrochen ist und im Februar Neuwahlen anstehen, so greifen dennoch längst beschlossene Gesetze und Regelungen ab jetzt.

Ein Thema, das Sie in den vergangenen Jahren massiv betroffen hat, war die Energiewende. Das als „Heizungshammer“ bekannt gewordene Gebäudeenergiegesetz hat dabei zu gigantischen Fehlallokationen und ineffizienten Investitionen geführt. Haus & Grund Deutschland hat maßgeblich zu seiner Entschärfung beigetragen und ist insbesondere für diese herausragende Leistung „Verband des Jahres 2024“ geworden.

Dass sich Deutschland unter Wirtschaftsminister Robert Habeck zu einer staatlich verordneten Planwirtschaft zurückentwickelt hat, war gleichwohl nicht aufzuhalten. Dabei ist die soziale Marktwirtschaft seit Jahrzehnten der Garant für Wachstum und Wohlstand gewesen, und auch das richtige Instrument, großen Herausforderungen zu begegnen.

Dazu zählt natürlich die Energiewende – und deshalb stellen wir gemeinsam mit der Buchhandlung Leuenhagen & Paris das neue Buch von Professor Friedbert Pflüger vor: „Energiewende besser machen – Technik und Wirtschaft statt Ideologie“. Seien Sie kurz vor der Bundestagswahl unser Gast und freuen Sie sich auf wichtige Impulse in diesem Feld. Mehr im Innenteil!

Um meist viel positive Energie geht es auch bei den Menschen, die wir Ihnen diesmal im Leinegeflüster vorstellen. Menschen, die viel in Hannover bewegt haben oder hier noch bewegen wollen. Und auch beim Fassadenwettbewerb, dessen Sieger gekürt worden sind, geht es um Herzblut und Energie, die die Eigentümerinnen und Eigentümer in ihre Immobilien stecken – und neben der optischen Qualität spielt dabei Energieeffizienz ebenfalls eine besondere Rolle.

Bewahren Sie sich ebenfalls Ihre Power für das Neue Jahr, wir wollen als Verband gemeinsam noch ganz viel gestalten!

Herzlichst

Ihr Oliver Kiaman



## THEMA DES MONATS

- 4 - 7 **Entscheidung der Experten-Jury gefallen**  
Sieger beim Fassadenwettbewerb 2024 stehen fest

## HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover

- 8 - 13 • Neue Gesetzgebung: Was ändert sich 2025?  
• Bundesweite Vermieterbefragung von Haus & Grund gestartet  
• Feierliche Mitgliederehrung als Dankeschön  
• Neue Innenstadt-Studie für Niedersachsen  
• Kostenlose Buchvorstellung

## RECHT & STEUERN

- 14 - 15 • Unterschiede zwischen BGB und VOB beim Bauvertrag  
• **Wohnraummietrecht**  
Wann Untervermietung untersagt werden kann gilt ab 2025 auch für Sie!  
• **Datenschutz**  
Mieterdaten müssen vorgelegt werden

## 16 LEINEGEFLÜSTER

## 18 - 19 ENERGIE & HAUSTECHNIK

## 20 - 23 BAUEN · RENOVIEREN · SANIEREN

## 24 - 25 SICHERHEIT

## 26 - 27 METALLHANDWERK

## 28 - 29 MALER & LACKIERER

## 30 Veranstaltungen

## 31 WohnArt-BÖRSE / IMPRESSUM

Das Titelbild zeigt die Gewinner-Fassade des Fassadenwettbewerbs 2024 Am Wehrbusch in Laatzen.  
Foto: M. Prell

### 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



Die Siegerfassade der KSG Hannover wurde vom Malereibetrieb Malermeister Weber aus Hannover gefertigt.

## Entscheidung der Experten-Jury gefallen Sieger beim Fassadenwettbewerb 2024 stehen fest

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

*So sah die Fassade des Gebäudes Am Wehrbusch vorher aus.*



### Die Gewinner sind:

Platz 1 (1.500 EUR)

Objekt: Am Wehrbusch 15-25, Laatzen, Besitzer: KSG Hannover GmbH, ausführender Malereibetrieb: Malermeister Weber GmbH & Co. KG, Hannover

Laatzen und wurde im Jahr 1969 gebaut. Im Jahr 2021 wurden die Balkone neu beschichtet und gestrichen, das Objekt bekam neue verglaste Balkonbrüstungen. Aufgrund eines Umdenkens seitens der KSG wurde dann beschlossen, die restlichen Flächen und das Dach gemäß EnEv zu



Foto: M. Prell

Innungsobermeister Manuel Kalogeropoulos, KSG-Projektleiter Michael Trapp und Malermeister Holger Weber (v.l.) beim Siegerfoto.

Platz 2 (1.000 EUR)

Objekt: Kriegerstr. 27, Hannover, Besitzer: WEG Kriegerstr. 27, ausführender Malereibetrieb: HEYSE Malerfachbetrieb GmbH & Co. KG, Isernhagen

dämmen, eine Kellerdecken-dämmung aufzubringen, die Fenster und die Heizung zu sanieren und eine PV-Anlage zu errichten und den Garten neu zu gestalten.

Platz 3 (je 250 EUR)

Objekt: Karlsruher Str. 23, Hannover und Eichelkampstr. 39, Hannover, Besitzer: WEG Karlsruher Str. 23, Hannover und WEG Eichelkampstr. 39, Hannover, ausführender Malereibetrieb: temps GmbH Malereibetriebe, Neustadt am Rübenge

Während der Arbeiten stellte man fest, dass das Haus nicht komplett mit einer 2-Schicht-Fassade errichtet worden war, sondern ein Großteil des Hauses mit einem dickeren Einschichtsystem gebaut wurde.

Also mussten nur Teile nachverdübelt werden. Danach wurde eine Dämmung in der Stärke 16 cm WLG 0,32 aufgebracht, wobei die Schwierigkeiten in den Detaillösungen lagen, u.a. in der Anarbeitung an die vorhandenen Balkone

### Infos zur Sieger-Fassade:

Das Objekt befindet sich in

# PERSÖNLICH.



Julia Wedemeyer  
Vertriebsassistentin



Theaterstraße 2  
30159 Hannover

0511 - 300 30 700  
makler@hug.immo

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



  
**HAUS & GRUNDEIGENTUM**  
Service



Die Fassade in der Kriegerstraße in Hannover belegte den 2. Platz.



Die Fassade des Hochhauses in der Karlsruher Straße, ausgeführt von Malereibetrieb temps, landete auf dem 3. Platz.

und insbesondere in der Ausrichtung der Riemchen, damit optisch eine einheitliche Ansicht entstand.

Der Clou: Während der Bauphase wurde dann vom Eigentümer noch der Naturschutzverband NABU hinzugezogen und zehn Nistplätze für Mau-

ersegler mit eingeplant und eingebaut.

**Begründung der Jury für die Entscheidung**

**Platz 1:**

„Die Gewinner-Fassade ist einstimmig von der Jury gewählt worden. Das Gebäude

wurde energetisch mit einem WDVS-System saniert.

Außerdem beeindruckt die neu gestaltete Fassade durch ihre moderne und harmonische Optik. Im oberen Drittel wurde die Fläche weiß verputzt, was für eine klare und zeitlose Eleganz sorgt.

Im unteren Bereich dominieren Riemchen, die etwa zwei Drittel der Fläche einnehmen und der Fassade eine natürliche strukturierte Tiefe verleihen. Diese Kombination aus Putz und rustikalen Riemchen schafft einen spannenden Kontrast und verleiht dem Gebäude eine individuelle ansprechende Note.“

**Das Fazit von Friedrich Stöter, Geschäftsführer der Maler- und Lackiererinnung Hannover:**

„Auch der Fassadenwettbewerb 2024 hat wieder eindrucksvoll gezeigt, dass der Trend zur Notwendigkeit einer gedämmten Fassade geht – hier natürlich nur dort, wo es auch möglich ist.

Aber die Vielfältigkeit der Dämmung mit verschiedenen Dämmstoffen und Gestaltungselementen wurde wieder einmal sehr deutlich. Egal ob nur mit einem Putz versehen oder durch aufwendige Gestaltungselemente, wie

beider Siegerfassade mit den Klinkerriemchen. Aber auch andere Fassaden im Wettbewerb wurden unterschiedlich farbig abgesetzt, mit verschiedenen Putzen in der Fläche unterbrochen oder mit vorgesetzten, fertigen

Elementen entsprechend verschönert. Hier gibt es eine Vielzahl von Möglichkeiten und der Malermeister vor Ort hat da sicherlich auch immer eine umsetzbare Idee. Die Innung freut sich schon auf den Wettbewerb 2025.“

## Das Fazit von Dr. Oliver Kiaman, Vorstandsvorsitzender von HAUS & GRUNDEIGENTUM:

„Auch der diesjährige Wettbewerb zeigte wieder, dass viele Eigentümer nach wie vor motiviert sind, für die Sanierung und Verschönerung ihrer Gebäude viel Geld in die Hand zu nehmen.“

Der Blick auf die wunderbaren neuen Fassaden ist eine Bereicherung für Alle und eine Aufwertung für jeden Stadtteil.

Wir freuen uns über die stets rege Teilnahme an unserem Wettbewerb, den wir seit 2002 gemeinsam mit der Maler- und Lackiererinnung durchführen. Eine nun schon langjährige Tradition, die wir sehr gerne auch im kommenden Jahr fortführen werden.“

### Platz 2:

„Die neu gestaltete Fassade erstrahlt in einem eleganten Grauton, der dem Gebäude eine moderne und edle Ausstrahlung verleiht. Weiße, sorgfältig abgesetzte Gesimse und Ornamente setzen dabei stilvolle Akzente und unterstreichen die klare Linienführung der Architektur.“

Die aufwändigen Verputzarbeiten sorgen für eine makellose Oberfläche und zeugen von höchster Handwerkskunst. Zusammen ergibt sich ein harmonisches Gesamt-

bild, das sowohl zeitlos als auch ansprechend wirkt.“

### Platz 3:

„Auch zwei Hochhäuser gehören in diesem Jahr zu den Siegern. Die neu gedämmten Fassaden des Ensembles präsentieren sich in einem ansprechenden Grauton, der Modernität und Eleganz ausstrahlt. Weiße Unterbrechungen im Strukturputz setzen gezielte Akzente und lockern das Gesamtbild stilvoll auf.“

Die dunkel abgesetzten Balkonbrüstungen bilden einen

markanten Kontrast und verleihen der Fassade zusätzliche Tiefe und Charakter. Diese harmonische Kombination aus Farbe, Struktur und Design unterstreicht das Erscheinungsbild der Gebäude und schafft ein zeitgemäßes ästhetisches ansprechendes Gesamtbild. Besonders erwähnenswert ist, dass dieses Bauvorhaben ein Pilotprojekt war, bei dem das alte WDVS-System abgebaut und mit einem Entsorgungsunternehmen erstmals sehr erfolgreich wiederverwertet wurde.“

*Michael Nicolay*



**temps**  
Die Malereibetriebe

Alle Infos zum Projekt gibt's hinter dem QR-Code.



**Wir sind auch Maler des Jahres 2025!**

Unternehmensgruppe-temps  
temps\_gruppe [www.temps.de](http://www.temps.de)



HAUS & GRUNDEIGENTUM

Service

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

# Neue Gesetzgebung: Was ändert sich 2025?

Zwar liegen viele Gesetzgebungsverfahren aufgrund des Bruchs der Ampelkoalition und den bevorstehenden Neuwahlen aktuell auf Eis. Dennoch gibt es etliche neue Regelungen und Gesetze, die ab 2025 greifen. Die wichtigsten Neuerungen für Eigentümer und Vermieter im Überblick:

## Jahressteuergesetz

**Photovoltaik-Anlagen:** Die Grenze für die Einkommensteuerbefreiung wird von 15 Kilowatt (peak) auf 30 Kilowatt (peak) zulässige Bruttoleistung laut Marktstammdatenregister je Wohn- oder Gewerbeeinheit erhöht. Klargestellt wird, dass dies eine Freigrenze und kein Freibetrag ist. Die Grenze gilt für Photovoltaik-Anlagen, die nach dem 31. Dezember 2024 angeschafft, in Betrieb genommen oder erweitert werden.

**Elektronische Rechnung (E-Rechnung):** Kleinunternehmer müssen keine E-Rechnungen ausstellen, aber diese empfangen und weiterverarbeiten können.

**Erbschaftsteuer:** Der Pauschbetrag für Erbfallkosten steigt von 10.300 Euro auf 15.000 Euro.  
**Grundsteuer:** Die mit unserer Musterklage vor dem Bundesfinanzhof erreichte Möglichkeit, einen niedrigen Verkehrswert nachzuweisen, wird gesetzlich normiert.

## Heizkostenverordnung

Bereits seit dem 1. Januar 2024 ist auch bei der Wärmeversorgung durch eine Wärmepumpe eine individuelle Verbrauchserfassung nebst Abrechnung erforderlich. Bei bereits installierten Anlagen, für die bisher eine Ausnahme galt, sind nun bis zum 30. September 2025 Geräte zur Verbrauchserfassung einzubauen. Vermieter müssen auch den Anteil an der Warm-



Foto: Archiv

miete bestimmen, der auf die Wärmeversorgung entfällt.

## Gebäudeenergiegesetz (GEG) und Heizungsprüfung

Seit dem 1. Oktober 2024 sind nach den Regelungen des GEG ältere Heizungsanlagen mit Wasser als Wärmeträger in Gebäuden mit mindestens sechs Wohnungen einer Heizungsprüfung und Heizungsoptimierung zu unterziehen, und zwar:

1. für nach dem 30. September 2009 installierte Heizungen innerhalb eines Jahres nach Ablauf von 15 Jahren nach deren Einbau oder Aufstellung sowie
2. für alle vor dem 1. Oktober 2009 installierten Heizungen bis zum Ablauf des 30. September 2027.

Ebenfalls sind seit 1. Oktober 2024 Heizungsanlagen mit Wasser als Wärmeträger nach Einbau in Gebäuden mit mindestens sechs Wohnungen hydraulisch abzugleichen. Dazu gehören eine raumweise Heizlastberechnung, eine Prüfung und Optimierung der Heizflä-

chen im Hinblick auf eine möglichst niedrige Vorlauftemperatur und die Anpassung der Vorlauftemperaturregelung. Das durchführende Unternehmen ist verpflichtet, dem Eigentümer eine Dokumentation über den hydraulischen Abgleich zu übergeben.

## Gefahrstoffverordnung und Asbest

Laut Novelle der Gefahrstoffverordnung (GefStoffV) muss grundsätzlich derjenige, der Baumaßnahmen an baulichen oder technischen Anlagen veranlasst, vor Beginn der Arbeiten den ausführenden Unternehmen alle ihm vorliegenden Informationen über vorhandene oder vermutete Gefahrstoffe zur Verfügung stellen.

Im Fall von Asbest reicht es aus, vor Beginn der baulichen Tätigkeiten dem Handwerker oder dem Unternehmen das Baujahr des Gebäudes schriftlich oder elektronisch mitzuteilen. Liegt das Baujahr zwischen 1993 und 1996, ist das Datum des Baubeginns als Kriterium für eine mögliche Asbestbelastung entscheidend. Da das Verwen-

den asbesthaltiger Baustoffe seit 31. Oktober 1993 verboten ist, kann das beauftragte Fachunternehmen mit diesen Informationen das Risiko der Freisetzung von Asbest einschätzen und bei Erfordernis entsprechende Schutzmaßnahmen oder als zusätzliche Leistung weitergehende Erkundungen veranlassen.

## Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV)

Ab 2025 gelten für Feuerungsanlagen mit festen Brennstoffen strengere Grenzwerte: Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe mit Ausnahme der Einzelraumfeuerungen, die bis zum 21. März 2010 errichtet wurden, dürfen ab 2025 nur noch betrieben werden, wenn sie die in der Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV) festgelegten Grenzwerte für Staub und Kohlenstoffmonoxid nicht überschreiten.

Bei der Verbrennung von Holz sind als Grenzwerte 0,1 Gramm Staub sowie 1 Gramm Kohlenstoffmonoxid je Kubikmeter

Abgasluft einzuhalten. Bei Pelletheizungen liegt der Emissionsgrenzwert für Staub bei 0,06 Gramm und für Kohlenstoffmonoxid bei 0,8 Gramm je Kubikmeter Abgasluft (1. BImSchV § 25 Absatz 1). Ab 2025 dürfen zudem Kaminöfen und Holzöfen nicht mehr als 0,15 Gramm Staub sowie 4 Gramm Kohlenstoffmonoxid je Kubikmeter Abgasluft ausstoßen (1. BImSchV § 26 Absatz 2).

#### **Brennstoffemissionshandels-gesetz (BEHG)**

Im Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) ist die jährliche Erhöhung des CO<sub>2</sub>-Preises auf fossile Brennstoffe festgelegt. Im Jahr 2024 lag er bei 45 Euro pro Tonne CO<sub>2</sub>. Ab 2025 erhöht er sich auf 55 Euro. Heizen und Tanken mit fossilen Brenn- und Kraftstoffen – wie Erdgas, Heizöl, Benzin oder Diesel – werden damit teurer.

#### **Bürokratieentlastungsgesetz (BEG IV)**

**Verkürzung der Aufbewahrungsfristen:** Für umsatzsteuerlich relevante Dokumente wird die Frist von zehn auf acht Jahre verkürzt (§ 14b Absatz 1 Satz 1 Umsatzsteuergesetz). Die Neuregelung betrifft gewerblich tätige Vermieter und Eigentümer, welche die umsatzsteuerliche Optimierung wahrnehmen.

#### **Digitalisierte Belegeinsicht:**

Durch die Neueinführung des Absatz 4 in § 556 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) erlaubt das Bürokratieentlastungsgesetz Vermietern, die Belege zur Betriebskostenabrechnung in digitaler Form zur Verfügung zu stellen, anstatt die Originale in den Räumlichkeiten des Vermieters vorzulegen. Ein Anspruch der Mieter auf Einsicht in Originaldokumente ist im Gesetz nicht vorgesehen. Eine Verpflichtung zur Digitali-

sierung besteht insofern nicht, sodass die Form der Bereitstellung durch den Vermieter zunächst einmal frei gewählt werden kann.

#### **Erleichterte Widerspruchsmöglichkeit des Mieters bei Kündigung:**

Die Neuregelung des § 574b Absatz 1 BGB sieht vor, dass der Widerspruch nicht mehr zwingend in Schriftform, sondern in Textform erfolgen kann. Die Anpassung erlaubt es Mietern, ihre Widerspruchserklärung auf elektronischem Wege zu übermitteln, beispielsweise per E-Mail, wodurch die Notwendigkeit einer postalischen Zusendung entfällt. Die Neuregelung führt zu einer Erleichterung für Mieter hinsichtlich der Dokumentation und des Beweises der rechtzeitigen Zustellung des Widerspruchs.

#### **Umstellung von Schrift- auf Textform für langfristige Gewerbemietverträge:**

Mit der Änderung des § 578 Absatz 1 BGB wird die bisher erforderliche Schriftform durch die Textform ersetzt. Damit können Mietverträge mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr in elektronischer Form, zum Beispiel per E-Mail, wirksam geschlossen werden.

#### **Wohngeld**

Das Wohngeld wird zum 1. Januar 2025 angepasst. Schließlich ist in § 43 Absatz 1 des Wohngeldgesetzes (WoGG) eine regelmäßige Dynamisierung vorgeschrieben. Das Wohngeld-Plus steigt zum 1. Januar 2025 durchschnittlich um rund 15 Prozent. Darin enthalten sind die Steigerung der Mieten und der Inflation der Jahre 2021 bis 2023.

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

## Jetzt teilnehmen! Bundesweite Vermieterbefragung von Haus & Grund gestartet

**Ihre Meinung ist jetzt gefragt: Haus & Grund startet die bundesweite Vermieterbefragung. Diese Umfrage richtet sich gezielt an alle privaten Vermieter und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre Erfahrungen und Herausforderungen direkt in die Arbeit von Haus & Grund einzubringen.**

#### **So nehmen Sie teil:**

Die Umfrage ist vom 1. Januar bis zum 16. März 2025 online verfügbar. Rufen Sie folgenden Link auf, um direkt zur Umfrage zu gelangen: [hausund.co/vb2025](https://hausund.co/vb2025)

#### **Warum sollten Sie teilnehmen?**

Als Vermieter stehen Sie tagtäglich vor verschiedensten Herausforderungen – sei es durch gesetzliche Regulierungen, energetische Sanierungsvorgaben oder die Verwaltung Ihrer Immobilien. Diese Umfrage ermöglicht es Ihnen, Ihre Sichtweise einzubringen und damit aktiv die Rahmenbedingungen für Vermieter in Deutschland zu verbessern. Ihre Antworten helfen uns, auf Landes- und Bundesebene zielgerichtet für Ihre Interessen einzutreten.

#### **Welche Themen werden in der Umfrage behandelt?**

- Herausforderungen in der Vermietung: Welche Probleme treten für Vermieter aktuell auf?
- Erfahrungen mit Mietrecht und Regulierungen: Wie bewerten Sie die aktuelle Gesetzeslage?
- Energetische Sanierung und Klimaschutz: Welche Maßnahmen haben Sie bereits getroffen oder planen Sie?

#### **Ihre Meinung zählt!**

Werden Sie Teil der größten Vermieterbefragung in Deutschland. Je mehr Mitglieder sich beteiligen, desto besser können wir Ihre Interessen vertreten und Ihre Anliegen in die politische Diskussion einbringen. Vielen Dank für Ihre Unterstützung!

# Feierliche Mitgliederehrung als Dankeschön

Der festlich geschmückte Georgsaal im Kastens Hotel Luisenhof bildete den feierlichen Rahmen, ganz dem Anlass entsprechend: Insgesamt 52 Vereinsmitglieder wurden für ihre jahrzehntelange Zugehörigkeit bei HAUS & GRUNDEIGENTUM geehrt – 15 mal gab es die goldene Ehrennadel für 50 Jahre Mitgliedschaft, 37 mal die silberne für 25 Jahre.

In seiner Laudatio betonte der Vorstandsvorsitzende Dr. Oliver Kiaman: „Der Erfolg des Vereins in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten wäre ohne ihre Treue niemals möglich gewesen. Dafür möchten wir uns heute bei Ihnen bedanken.“ Zudem machte er klar, dass das Vereinsengagement nicht bloß die satzungsmäßige Aufgabe sei, sondern gewissermaßen ein Vermächtnis. Denn es seien in erster Linie die privaten Haus-



Fotos: F. Eve

Insgesamt 52 Vereinsmitglieder wurden im festlich geschmückten Georgsaal geehrt.



Die Vorstandsmitglieder überreichten die Ehrennadeln, der Mädchenchor Hannover sorgte für beste Unterhaltung.

Wohnungs- und Grundstückseigentümer gewesen, die die Stadt nach dem Krieg wieder aufgebaut hätten.

Kiaman weiter: „Unser Verband wurde vor 130 Jahren gegründet, um Angriffe des Staates auf

ihr Eigentum abzuwehren. Diesem Ziel fühlen wir uns heute genauso verpflichtet und wollen eine starke und lebendige Organisation bleiben.“ Deshalb werde man auch in Zukunft weiterhin Einfluss auf Kommunal-, Landes- und Bundesebe-

ne geltend machen. HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover habe sich im Übrigen immer als Bürgerverein verstanden, der die Traditionen pflegt.

Ein Höhepunkt war auch der musikalische Rahmen der Ver-

anstaltung: Am Anfang und Ende begeisterte der renommierte Mädchenchor Hannover mit seinen wunderbaren Stimmen unter der Leitung von Andreas Felber.

Michael Nicolay

# Neue Innenstadt-Studie für Niedersachsen

Die IHK Niedersachsen (IHKN) und der Handelsverband Niedersachsen-Bremen (HNB) haben im Herbst 2024 eine repräsentative Zentren-Studie für Niedersachsen und Bremen mit der CIMA Beratung + Management GmbH durchgeführt. Die Untersuchung ist eine Sonderauswertung des jüngst veröffentlichten bundesweiten „cima.monitor Deutschlandstudie Innenstadt 2024“.

## Die wichtigsten Erkenntnisse:

**1.** Grundsätzlich gilt: Die niedersächsischen Innenstädte und Bremen sind vor allem eins, ein Shopping-Magnet! Ganze 65,4 % der Menschen kommen zum Einkaufen in die City, dicht gefolgt von Café- und Restaurantbesuchen sowie dem gemütlichen Bummeln mit Freunden.

In Hannover sind aber nur für 40 Prozent die Einkaufsmöglichkeiten der wichtigste Besuchsgrund, 36,9 Prozent kommen wegen der Gastronomie.

**2.** In den Innenstädten sind Bekleidung und Wäsche sowie Gesundheit und Körperpflege die absoluten Favoriten. Möbel und Einrichtungsbedarf sind in Niedersachsen von deutlich höherer Bedeutung als bundesweit, während Bücher und Schreibwaren als deutlich weniger wichtig erachtet werden.

**3.** Im ländlichen Raum in Niedersachsen kommt der PKW auf einen Wert von einem Drittel bis zur Hälfte der Befragten, die den PKW als Verkehrsmittel der Wahl beim Innenstadtbesuch nutzen. In den Großstädten werden Werte um 20 Prozent erreicht. Der ÖPNV als Verkehrsmittel für den Innenstadtbesuch wird mit der Stadtgröße wachsend, maximal in Hannover (33 %) und Bremen (43 %) genutzt. Der Fahrradanteil kann lediglich in der Fahrradstadt Oldenburg über die 20 % gebracht werden. Ansonsten spielt das Fahrrad als Verkehrsmittel, um die Zentren zu erreichen, kaum eine Rolle.

**4.** Die Bewertung der Parkgebühren in der Innenstadt sorgt für die schlechtesten Bewertungen. Die Beurteilung der Anzahl der Parkplätze in den Innenstädten führt Hannover mit der Note 3,72 klar an, sogar besser als der Niedersachsenschnitt von 3,80. Das gleiche Ergebnis beim Parken im Straßenraum der Innenstadt. Auch hier führt Hannover die Riege der Großstädte mit 3,6 an.

**5.** Die Landeshauptstadt wird zwar als Einkaufsstadt nachgefragt, aber auch hart bewertet. Die schlechtesten Noten unter den Großstädten bei den Attributen Veranstaltungen & Events, Stadtbild & Aufenthaltsqualität, Bibliotheken, Kultur, Gastronomie & Einzelhandel sprechen auch für ein Imageproblem Hannovers bei den Befragten.

## Die IHKN und der HNB leiten aus der Analyse fünf Handlungsfelder ab:

**1.** Der Einzelhandel ist nicht mehr der einzige Akteur der Zentren, aber – im Vergleich zur Bundesrepublik – in Niedersachsen immer noch der wesentliche. Zukünftig wird die Symbiose zwischen einem guten Einzelhandelsangebot, Gastronomie und Aufenthaltsqualität, wozu auch Grünmaßnahmen und Events zählen, immer mehr an Bedeutung gewinnen.

**2.** Die Menschen wollen ihre Innenstädte schnell und bequem erreichen – sei es mit dem öffentlichen Nahverkehr, mit dem Fahrrad, zu Fuß oder mit dem Auto. Der PKW ist vor allem im ländlichen Raum Niedersachsens noch das meistgenutzte Verkehrsmittel. Kostenfreie oder günstige Parkplätze in fußläufiger Entfernung zum Zentrum sind für den Großteil der Niedersachsen ein unverzichtbares Kriterium.

**3.** Mehr Wohnraum in den Zentren kann Wege verkürzen, Frequenzen erhöhen und Dis-

kussionen um Erreichbarkeit entspannen. Handel, Gastronomie, Kultureinrichtungen und andere innerstädtische Branchen dürfen aber im Hinblick auf Lärm- und weitere Emissionen nicht zum „schwarzen Schaf“ der vermehrt bewohnten innerstädtischen Quartiere werden.

**4.** Die Frage der Finanzierung einer attraktiven Innenstadt wird nach dem Auslaufen coronabedingter Innenstadt-Förderkultissen auch in Niedersachsen zur Mammutaufgabe für Kommunen, Citymarketing und die Privatwirtschaft. Die Städtebauförderung des Bundes wird dabei eine entscheidende Rolle spielen, doch auch die Kommu-

nen, Citymarketing-Initiativen und die Privatwirtschaft haben ihren Teil beizutragen.

**5.** Handelsbetriebe und weitere innerstädtische Unternehmen sehen sich mit einer Vielzahl an gesetzlichen Regelungen konfrontiert – Produktsicherheitsverordnung, Verpackungsgesetz, E-Rechnungspflicht, Bonpflicht, Textilkennzeichnungsverordnung, Elektrogesetz, Lieferkettengesetz, Entwaldungsverordnung, Green Deal, DSGVO, sind nur einige Rahmenbedingungen. Die Vielzahl und zunehmende Komplexität bürokratischer Vorschriften stellt eine enorme Belastung dar.

Michael Nicolay

## KARIBISCHE INSELN

14 Tage mit AIDAprila, vom 20.02.2025 bis 06.03.2025, ab/an Barbados

VARIO Preis in der Meerblickkabine, inkl. Flug

Unser Preis p.P. ab **2.499€\***

**Reiseland Reisebüro GmbH**  
Luisenstr. 1 | 30159 Hannover | Tel.: 0511 7635170  
E-Mail: hannover.luisenstr@reiseland.de  
www.reiseland-reisebuero-hannover.de

**AIDA X REISELAND**

\*AIDA VARIO Preis pro Person bei Zer-Belegung (Meerblickkabine), inkl. An- und Abreisepaket, limitiertes Kontingent  
Es gelten die aktuellen AIDA Reisebedingungen und Informationen auf aida.de/agb  
AIDA Cruises, German Branch of Costa Crociere S. p. a., Am Strande 3 d, 18055 Rostock  
Reiseland GmbH & Co. KG, Osterbekstr. 90a, 22083 Hamburg

# Unterschiede zwischen BGB und VOB beim Bauvertrag

Grundsätzlich haben Auftraggeber und Auftragnehmer als Vertragsparteien eines Bauvertrages die Möglichkeit, einen Bauwerkvertrag nach VOB oder BGB abzuschließen. Für den juristischen Laien sollten die Unterschiede nicht zwangsläufig auf den ersten Blick erkennbar sein. Aus rechtlicher Sicht betrachtet bestehen jedoch nicht unerhebliche Unterschiede zwischen den Regelungen der VOB und des BGB. VOB ist die Abkürzung für die Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen und ist ein von allen Beteiligten im Bauwesen erarbeitetes Regelwerk. Sie ist aber kein Gesetz und keine Rechtsverordnung.

## Fall:

*Ein Malerbetrieb hatte den Auftrag für Malerarbeiten in einem Einfamilienhaus erhalten. Die Auftraggeber waren die Eigentümer und damit Privatkunden. Der Malerbetrieb hatte unter sein Angebot geschrieben:*

*„Vertragsgrundlage und Grundlage der Abrechnung ist die VOB/B und VOB/C in der neuesten Fassung“.*

Zwischen den Parteien kommt es später zu einem Rechtsstreit. Das Gericht hatte hier zu entscheiden, ob die VOB/B oder das BGB Vertragsgrundlage ist. Soweit die Parteien eines Ver-



Andreas Kasper LL.M.,  
Rechtsanwalt

trages nichts anderes vereinbaren, gelten grundsätzlich immer die Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB). Um die Bestimmungen des BGB wirksam vereinbaren zu können, bedarf es daher keiner besonderen Vorgehensweise. Die Parteien vereinbaren schlichtweg eine konkrete Leistungserbringung, beispielsweise die Durchführung von – wie hier – Malerarbeiten. Es finden dann automatisch die Regelungen des BGB Anwendung. Nur für den Fall, dass die Parteien abweichende vertragliche Vereinbarungen wirksam getroffen haben oder ausdrücklich die Regelungen der VOB vereinbaren, gelten diese vorrangig.

Die Regelungen der VOB sind sogenannte Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB), da sie für eine Vielzahl von Verträgen vorformuliert sind und angewendet werden. Das Gericht hat daher entschieden,

dass ein bloßer Hinweis auf die VOB/B und die VOB/B nicht ausreichend ist um die VOB als Vertragsgrundlage zu vereinbaren. Sofern ein Auftragnehmer die VOB in dem Bauvertrag mit einem privaten Auftraggeber einbeziehen möchte, muss er diesem den Text der VOB/B aushändigen. Begründet wird dies damit, dass der Auftraggeber nach dem Angebot die VOB/B lesen kann und somit Kenntnis davon erlangen kann und dann auch entscheiden kann, ob er diese Regelungen mit in seine vertragliche Vereinbarung einbeziehen möchte. Wenn der private Auftraggeber beim Vertragsschluss durch einen Architekten vertreten wurde, reicht es allerdings aus, wenn auf die VOB/B oder die VOB/C Bezug genommen wird. Unproblematisch kann die VOB/B auch vereinbart werden, wenn der Auftragnehmer selbst die VOB/B als Vertragsgrundlage vorschlägt.

In dem Fall der hier zu entscheiden war, war der Text nicht übergeben und eine Vertretung durch einen Architekten hatte nicht stattgefunden. Insofern hatten die Parteien die VOB/B und VOB/C nicht vereinbart und es galt sowohl als Vertragsgrundlage als auch als Abrechnungsgrundlage das Werkvertragsrecht des BGB.

Der Rechtsgrundlage VOB oder BGB kommen in mehreren Punkten erhebliche Bedeutungen zu. Es ist jedoch festzuhalten, dass es zahlreiche Vor- und Nachteile beider Vertragswerke zu benennen gibt.

Ein Unterschied liegt beispielsweise darin, dass die Mängelrechte im Rahmen des BGB erst nach fünf Jahren nach Abnahme verjähren. Die Verjährungsfrist bei einem VOB-Vertrag endet bereits nach vier Jahren. Hinsichtlich der Verjährung ist für

den Auftraggeber daher ein BGB-Werkvertrag zu empfehlen.

Möchte ein Bauherr eine Änderung des Bauentwurfes durchsetzen, so kann er dies jeweils per Anordnung gegenüber dem Auftragnehmer tun. Die Rechtsfolge nach § 1 Abs.3 VOB/B ist die, dass der Auftragnehmer dieser Änderungsanordnung des Auftraggebers unverzüglich nachkommen muss. Im BGB-Vertrag ist nach § 650b BGB eine 30tägige Verhandlungsphase vorgeschaltet.

Auch in Bezug auf die Abrechnung der Leistungen ist die Vertragsgrundlage entscheidend. Solange kein VOB/B-Vertrag vereinbart ist und auch nicht die VOB/C wirksam in die Vertragsbedingungen mit aufgenommen worden ist, ist eine Abrechnung nach den Regeln der VOB/C (z. B. Übermessensklausel) nicht möglich. Es würde dann eine Abrechnung auf Basis des Werkvertragsrechtes des BGB erfolgen, bei der bei Maler- oder Fassadearbeiten jede Fenster- und Türöffnung abgezogen bzw. berücksichtigt werden muss und nicht „übermessen“ wird.

Der öffentliche Auftraggeber ist verpflichtet, die Regelungen der VOB zu vereinbaren. Bei einem Vertragsschluss mit einem Unternehmer hat der Auftragnehmer die Wahl zwischen der VOB und dem BGB. Dem Auftragnehmer ist zu empfehlen, gegenüber dem Verbraucher lediglich BGB-Verträge zu verwenden. In jedem Fall sollte die VOB lediglich dann angewendet werden, wenn sie als Ganzes, also vollständig und ohne Ausnahmen, vereinbart worden ist – anderweitig besteht ein erhöhtes Risiko, dass die Anwendung der VOB unwirksam ist.

Andreas Kasper



# DEINE TRAUMKÜCHE – *individuell von uns geplant!*

**Kostenlose** Planung & Beratung:  
Jetzt Termin buchen.

[obi.de/kuechenplaner](https://obi.de/kuechenplaner)

## **OBI Hannover-Linden**

Elfriede-Paul-Allee 15  
30449 Hannover

Anfragen und Terminbuchung:  
[kueche447@obi.de](mailto:kueche447@obi.de)

**heyOBI**  
**VORTEIL**

**15%\*** Auf deine neue Küche  
vom **16.12.24 - 31.01.25**

**0,0%** Finanzierung  
bis 48 Monate\*\*

Nur vom  
**13.12.24 - 01.02.25**

\*Nur für registrierte heyOBI Kunden. Gültig bis zum 31.01.2025, nur in teilnehmenden OBI Märkten beim Kauf einer frei geplanten Küche im Wert ab 4.000 €. Download und Registrierung in der heyOBI App sind zwingend erforderlich. Zum Erhalt des Rabatts die in der heyOBI App hinterlegte Kundenkarte von deinem Küchenplaner bei Auftragsabschluss scannen lassen. Der Rabatt wird bei Rechnungsstellung mit ausgewiesen. Nicht mit anderen Rabattaktionen/Coupons kombinierbar. Weitere Informationen unter [obi.de/kuechenplaner](https://obi.de/kuechenplaner)

\*\* Beispiel : Barzahlungspreis von z. B. € 4.000,00 entspricht dem Nettodarlehensbetrag; Gesamtbetrag von € 4.000,00. Effektiver Jahreszins von 0,00 % bei einer Laufzeit von z. B. 48 Monaten = 47 x € 83,34 und Schlussrate 1 x € 83,07 entspricht einem gebundenen Sollzins von 0,00 % p. a., Bonität. Ein Angebot der Santander Consumer Bank AG, Santander Platz 1, 41061 Mönchengladbach. Die Angaben stellen zugleich das 2/3 Beispiel gemäß § 6a Abs. 3 PAngV dar.

# Wohnraummietrecht

## Wann Untervermietung untersagt werden kann gilt ab 2025 auch für Sie!

Ob rechtliche Vorgaben, Zustimmungspflichten oder potenzielle Risiken – die Untervermietung von Wohnraum bringt Herausforderungen mit sich, und in einigen Fällen darf ein Vermieter die Untervermietung grundsätzlich verweigern. Wir erklären die rechtlichen Rahmenbedingungen.

### Muss der Vermieter die Untervermietung erlauben?

Die Untervermietung muss der Vermieter nicht erlauben, wenn der Mieter beispielsweise eine Mietwohnung für Feriengäste anbieten möchte. Eine solche Nutzung kann oftmals aufgrund von bauordnungsrechtlichen Regelungen oder auch aufgrund von Zweckentfremdung unzulässig sein und mit Bußgeld bestraft werden.

Gleiches gilt, wenn der Mieter die Wohnung mit Gewerbmietvertrag untervermietet, also der Untermieter beispielsweise die Wohnräume als Büro nutzen möchte. Auch diese Nutzung ist regelmäßig nicht zulässig.

### Darf der Vermieter die Untervermietung untersagen?

Auch darf der Vermieter seine Zustimmung zur Untervermietung der gesamten Wohnung verweigern (§ 540 des Bürgerlichen Gesetzbuches, BGB). Will der Mieter hingegen nur einen Teil seiner Wohnung untervermieten, hat er regelmäßig einen Anspruch gegen seinen Vermieter, ihm dies zu gestat-

ten (§ 553 BGB). Dafür muss er nur ein berechtigtes Interesse vorweisen. Ein berechtigtes Interesse liegt beispielsweise vor, wenn der Mieter

- für eine bestimmte Zeit ins Ausland gehen möchte,
- einen Mitbewohner aufnehmen möchte, weil die Wohnung nach einer Trennung zu groß und zu teuer ist,
- die Wohnung als Zweitwohnung nutzen möchte, weil diese in der Nähe des Arbeitsortes liegt,
- einen Lebenspartner aufnehmen möchte (BGH, Urteil vom 21. November 2023, VIII ZR 88/22).

Der Vermieter muss regelmäßig seine Zustimmung zur Untervermietung eines Teils seiner Wohnung erteilen, es sei denn, er hat gegen die aufzunehmende Person berechtigte Einwände vorzubringen. Auch eine Überbelegung muss nicht gestattet werden.

### Kann der Vermieter einen Zuschlag zur Miete verlangen, wenn er die Erlaubnis zur Untervermietung erteilt?

Einige Gerichte haben es an-

erkannt, dass der Vermieter einen Zuschlag zur Miete verlangen darf. Es gibt aber auch Richter, die die Auffassung vertreten, dass ein solcher Zuschlag nur dann zulässig vereinbart werden kann, wenn mit der Untervermietung eine größere Abnutzung verbunden ist.

### Wird der Untermieter auch Mietpartei?

Nein, der Hauptmieter und der Untermieter schließen einen eigenen Mietvertrag. Der Hauptmieter trägt also allein das Risiko aus diesem Mietverhältnis. Der Hauptmieter bleibt Mietpartei im Hauptmietverhältnis mit dem Vermieter und ist Ansprechpartner. Er allein muss die Pflichten aus diesem Vertrag erfüllen. Ein Durchgriffrecht des Vermieters auf den Untermieter besteht nicht.

### Welche Nachweise oder Informationen darf ein Vermieter vom Mieter einfordern, wenn dieser die Erlaubnis zur Untervermietung beantragt?

Die vollständigen Namen aller einziehenden Personen sind dem Vermieter mitzuteilen. Sollte es zu einer Räumungs-

klage kommen, müssen bei einer anschließenden Vollstreckung alle in der Wohnung lebenden Personen bekannt sein, ansonsten kann die Vollstreckung scheitern.

### Kann der Mieter auch Anspruch auf Erlaubnis zur Untervermietung einer Einzimmerwohnung haben?

Der Mieter hat sogar Anspruch auf Erlaubnis zur Untervermietung einer Einzimmerwohnung, wenn er einen Schlüssel behält und ihm der Zugang zur Wohnung jederzeit möglich ist. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat entschieden, dass der Schutzzweck auch Einzimmerwohnungen erfasse, da das Gesetz den „verbleibenden Anteil der Wohnung“ weder quantitativ noch qualitativ begrenzt. Der Mieter habe durch das Zurücklassen einiger seiner persönlichen Dinge und den Einbehalt eines Wohnungsschlüssels seinen Besitz an der Wohnung nicht vollständig aufgegeben. Insofern habe er die Wohnung auch nur teilweise untervermietet (Urteil vom 13. September 2023, VIII ZR 109/22).

*Inka Storm, Chiefjustiziarin H & G Deutschland*

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	118,1
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	118,6
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	119,2
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	119,3
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	119,4
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	119,8
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	119,7
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	119,7
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	120,2
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	119,9
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	

# Datenschutz - Mieterdaten müssen vorgelegt werden

Üblicherweise sind im Rahmen von Steuererklärungen Belege nur auf Aufforderung des Finanzamtes einzureichen. Dabei kann es allerdings zum Beispiel beim Anfordern von Mietverträgen zum Konflikt mit dem Datenschutz wegen der im Mietvertrag enthaltenen personenbezogenen Daten kommen. Der Bundesfinanzhof (BFH) hat jetzt entschieden, dass der Datenschutz für sich genommen kein Grund ist, die Vorlage von Belegen zu verweigern.

Im vorliegenden Fall reichte die Steuerpflichtige nur eine Aufstellung der Brutto- und Nettomieteinnahmen mit geschwärtzten Namen der Mieter sowie der Betriebskosten für verschiedene Wohnungen und Unterlagen über die Instandhaltungsaufwendungen beim Finanzamt ein.

Dessen Anforderung der Mietverträge und Nebenkostenabrechnungen verweigerte sie mit Hinweis auf die Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und die fehlende Einwilligung ihrer Mieter. Die Offenlegung dieser Unterlagen sei im Hinblick auf die Grundsätze der DSGVO ohne vorherige Einwilligung der Mieter nicht möglich, so ihre Argumentation.

Zudem sei das Finanzamt zur Unterlagenanforderung nicht berechtigt, da die Mietverträge zur Prüfung der tatsächlichen Einkünfte unerheblich seien.

## DSGVO muss dennoch beachtet werden

Der BFH bestätigte hingegen die Auffassung des Finanzgerichts Nürnberg: Die Vermieterin durfte – und musste – die personenbezogenen Daten ihrer Mieter auch ohne deren Zustimmung gegenüber dem Finanzamt offenlegen. Allerdings gilt das nicht uneingeschränkt: Die Anforderung unter anderem von Mietverträgen durch das Finanzamt beim Vermieter als Steuerpflichtigen nach § 97 der Abgabenordnung muss die Vorgaben der DSGVO beachten.

Eine Einwilligung der Mieter in die Weitergabe an das Finanzamt ist aber nicht erforderlich, weil die Verarbeitung nach Artikel 6 Absatz 1 Unterabsatz 1 c DSGVO gerechtfertigt ist. Die Übersendung der Mietverträge an das Finanzamt ist als Zweckänderung nach Artikel 6 Absatz 4 DSGVO regelmäßig zulässig.

## Fazit von Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik

„Mit Inkrafttreten der Datenschutz-Grundverordnung 2018 wurde zugleich auch die Zulässigkeit der Verarbeitung personenbezogener Daten durch die Finanzverwaltung besonders gesetzlich geregelt. Der generelle Verweis eines Vermieters auf „den Datenschutz“ wird deshalb nicht funktionieren. Datenschutzrechtlich unbegrenzt ist das Recht der Finanzämter auf Belegüberprüfung allerdings nicht.“



## Wir sind Partner von Haus & Grund

Besser miteinander.



### Sonderaktion bis 31.12.2025 verlängert

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

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

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



### Unser Team steht Ihnen gerne zur Verfügung:

ROLAND Rechtsschutz-Versicherungs-AG  
Haus & Grund-Team  
Telefon 0221 8277-2333  
www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund



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 advonion (größte Korrespondenzanwaltschaftsgemeinschaft Deutschlands)**

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

## DIPL.- ING. VOLKER BRATKE

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

### Immobilienbewertung

- Erbauseinandersetzungs
- Vermögenseinsetzungs
- Kauf, Verkauf
- Entnahme Betriebsvermögen
- Vorlage beim Finanzamt
- Gerichtsgutachten

Dorfstraße 64  
30966 Hemmingen



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

## Erfolgreiches Dream-Team

Es ist eine außergewöhnliche Männerfreundschaft: Seit 50 Jahren sind **Winfried Kirchner** (Foto l. neben dem Gratulanten **Dr. Oliver Kiaman**) und **Wolfgang Hensoldt** (Foto r.) beruflich und privat ein Dreamteam, haben in Hannover das gastronomische Leben entscheidend mitgeprägt. Zu ihren Gaststätten gehörten u.a. der „Spiegel“ und das „Unikum“, heute sind es z.B. das „Vier Jahreszeiten“, der „Lister Turm“, die „Nordkurve“ und das „Reimanns Eck“. Zudem berieten die beiden Unternehmen, wurden von Ikea, Karstadt und Media Markt gebucht und richteten Anfang der 90iger Jahre das Kaufhaus GUM in Moskau strategisch neu aus. Und selbst die Hobbys teilen sie: Golfen und die Vorliebe für italienisches Essen.



## Fadenscheinige Begründung

Der Mann ist der Verzweiflung nahe. Seit drei Jahren versucht **Fabrizio Sepe**, Chef des Serengeti-Parks in Hohenhausen, für den Rumpf des ehemaligen Bundeswehr-Airbusses



„Kurt Schumacher“ eine Transportgenehmigung zu bekommen. Er möchte darin ein Restaurant im Freizeitpark eröffnen. Doch das Teil lagert auf dem Flughafengelände in Langenhagen, weil die Region als Untere Naturschutzbehörde ihm mit einer fadenscheinigen Begründung die Erlaubnis für den Transport durch die Wedemark verweigert – angeblich seien durch die Rumpfhöhe von 6.80 Metern zahlreiche geschützte

Bäume gefährdet. Experten halten den Transport dagegen für unproblematisch. Extra-Kosten der Wartezeit bisher: 800.000 Euro.

## Revolutionäre Unternehmerin

Die Branche der Immobilienverwaltungen ist bisher technologisch vollkommen unterversorgt. Es herrschen große Ängste vor Fehlentscheidungen bei der Auswahl neuer Software. Stillstand ist deshalb auch heute noch das traurige Ergebnis. Doch damit ist Schluss. Dank **Vanessa Böckstiegel** und ihrer Firma „easimo“. Zunächst als Pilotprojekt und dann als nachhaltiges Unternehmen revolutioniert sie gerade mit bisher nicht vorhandenen, ganzheitlichen modernen ERP-Lösungen die gesamte Branche der Immobilienverwaltung und wird zum ersten großen Player in Deutschland in diesem Bereich. Auch



HAUS & GRUNDEIGENTUM Service arbeitet künftig mit ihr zusammen.

## Ein großes Herz

Durch den Krieg können in der Ukraine keine lebensrettenden Organe mit dem Hubschrauber transportiert werden. Die Mediziner des Kiewer Herzzentrums fahren sie und die schwerkranken Patienten mit zwei Sprintern zu den Krankenhäusern. Als eines der Fahrzeuge plötzlich defekt war, besorgte **Prof. Christine Falk**, Leiterin des Instituts für Transplantationsimmunologie der MHH, kurzerhand einen neuen sowie zusätzlich einen Krankenwagen mit medizinischen Hilfsgütern und fuhr diese in die Ukraine. Die Medizinerin möchte auch künftig helfen und hat mit dem Rotary-Club Hannover-Eilenriede am 23. Februar ab 18 Uhr ein Spendenkonzert in der Markuskirche (List) organisiert.



## Mahnende Kritik

Scharfe Kritik vom Steuerzahlerbund Niedersachsen (BdSt): Die überfällige Konsolidierung der Landesfinanzen werde mit dem Haushaltsplan 2025 wieder einmal vertagt. Stattdessen plane die Landesregierung rund 1,85 Milliarden Euro mehr auszugeben als ein Jahr zuvor. Möglich macht das u.a. eine im Rahmen der Schuldenbremse konjunkturbedingt zulässige Neuverschuldung. BdSt-Vorstand **Jan Vermöhlen** warnt: „Der Spielraum, den die Schuldenbremse vorübergehend eröffnet, ist ein vergiftetes Geschenk. Diese neuen Schulden tragen mit dazu bei, die künftig zu erbringenden Zinslasten bis 2028 auf über 1,7 Milliarden Euro erhöhen.“ Diese Summe werde an anderer Stelle fehlen.



# Buchvorstellung mit Prof. Dr. Friedbert Pflüger

**Friedbert Pflüger vertritt eine klare Position:**

**Klimapolitik muss besser werden! Trotz der gefährlichen Erderwärmung ist der Energiemix global und in Europa nach wie vor zu circa 80 Prozent fossil. Wir kommen nicht wirklich voran.**

Es ist ein Fehler, dem Klimawandel mit immer mehr Regulierungen zu begegnen. Nicht mit Verboten, Verzichtsappellen und staatlichem Mikromanagement, sondern mit der Entfesselung der technologischen Innovation und marktwirtschaftlichen muss den Herausforderungen begegnet werden.

Friedbert Pflüger, viele Jahre Politiker, Unternehmensberater für Energie und Gründungsgeschäftsführer der Klimadenkfabrik Clean Energy-Forum (CEF), zeigt aus seiner praktischen Erfahrung einen besseren Weg zu Klimaschutz und einer florierenden Wirtschaft. Ein Muss für jeden, den die Debatte um das Thema Klima interessiert und der pragmatische Lösungen sucht.

**Zur Person:**

Friedbert Pflüger war acht Jahre enger Mitarbeiter von Richard von Weizsäcker, 16 Jahre Bundestagsabgeordneter (CDU) und Parlamentarischer Staatssekretär in der ersten Regierung Merkel. Heute ist er Partner und Inhaber einer Unternehmensberatung für Energiefragen und Gründungsgeschäftsführer der Denkfabrik Clean Energy Forum (CEF). Er ist Aufsichtsratsvorsitzender von Zukunft Gas, Autor mehrerer Bücher.

**So können Sie kostenlos an der Veranstaltung am Freitag, 07.02.2025, 17 Uhr, in der Buchhandlung Leuenhagen & Paris, Lister Meile 39, 30161 Hannover, teilnehmen:**

Wir verschenken 25 x 2 Tickets (inkl. Getränke) an Mitglieder von HAUS & GRUNDEIGENTUM in der Reihenfolge der Einsendungen. Schicken Sie uns einfach eine Mail mit Ihrer Mitgliedsnummer bis zum Montag, 20.01.2025, an [verlosung@hug.immo](mailto:verlosung@hug.immo).

Sind Sie dabei, bekommen Sie eine Eingangsbestätigung. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

## VIP-Tickets für 96 zu gewinnen

Hannover 96 spielt bisher in dieser Saison um den Aufstieg in die Erste Fußballbundesliga. Kein Wunder, dass die Tickets für die Heinz von Heiden Arena sehr begehrt sind. Aber Sie können dabei sein – kostenlos sogar im VIP-Bereich.

HAUS & GRUNDEIGENTUM verlost zwei VIP-Tickets für ein Heimspiel Ihrer Wahl!

**Was müssen Sie tun?** Schicken Sie einfach eine Mail an [verlosung@hug.immo](mailto:verlosung@hug.immo), Stichwort VIP-Tickets, und geben Sie Ihre Postanschrift und Telefonnummer mit an. Einsendeschluss ist Donnerstag, 30.01.2025. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

In der vergangenen Ausgabe der WohnArt hatten wir 15 signierte Kalender „Eine Stadt 2025“ des renommierten Fotografen Uwe Stelter verlost. HAUS & GRUNDEIGENTUM sagt allen Gewinnern herzlichen Glückwunsch.

#LEIDENSCHAFT  
#TRADITION  
#KOMPETENZ



KOMPLETTBÄDER



GESUNDES WASSER  
SANIERUNG



KUNDENDIENST  
NEUBAU



**IHR STARKER PARTNER  
FÜR STADT UND REGION**

**AUS HANNOVER FÜR HANNOVER**



BEEKESTRASSE 54 · 30459 HANNOVER  
TELEFON 0511 / 94299-0 · TELEFAX 0511 / 94299-42  
INFO@CARLOETTINGER.DE  
WWW.CARLOETTINGER.DE ODER  
QR-CODE SCANNEN FÜR MEHR INFORMATIONEN

#LEIDENSCHAFT  
#TRADITION  
#KOMPETENZ

**CARL OETTINGER**

GESUNDHEITSTECHNIK SEIT 1947  
SANITÄR · HEIZUNG · LÜFTUNG



Foto: Minerva Studio/stock.adobe.com

## Gebäudeenergiegesetz (GEG)

# Neue Regelungen zum Heizungscheck und hydraulischen Abgleich

Die Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen (EnSimiMaV) ist am 30. September 2024 außer Kraft getreten. Sie hatte Eigentümer von Gasheizungen bis dato zur Durchführung von Heizungscheck, Heizungsoptimierung und bei Gebäuden ab sechs Wohnungen zusätzlich zum hydraulischen Abgleich verpflichtet. Seit 1. Oktober 2024 sind diese Pflichten von den neuen Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) abgelöst worden.

Während die EnSimiMaV ausschließlich Eigentümer und Betreiber von Gasheizungen

in die Pflicht nahm, müssen nun nach dem GEG unabhängig vom Brennstoff alle mit Wasser betriebenen älteren Heizungen überprüft und optimiert sowie neu installierte Heizungen hydraulisch abgeglichen werden. Beides gilt für Heizungen in Gebäuden mit mindestens sechs Wohnungen.

### Ältere Heizungen müssen fristgemäß überprüft und optimiert werden

Gemäß den neuen Regelungen des GEG sind ältere Heizungsanlagen mit Wasser als Wärmeträger in Gebäuden mit mindestens sechs Wohnungen einer Heizungsprüfung und -optimierung zu unterziehen,

und zwar

- für nach dem 30. September 2009 installierte Heizungen innerhalb eines Jahres nach Ablauf von 15 Jahren nach deren Einbau oder Aufstellung und
- für alle vor dem 1. Oktober 2009 installierte Heizungen bis zum Ablauf des 30. September 2027.

Das bedeutet, wenn die Heizung am 1. Oktober 2009 eingebaut wurde, muss sie bereits bis zum 30. September 2025 überprüft und optimiert werden. Die Frist verlängert sich entsprechend für alle später installierten Heizungen. Wurde die Heizung am 1. Okto-

ber 2023 eingebaut, dann werden die Maßnahmen erst ein Jahr nach dem 1. Oktober 2038 fällig. Für alle wasserbetriebenen Heizungen, die vor dem Stichtag 1. Oktober 2009 eingebaut wurden, bleibt generell Zeit bis zum 30. September 2027.

Ausnahmen gelten für Gebäude mit standardisierter Gebäudeautomation. Ebenso sind Wärmepumpen von den Maßnahmen ausgenommen, da für diese nach dem GEG andere Regelungen gelten. Eine Befreiung von der Pflicht ist generell auf Antrag durch die zuständige Behörde möglich, wenn die Anforderungen im

Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würden.

### Neue Heizungen müssen hydraulisch abgeglichen werden

Heizungssysteme mit Wasser als Wärmeträger sind nach Einbau oder Aufstellung ab 1. Oktober 2024 in Gebäuden mit mindestens sechs Wohnungen hydraulisch abzugleichen. Dazu gehören folgende Maßnahmen:

- eine raumweise Heizlastberechnung,
- eine Prüfung und nötigenfalls Optimierung der Heizflächen im Hinblick auf eine möglichst niedrige Vorlauftemperatur und
- die Anpassung der Vorlauftemperaturregelung.

Der hydraulische Abgleich ist dabei nach Maßgabe des Verfahrens B nach der Fachregel des Zentralverbands Sanitär Heizung Klima (ZVSHK) „Optimierung von Heizungsanlagen im Bestand“, Neuauflage April 2022, oder nach einem gleichwertigen Verfahren durchzuführen.

### Dokumentationspflichten

Sowohl bei der Heizungsprüfung als auch beim hy-

draulischen Abgleich ist das durchführende Unternehmen verpflichtet, dem Eigentümer eine Dokumentation zu übergeben. Im ersten Fall sind das Prüfungsergebnis und der etwaige Optimierungsbedarf schriftlich festzuhalten. Im zweiten Fall ist eine Bestätigung des hydraulischen Abgleichs einschließlich aller Einstellwerte, der Heizlast des Gebäudes und der raumweisen Heizlastberechnung auszuhändigen. Insbesondere müssen auch die eingestellte Leistung des Wärmeerzeugers, die Auslegungstemperaturen, die Einstellungen der Heizungsregelung und die Anlagendrucke schriftlich dokumentiert werden.

Mieter haben in beiden Fällen auf Verlangen einen Anspruch auf unverzügliche Vorlage der jeweiligen Unterlagen durch den Vermieter.

### Bußgeldvorschriften

Anders als bei der EnSiMiMaV gilt ein Verstoß gegen die seit 1. Oktober 2024 geltenden Pflichten zur Heizungsprüfung und zum hydraulischen Abgleich als ordnungswidrig und wird mit einem Bußgeld von jeweils 5.000 Euro geahndet.

### Info:

Ein hydraulischer Abgleich sorgt dafür, dass die erzeugte Wärme über das Heizwasser in einer Heizungsanlage gleichmäßig und bedarfsgerecht verteilt wird. Ohne Abgleich erhalten Heizkörper in der Nähe der Heizquelle oft zu viel, während weiter entfernte Heizkörper zu wenig Heizwasser bekommen, was zu einer ineffizienten Wärmeverteilung führt. Der Abgleich stellt sicher, dass jeder Heizkörper exakt die Wassermenge erhält, die er für eine optimale Heizleistung benötigt. Dies geschieht durch die Einstellung der Ventile in den Heizsträngen und an den Heizkörpern oder durch den Einsatz automatischer Strang- und Thermostatventile.

Der hydraulische Abgleich bringt mehrere Vorteile: Er reduziert den Energieverbrauch und damit die Heizkosten, da die Anlage effizienter arbeitet. Gleichzeitig verbessert er den Wohnkomfort, da alle Räume gleichmäßig beheizt werden. Zudem werden störende Fließgeräusche in den Leitungen vermieden, und die Lebensdauer der Heizanlage wird verlängert. Darüber hinaus gibt es in vielen Ländern Förderprogramme, die die Kosten für den hydraulischen Abgleich ganz oder teilweise übernehmen.

Corinna Kodim Geschäftsführerin Energie, Umwelt, Technik, H & G Deutschland



sanitär  
heizung  
klima

**HEYMEIER**  
Haustechnik

Sanitär • Heizung • Lüftung • Klempnerei

Bronsartstraße 4  
30161 Hannover  
Telefon: 0511 33 95 98 95  
www.heymeier.de



ELEKTRO • SANITÄR • HEIZUNG • LÜFTUNG

www. **BONNES-BOXHORN** .de GMBH

0 511 - 530 620

Objektbetreuung • Kundendienst  
Elektroanlagen • Heiztechnik

SCHEIDESTRASSE 23 • 30625 HANNOVER • INFO@BONNES-BOXHORN.DE



Ein leistungsstarkes Team freut sich auf Sie!

**WINFRIED NEUMANN**

Unser Team löst alle Aufgaben im Bereich Heizung - Sanitär

(05 11) **66 85 14**

- Unsere Spezialisten sanieren professionell und schaffen schönere Bäder, damit Ihr Tag gleich gut beginnt.
- Unserer Spezialisten sanieren Ihre Heizung und bringen behagliche Wärme in Ihr Zuhause.
- Wir engagieren uns für Sie! Ihr Winfried-Neumann-Team.

**Ferdinand-Wallbrecht-Str. 45 • 30163 Hannover • Fax 39 15 28**



Sanitär  
Fliesen

**KLEIN** GmbH  
BAD-KONZEPTE

Badausstellung

Ausstellung und Verkauf auf **150 m<sup>2</sup>**

- Badsanierungen – Sanitär – Fliesen – 3D-Badplanung
- Duschwand nach Maß – Lackspanndecke
- Wandplatten für fugenlosen Badumbau oder Teilsanierung

**Förder- und zuschussfähig:**

- Magic-Wannentüren / nachgerüstete Wannentür
- Höhenverstellbare WC – Anlagen für körperlich eingeschränkte Menschen

Walsroder Straße 260 ■ 30855 Langenhagen  
Fon 0511-77 63 73  
info@klein-badkonzepte.de  
www.klein-badkonzepte.de

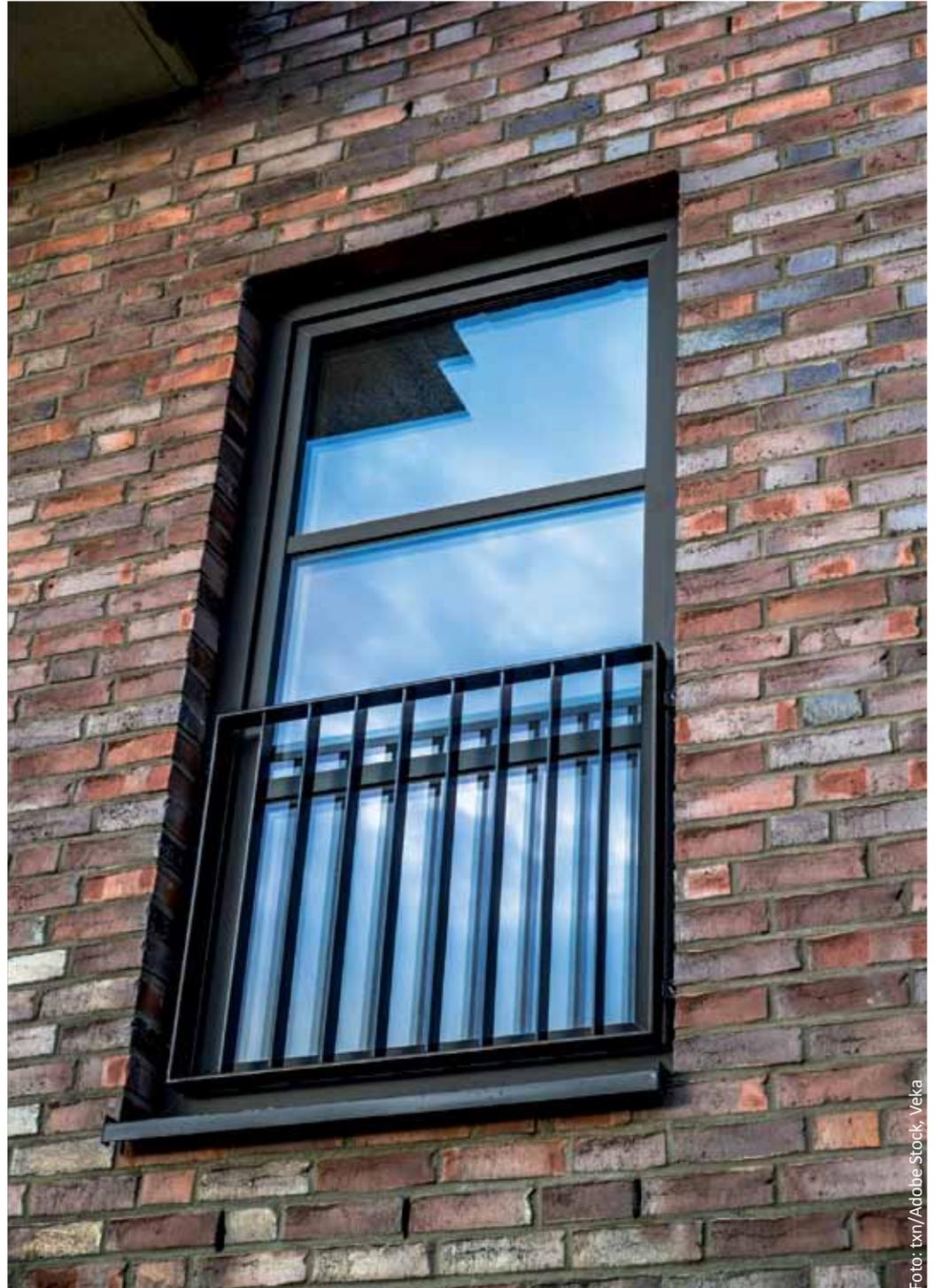
# Individuelle Fenstergestaltung: Kreative Möglichkeiten für jedes Zuhause

**Fenster sind mehr als nur Lichtquellen - sie verleihen dem Haus Persönlichkeit und Stil.**

Die Zeiten langweiliger weißer Rahmen sind längst vorbei. Deshalb müssen Eigenheimer aber nicht zeitraubende und anstrengende Malerarbeiten auf sich nehmen. Denn heute können wartungsarme Fensterprofile aus Kunststoff in nahezu jeder Farbe, Struktur und Optik gestaltet werden. Wer beispielsweise auf einer weißen Fassade einen kräftigen Kontrast setzen möchte, kann mit dunkelgrünen oder dunkelblauen Kunststofffensterprofilen Farbe ins Spiel bringen. Auch warme Holzoptiken sind möglich, um beispielsweise den rustikalen Charme von Klinkerfassaden zu unterstreichen.

Dreieckige Fenster für den Dachgiebel oder runde Fenster für einen besonderen Akzent? Kunststofffenster gibt es in einer enormen Vielfalt von Formen, Größen, Strukturen und Farben - kaum ein Bauelement ist so abwechslungsreich. Die modernen Kunststofffenster erfüllen viele Gestaltungswünsche und Anforderungen. „Vor allem Besitzer älterer Immobilien möchten bei der Modernisierung die ursprüngliche Fassadengestaltung erhalten.“ weiß Jürgen Herbe, vom Kunststofffensterspezialisten Veka. „Das ist mit Kunststofffenstern problemlos möglich. Denn selbst spezielle Fensterformen, die durch architektonische Gegebenheiten benötigt werden, lassen unkompliziert herstellen.“

Auf Funktionalität, Wärmedämmung und Stabilität muss dabei nicht verzichtet werden. Hochwertige Kunststofffenster der Klasse-A-Qualität



*Heute können wartungsarme Fensterprofile aus Kunststoff in nahezu jeder Farbe, Struktur und Optik gestaltet werden.*

mit Dreifachverglasung halten die Wärme im Haus und lassen viel Tageslicht hinein. Individuelle Sonnenschutzlösungen wie Rollläden oder Raffstores

schaffen zudem zu jeder Jahreszeit ein angenehmes Raumklima. Mit der richtigen Planung und kreativen Ideen werden Fenster zu funktio-

naln Highlights und echten Hinguckern. Die Profis aus den Fachbetrieben geben gern Tipps und informieren über Trends und Möglichkeiten. *txn*



Foto: tnx/bona

Holzböden wollen gepflegt werden: Dazu gehört, groben Schmutz sofort zu entfernen und gelegentlich nebelfeucht mit einem Spezial-Holzreiniger zu wischen.

## Wie Holzböden dauerhaft schön bleiben

Holz ist einer der gemütlichsten Bodenbeläge – seit Jahrhunderten verlegt, kommt das natürliche Material nicht aus der Mode. Der Grund: Holzböden passen sich dank ihrer natürlichen Schönheit jedem Einrichtungsstil an und sind sehr langlebig. Um ihre Attraktivität für Jahrzehnte zu erhalten, sollten sie regelmäßig gepflegt werden.

Staubsaugen, gelegentlich wischen und ab und zu eine Grundreinigung sind dabei die Basics. „Ganz wichtig ist, möglichst wenig Wasser zu verwenden – Holzböden sollten nebelfeucht gereinigt werden. Nasse Flecken sind tabu,“ weiß Kelly Sundov von Bona, dem schwedischen Spezialisten für Holzböden. Denn die Pflege von Holzböden verlangt eine behutsame Handhabung. Ganz

einfach gelingt das mit dem Bona Sprühmopp. Er nutzt eine nachfüllbare Kartusche mit speziellem Holzbodenreiniger und bringt mit einem Druck auf den Auslöser, genau die richtige Menge Feuchtigkeit auf den Holzboden, um ihn gut und schonend zu reinigen.

Wenn das Parkett irgendwann stumpf wird, lässt es sich wieder auffrischen: Mit Parkett-Polish für lackierte Böden oder Öl-Refresher. Das füllt Mikrokratzer und erneuert die Schutzschicht, dadurch ist der Boden dann weniger anfällig für Verschmutzungen. Wer dann noch auf möglichst gleichmäßige Raumtemperatur und konstante Luftfeuchtigkeit achtet, hat viel dafür getan, dass der Holzboden lange gut aussieht und auch noch von kommenden Generationen genutzt werden kann. tnx





**SICHERHEITSTECHNIK SCHLÜSSELDIENST TISCHLEREI**

**Tischlereimeisterbetrieb**

Wir sichern Ihr Haus nach DIN - 18104/1 und 18104/2

**Fenster – Türen  
Einbau und Wartung**

Jörg Deterding GmbH & Co. KG

Im Rehwinkel 18 · Garbsen · 05131-77 05 · Dessauerstr. 16 · 30161 Hannover · 0511-388 00 09  
www.deterding-sicherheitstechnik.de · info@deterding-sicherheitstechnik.de



- Fenster
- Haustüren
- Zimmertüren
- Rollläden
- Bodenbeläge
- Insektenschutz

**Montage und Wartung  
von Fenstern und Türen**

Hauptstraße 221 • 30826 Garbsen  
Tel. (0 51 31) 45 74 17 • www.westerhof-garbsen.de  
Mobil 0172 / 40 29 857



*Wir machen Ihre Bodenträume wahr!*




*Neues Design, bewährte Qualität! Jetzt 150m2 Ausstellung!*



**Ohlendorf GmbH**  
Hansastraße 58 g  
30952 Ronnenberg

Tel.: 0511 / 43 50 04  
Fax.: 0511 / 43 50 05  
EMail: info@ohlendorf-gmbh.de

# Öfen und Kamine

## Mehr als eine Heizung

Ein knisterndes Kaminfeuer im eigenen Wohnzimmer – das steht für Behaglichkeit und Wohnkomfort. Kamine oder Öfen werden darum längst nicht mehr nur als wohlige Wärmequellen in kalten Wintermonaten wahrgenommen, sondern gelten zunehmend auch als zentrale Gestaltungselemente in modernen Wohnkonzepten.

Kamin ist aber nicht gleich Kamin, und Ofen ist nicht gleich Ofen. Es gibt eine Vielzahl von Modellen, die sich hinsichtlich Bauweise, Brennstoff und Funktionsweise unterscheiden. Die Wahl sollte sowohl an den ästhetischen Vorstellungen als auch an den funktionalen Anforderungen ausgerichtet werden:

**Offene Kamine** Offene Kamine bieten das wohl klassische Bild eines Feuers und sind besonders atmosphärisch. Sie eignen sich allerdings eher als dekorative Wärmequelle, da ein Großteil der Energie durch den Schornstein entweicht. Zudem ist diese Variante aufgrund der ineffizienten Wärmenutzung und den erhöhten Feinstaubemissionen in modernen Häusern oder Wohnungen weniger zu empfehlen.

**Kaminöfen** Kaminöfen bieten eine geschlossene Brennkammer mit Glasscheibe, durch die man das Feuer betrachten kann. Sie sind deutlich effizienter als offene Kamine und können – je nach Modell und Leistung – einen Raum oder sogar ein ganzes Haus beheizen. Kaminöfen sind vielseitig einsetzbar, da sie in verschiedenen Größen, Formen und



*Ohne die Abnahme durch den zuständigen Bezirksschornsteinfeger darf der Ofen nicht betrieben werden.*

Designs erhältlich sind und oft mit unterschiedlichen Brennstoffen (Holz, Pellets) betrieben werden können.

**Pelletöfen** Eine moderne Alternative zum klassischen Kaminofen sind Pelletöfen, die mit gepressten Holzpellets betrieben werden. Diese Öfen sind besonders energieeffizient, lassen sich leicht befüllen und bieten eine automatische Steuerung der Wärmeleistung. Viele Modelle lassen sich sogar per App steuern, was den Komfort deutlich erhöht. Zudem verursachen Pelletöfen weniger Emissionen und gelten als umweltfreundlichere Option.

**Gaskamine** Gaskamine bieten eine praktische Alternative für alle, die nicht auf den Charme eines Kamins verzichten, aber den Aufwand der Lagerung und Handhabung von Brennholz vermeiden wollen. Der Gaskamin lässt sich per Knopfdruck ein- und ausschalten und bietet dank

moderner Technologie eine täuschend echte Flammenoptik. Gaskamine sind zudem sehr sauber, was vor allem in Wohnungen von Vorteil ist.

**Elektrokamine** Wer die Atmosphäre eines Kamins schätzt, aber keinen Schornstein oder keine Möglichkeit zur Lagerung oder Zufuhr des benötigten Brennstoffs hat, greift zum Elektrokamin. Diese Geräte simulieren ein täuschend echtes Feuer und sorgen so für eine gemütliche Stimmung, ohne dass Flammen lodern.

**Genehmigungen und Vorschriften** Bevor man sich für den Einbau eines Kamins oder Ofens entscheidet, sollte man unbedingt die bau- und immissionsschutzrechtlichen Vorschriften prüfen. In Deutschland ist der Einbau von Kaminen und Öfen genehmigungspflichtig, da die Abgase sicher über einen Schornstein abgeleitet werden müssen. Ein Schorn-

steinfeger sollte frühzeitig in die Planungen einbezogen werden. Dieser prüft, ob der Schornstein den gesetzlichen Anforderungen entspricht und die Einhaltung von Abstandsregelungen gewährleistet ist. Ohne die Abnahme durch den zuständigen Bezirksschornsteinfeger darf der Ofen nicht betrieben werden.

**Standortwahl** Die Platzierung des Kamins oder Ofens ist entscheidend für die gleichmäßige Wärmeverteilung im Raum. Idealerweise sollte der Ofen so platziert werden, dass er nicht nur einen Raum, sondern bei offener Bauweise auch angrenzende Räume mitbeheizen kann. Es sollte zudem ausreichend Platz um den Ofen herum sein, um die Brandschutzvorschriften einzuhalten und sicherzustellen, dass Möbel oder Vorhänge nicht in die Nähe des heißen Ofens geraten.

*Astrid Zehbe Referentin Presse und Kommunikation, H & G Deutschland*



Foto: James Hardie Europe GmbH/txn

Wer beim Renovieren alte Gipsbaustoffe nicht auf den Müll wirft, sondern zum Recyceln gibt und dazu auf neue Gipsbaustoffe setzt, entscheidet sich für ressourceneffizientes Bauen, weil das natürliche mineralische Material sich beinahe unbegrenzt recyceln lässt und nie zu Abfall wird.

## Warum recyceln von Gipsprodukten so wichtig ist Ressourcen schonen beim Modernisieren

Beim Modernisieren eines Hauses entsteht oft eine beträchtliche Menge an Bauschutt. Schnell füllen Materialien wie Kunststoffe, Glas, Holz, Metalle und Ziegel den Müllcontainer. Doch anstatt diese wertvollen Ressourcen einfach auf die Deponie zu bringen, sollten Modernisierer die Möglichkeiten des Recyclings nutzen – insbesondere bei Gips.

Gips ist ein hervorragendes Beispiel für ein vollständig recyclingfähiges Material. Er kann nahezu sortenrein zu-

rückgewonnen und immer wieder ohne Qualitätsverlust recycelt werden. Das bedeutet, dass Gips auch nach mehrfachem Einsatz seine positiven Eigenschaften behält. Im Gegensatz zu vielen anderen Baustoffen, bei denen es zu einem Downcycling kommt, bleibt recycelter Gips ein hochwertiger Rohstoff, der bedenkenlos wiederverwendet werden kann. Diese Kreislaufwirtschaft ist nicht nur nachhaltig, sondern auch ressourcenschonend.

Modernisierer sollten daher beim Kauf neuer Baustoffe

besonders auf Recyclingfähigkeit achten. Gipsprodukte wie Trockenbausysteme sind nicht nur flexibel und schnell einzusetzen, sondern auch ideal für eine nachhaltige Bauweise. Moderne Gipsplatten ermöglichen es, Wohnraum schnell und kostengünstig an die individuellen Bedürfnisse anzupassen. Dabei punkten sie mit ihren hervorragenden Eigenschaften wie Luftfeuchtigkeitsregulierung, Wärmedämmung und Schallschutz.

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Auswahl umwelt-

freundlicher Materialien. Umweltbewusste Modernisierer und Baufamilien achten beim Kauf von Baustoffen darauf, dass diese ohne Qualitätsverlust recycelt werden können, damit daraus wieder neue Bauprodukte hergestellt werden können, die nach ihrer Nutzung ebenfalls wieder recycelt werden können.

Wer sich für recyclingfähige Baustoffe entscheidet, trägt nicht nur zur Reduzierung von Bauschutt bei, sondern schafft auch ein gesundes und umweltfreundliches Wohnumfeld. *txn*

**ihrbauprofi@t-online.de**

*sauber/preiswert/schnell*



- Maurer, Beton, Putz, Reparaturen
- Fliesenarbeiten
- Altbausanierung
- Trockenbau
- Abbrucharbeiten

Inh: F. Schubert

Birkenweg 62 · 30827 Garbsen OT Berenbostel  
Tel: 05131 / 44 61 600 · Fax: 05131 / 44 61 606

BAUGESCHÄFT  
**GUIDO ZIEMEK GMBH**

Maurer- u. Betonbaumeister

Dieckbornstr. 8 · 30449 Hannover

Tel. (05 11) 44 85 81 · Fax (05 11) 2 10 58 96

E-Mail g.z.bau@htp-tel.de

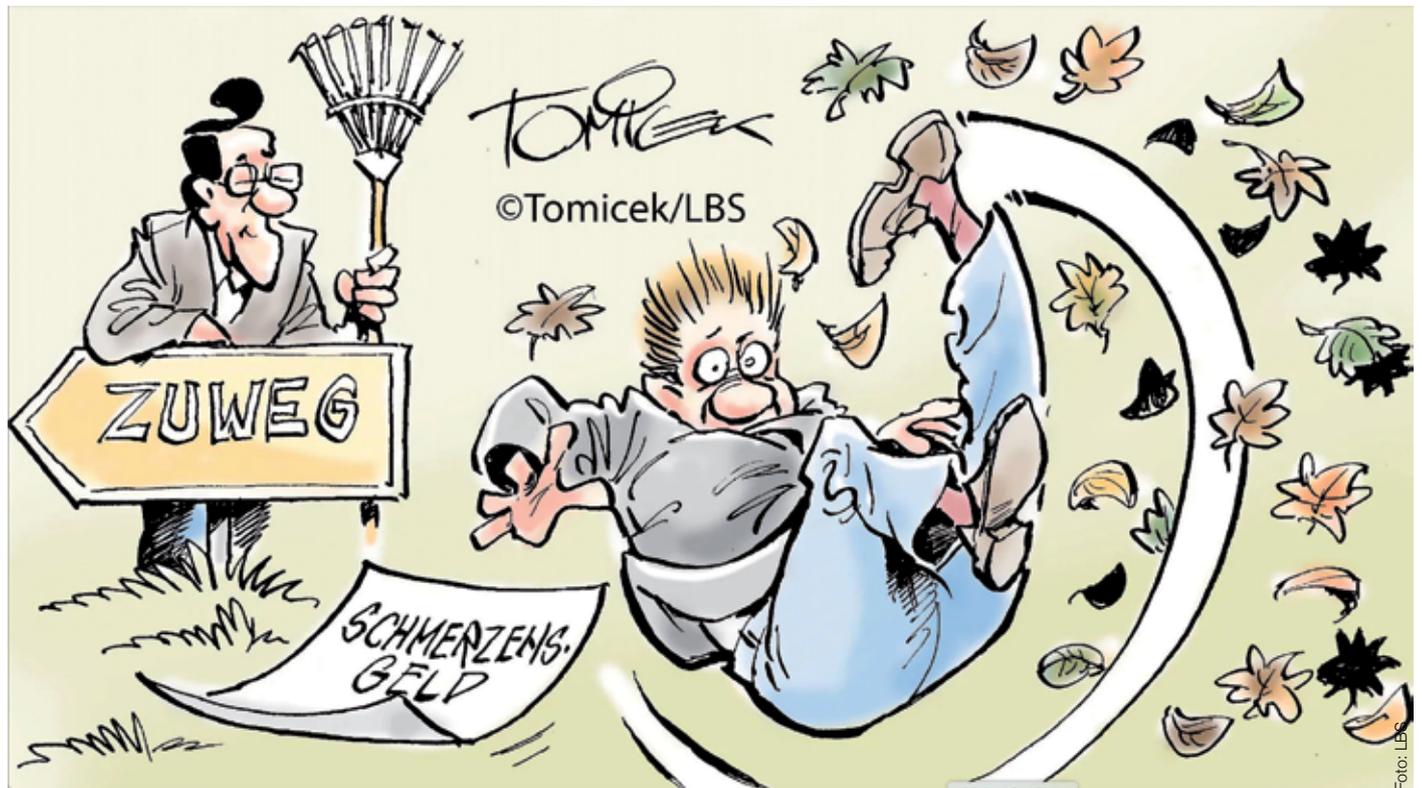
**Wärmedämmung**

Komplettleistungen · Betonarbeiten + San.  
Innenausbau · Neu- und Umbau  
Altbausanierung · Fliesenverlegung  
Fassadensanierung · Balkonsanierung  
Kellerabdichtung



# Ärger bei Minusgraden

Wenn die Justiz über Streuen und Räumen entscheiden muss



**„Winter ade, Scheiden tut weh“ – Immobilienbesitzern dürfte dieser Spruch nicht so leicht über die Lippen kommen, denn für sie bedeutet die kalte Jahreszeit häufig viel Mehrarbeit. Sie müssen die Wege frei von Eis und Schnee halten, denn nur so erfüllen sie ihre gesetzlich vorgeschriebene Verkehrssicherungspflicht.**

Der Infodienst Recht und Steuern der LBS stellt in seiner Extraausgabe einige Urteile vom Amtsgericht bis zum Bundesgerichtshof vor, in denen es um diese Thematik geht. Mal geht es dabei um die sogenannte „Streukontrolle“, mal um die nachträgliche Entfernung eines ausgebrachten Splitt-Salz-Gemischs.

**Eine Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG)** kann

ihre Räum- und Streupflicht für öffentlich zugängliche Wege auf einen Hausmeister delegieren, woraufhin dieser dann auch haften muss. Allerdings bleibt für die WEG eine Überwachungs- und Kontrollpflicht. Das stellte das Oberlandesgericht Karlsruhe (Aktenzeichen 9 U 34/19) nach dem Sturz einer Fußgängerin fest. Insbesondere bei einem professionellen Hausmeisterdienst müsse die Gemeinschaft allerdings nur bei konkreten Hinweisen auf eine Vernachlässigung des Winterdiensts tätig werden und sei deswegen im vorliegenden Fall nicht haftbar zu machen.

**Hauseigentümer** haben dann keine Streupflicht auf öffentlichen Wegen, wenn die Gemeinde den Winterdienst

nicht via Satzung wirksam übertragen hat. Das stellte der Bundesgerichtshof (Aktenzeichen VIII ZR 255/16) im Zusammenhang mit einem Schadenersatzfall fest. Eine Frau war beim Verlassen des Wohnhauses auf einem nicht geräumten Stück Weges bis hin zum teilweise von der Kommune geräumten Fußweg gestürzt und hatte sich verletzt. Der BGH-Senat hielt im Urteil fest: „Zuständig für die Sicherheit des öffentlichen Gehwegs ist hier allein die Gemeinde, die diese Pflicht nicht an den Anlieger und Vermieter delegiert hat.“

**Stürzt ein Fußgänger** auf einem Gehweg, weil durch eine Regenwasserableitung eine Glättestelle entstanden ist, so haftet der zuständige Grundstücksbesitzer

– sprich: der Eigentümer, von dessen Anwesen die Ableitung ausgeht. Konkret handelte es sich um ein Regenrohr zur Entwässerung des Dachs. Das Oberlandesgericht Naumburg (Aktenzeichen 2 U 25/13) sprach einer Fußgängerin Schadenersatz zu, die am frühen Morgen auf dem Weg zur Arbeit genau auf dieser Glättestelle ausgerutscht war.

Kommt es unabhängig von solchen Gefahren wie einer Regenwasserableitung zu unerwarteten einzelnen Glättestellen, so ist das Vorliegen einer Verkehrssicherungspflicht jeweils gründlich zu prüfen. Liege keine allgemeine Glätte vor, so der Bundesgerichtshof (Aktenzeichen VI ZR 254/16), so müsse keinesfalls zwingend der Winterdienst einsetzen.

Eine Passantin war auf einem trockenen und geräumten Weg ausgerechnet auf einer einen Quadratmeter großen rutschigen Stelle verunglückt.

**Einen untergeordneten Zuweg** zur Terrasse seines Hauses muss ein Hausbesitzer nicht völlig gefahrlos gegen alle erdenklichen Risiken für einen Nutzer ausgestalten. In einem Zivilprozess vor dem Oberlandesgericht Frankfurt (Aktenzeichen 17 W 17/22) war es um einen unbeleuchteten, wegen Laub- und Moosablagerungen schmierigen Steinweg gegangen, auf dem eine Pflegekraft einen schweren Unfall erlitten hatte. Es habe sich aber hier gar nicht um einen eigentlichen Zuweg zum Haus gehandelt, hieß es im Urteil.

**Generell gilt:** Bei glatten und eisigen Wegverhältnissen erwarten Gerichte nicht nur von Hausbesitzern die Einhaltung der Streupflichten, sondern auch von Passanten erhöhte Vorsicht. Wer zum Beispiel trotz eines erkennbar nicht geräumten Weges diesen benutzt, der kann nach Ansicht des Amtsgerichts Augsburg (Aktenzeichen 74 C 1611/18) dadurch den Schmerzensgeldanspruch verlieren.

**Ein Verkehrssicherungspflichtiger** muss sogenannte „Streukontrollen“ durchführen – das heißt, sich immer wieder über den Zustand eines Weges innerhalb seines Verantwortungsbereiches vergewissern. Hier war es um acht Uhr morgens auf einer drei mal drei Meter großen Fläche zum Sturz einer Radfahrerin gekommen. Die Verantwortung, an dieser Stelle zu streuen, sei umso höher gewesen, als es sich bei dem Beauftragten um einen ge-

werblichen Winterdienst und um eine viel frequentierte Stelle gehandelt habe. Das entschied das Amtsgericht München (Aktenzeichen 154 C 20100/17).

**Wenn eine Gemeinde** nicht von sich aus tätig wird, kann eine Wohnungseigentümergeinschaft auch von sich aus für ein Stück öffentlichen Weges einen Winterdienst bestellen. Es handelte sich um einen Teil einer öffentlichen Grünanlage, der aber zusätzlich von Bewohnern einer nahen Anlage als Zugang zu dem Haus benutzt wurde. Innerhalb der WEG kam ein Streit darüber auf, ob man nun auf eigene Kosten räumen lassen solle. Das Landgericht Hamburg (Aktenzeichen 318 S 95/16) gab denen Recht, die das für angemessen hielten.

**Eine Schattenseite des Streuens** ist die Tatsache, dass sich nach Besserung der Wetterlage jede Menge Streugut auf den Wegen befindet. Auch wenn dies als unangenehm empfunden wird, kann man vom Verkehrssicherungspflichtigen trotzdem nicht verlangen, dass er das pflichtgemäß aufgebrauchte Splitt-Salz-Gemisch nach jeder Verwendung gleich wieder beseitigt. So urteilte das Oberlandesgericht Schleswig (Aktenzeichen 7 U 25/19).

**Wohnungseigentümergeinschaften** ist es nicht möglich, einzelnen Mitgliedern durch Mehrheitsentscheidung Räum- und Streupflichten persönlich aufzuerlegen. Das Amtsgericht Oberhausen (Aktenzeichen 34 C 87/19) entschied, dass hierdurch Aufgaben aus dem Pflichtenkreis des Verwalters in unzulässiger Weise auf die Eigentümer verlagert würden.

# PREISS

...über  
**60**  
JAHRE

...immer für eine saubere Umwelt

Reinigungs GmbH  
Tel: 0511-81 70 01/2  
Fax: 0511-28 34 446  
Eintrachtweg 21  
30173 Hannover

FUSSWEGE  
WINTERDIENST  
GROSSFLÄCHEN  
PARKGARAGEN

[www.preiss-hannover.de](http://www.preiss-hannover.de)

## SEIT 1893 DER UMWELT VERPFLICHTET



# BALZERS GmbH REINIGUNG

Fußwege · Großflächen · Parkplätze  
Winterdienste · Grundstückspflege

Bogenstraße 16 · 30165 Hannover

Tel. 0511/3 52 30 10 · Fax 3 52 36 12

[www.reinigungsdienste-hannover.de](http://www.reinigungsdienste-hannover.de)



Fußwegreinigung · Winterdienst · 80 Jahre  
57 Reinigungsfahrzeuge



**555 033**  
Fax (0511) 555 030

Mitglied des Verbandes



Ihr Fußwegreiniger seit 1927 in:  
Döhren · Wülfel · Waldheim  
Waldhausen · Laatzen

Wir bieten außerdem:

- Containerdienst (3 bis 40m<sup>3</sup>)
- Gebäudereinigung
- Glas- und Fassadenreinigung
- Graffiti-entfernung

Fragen Sie uns! wir informieren Sie gern!

## Reinigungswerk Helms GmbH

Münchener Str. 12 - 14 · 30880 Laatzen  
Telefon 05 11/760 70 70 · Telefax 760 70 777  
Email: [info@helms.de](mailto:info@helms.de) · [www.helms.de](http://www.helms.de)

## Wintergarten

# Lichtdurchflutete Oase

Der eine träumt von einem ganzjährig nutzbaren lichtdurchfluteten Wohnraum mitten in der Natur, der andere wünscht sich einen behaglichen gartennahen Sitzplatz für die Vor- und Nachsaison und ein Dritter benötigt ein Winterquartier für empfindliche Kübelgewächse. Mit einem Wintergarten lässt sich jeder dieser Träume verwirklichen. Die Planung und die Konstruktion stehen allerdings in Abhängigkeit von der gewünschten Nutzung.

### Der rechtliche Rahmen

Je nach Bundesland und Größe bedarf es für dieses Vorhaben eine Baugenehmigung. Es ist deshalb ratsam, sich bei den zuständigen Baubehörden zu erkundigen und einen Fachhandwerker zu Rate zu ziehen. Mit einer Bauvoranfrage lässt sich rechtssicher klären, ob und für welche Bauweise es Einschränkungen von den Behörden gibt oder ob gar eine Baugenehmigung erforderlich ist. Soll der Wintergarten ganzjährig als Wohnraum dienen, ist eine richtig dimensionierte Heizung un-



Foto: contrastwerkstatt/stock.adobe.com

*Die Größe des Wintergartens muss in einem angemessenen Verhältnis zum Gebäude stehen.*

verzichtbar. Meist sind durch Grundstücksgrenzen, vorgegebene Abstandsflächen, Brandschutz, freizuhaltenen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Flucht und Rettungs-

wege die Realisierungsmöglichkeiten beschnitten.

### Ausrichtung und Architektur

Unterm Strich hat man als Bauherr damit in der Regel

nicht unbegrenzte Möglichkeiten. Dennoch sollte man bei der Gestaltung ein paar Orientierungslinien im Blick haben – zum Beispiel wenn es um die Ausrichtung des Wintergartens geht. Wer vorwiegend den Wintergarten als Frühstücksraum wünscht, dem bietet sich natürlich ein Ostanbau an. Wenn hier der Feierabend genossen werden soll, dann wäre eine Westlage zu bevorzugen. Ein wichtiges Auswahlkriterium ist häufig die Aussicht aus dem Wintergarten.

Beim Bau selbst fängt auch beim Wintergarten alles mit einem guten Fundament an. Die Architektur sollte zu der des Hauses passen. Als Material werden Stahl, Aluminium, Holz oder Kunststoff verwendet. Teilweise werden die Materialien auch kombiniert. Die Größe des Wintergartens muss in einem angemessenen Verhältnis zum Gebäude stehen und hängt darüber hinaus von der geplanten Nutzung ab. Im Sommer sollte sich der Wintergarten nicht zu stark aufheizen.

Aluminium-Türen, -Fenster,  
Kunstschmiedearbeiten, Gitter, Geländer  
Edelstahl- und Blechverarbeitung  
Garagen- u. Schiebetore mit Funksteuerung

**ÜDERITZ**  
GmbH  
Metallbau

Georg Lüderitz Metallbau GmbH  
Döhrbruch 62 · 30559 Hannover  
Tel. (05 11) 52 14 27 · Fax 52 00 49  
www.luederitz-metallbau.de  
mail@luederitz-metallbau.de

Die Innung der Metallbauer und  
Feinwerkmechaniker Hannover informiert:

**KARL EHLERS • EISENBAU**  
**SCHLOSSEREI • METALLBAU**  
Richartzstr. 4  
30519 Hannover  
Telefon (05 11) 83 08 01

Tel. 05 11 / 49 75 78 · www.eickhoff-metallbau.de

**EICKHOFF**  
**METALLBAU**  
Kompetenz und Beständigkeit seit 1905

Neben speziellen Gläsern mit Sonnenschutz für Dach und Fenster können hier vor allem Markisen im Außen- und Innenbereich für genügend Schatten sorgen.

#### Anforderungen nach dem Gebäudeenergiegesetz

Besonders einfach hat es, wer einen Kaltwintergarten oder einen Wintergarten plant, der nicht dauerhaft beheizt wird. Denn in diesen Fällen werden keine besonderen Anforderungen an die Glasanbauten gestellt. Die Ausnahmeregelungen sind:

- Keine Beheizung oder Beheizung auf weniger als 12 Grad Celsius,
- Beheizung in einem Zeitraum von weniger als vier Monaten im Jahr,
- Beheizung für eine begrenzte Nutzungsdauer pro Jahr. In diesem Fall muss der Energieverbrauch weniger als ein Viertel der Summe betragen, die bei einer durchgehenden Beheizung zu erwarten wäre.

Doch auch wer einen Wohnwintergarten – also einen ganzjährigen beheizten Anbau – errichtet, wird von den strengen Neubaustandards weitgehend verschont. Hier kommt es auf die Fläche und den Anschluss an das Heizsystem an.

So sind die Vorgaben aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) bei Wintergärten durch Bauteile, die einen ausreichenden Wärmeschutz und eine ausreichende Luftdichtheit aufweisen, unter folgenden Voraussetzungen erfüllt:

- wenn die Fläche des Wintergartens weniger als 50 Quadratmeter beträgt,
- die Beheizung über das bestehende Heizsystem erfolgt und kein neuer Heizkessel eingebaut werden muss.

Erst bei sehr großen Wintergärten, deren Grundfläche mehr als 50 Quadratmeter beträgt, oder bei Einbau eines neuen Wärmeerzeugers greifen die Neubaustandards. Das bedeutet, dass in diesen Fällen der Primärenergiebedarf für den Anbau berechnet und nachgewiesen werden muss. Außerdem muss der Wärmeerzeuger die Anforderungen des GEG erfüllen.

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

Wer einen Fachbetriebsuch, kann sich an das Innungsbüro wenden [www.metallinnung-hannover.de](http://www.metallinnung-hannover.de) oder direkt zu den nebenstehenden Innungsbetrieben Kontakt aufnehmen.



AUSSENBAKONE

# RUHE POL

Ruhezone zum Erholen. Ein Ort zum Ausruhen, zum Leben, Lieben, Loslassen.

Qualität bis ins Detail

Auch bei denkmalgeschützten Bauten möglich.

## Außenbalkone von Riebensahm Metalltechnik

Wir sind Ihr Partner für maßgeschneiderte Lösungen. Und das seit über 35 Jahren.

### Zuverlässig. Hochwertig. Innovativ.

Individuelle Beratung und Planung, modernste Technik in der Fertigung sowie qualifiziertes Fachpersonal garantieren einen reibungslosen Ablauf.

### Alles aus einer Hand zum Festpreis.

Berechnung, Statik, Genehmigung, Aufbau.

 **Riebensahm**  
METALLTECHNIK

**Riebensahm Stahl- und Metallbau GmbH**

Johann-Egestorff-Str. 14 | 30982 Pattensen  
Telefon: 05101 13577 | Telefax: 05101 6666  
[info@riebensahm-metall.de](mailto:info@riebensahm-metall.de)

# Artenschutz bei der Fassadensanierung

## Nistkästen und Wärmedämmung

Ein Wärmedämm-Verbundsystem (WDVS) gilt als wirksame Baumaßnahme, um bei Gebäuden Energieverluste über die Außenwände zu verringern. Die umlaufende Dämmschicht sorgt dafür, dass die Heizwärme im Winter im Haus bleibt. Damit das gut funktioniert, müssen auch alle Details sorgfältig gedämmt werden.

Doch was für die Bewohner von Vorteil ist, war für Vögel, Wildbienen und Fledermäuse bisher ein großer Nachteil: Denn die Tiere nutzen die Öffnungen und Spalten in alten Häusern als Wohn- und Nistplätze. Mit der Verbreitung der WDV-Systeme gingen viele dieser wichtigen Lebensräume verloren.

Um dem entgegenzuwirken, hat sich ein Baustoffhersteller etwas Besonderes einfallen: Spezielle, gedämmte Nistkästen, die in ein WDVS integriert werden und den Tieren Brutmöglichkeiten bieten. Details kennt Georg J. Kolbe, Fachmann für Putz- und Fassadensysteme bei Saint-Gobain Weber. „Bisher sind Nistkästen für Fledermäuse, verschiedene heimische Vogelarten und Wildbienen erhältlich. Sie werden für die jeweilige Dämmstoffarten und



Wer in sein Wärmedämmverbundsystem spezielle Nistkästen integrieren lässt, bietet Fledermäusen, Mauerseglern und Wildbienen ein neues Zuhause.



Fotos: SG Weber/txn

-dicken produziert, sodass sie sich perfekt in unsere WDV-Systeme integrieren. Das geschieht optisch sehr unauffällig, gleichzeitig entstehen durch die Nistkästen keine Wärmebrü-

cken, die sich nennenswert auf die Dämmleistung des Systems auswirken.“  
Fazit: Die Nistkästen bringen Klima- und Artenschutz in Einklang. Durch das WDVS sinkt

der Heizenergieverbrauch, was für den Klimaschutz wichtig ist, und gleichzeitig bekommen Mauersegler oder bedrohte Fledermausarten ein sicheres Zuhause. txn



**Bernd Wöbbekind**  
GmbH  
Malermeisterbetrieb

Fassadendämmung \_\_\_\_\_  
Sondertechniken  
\_\_\_\_\_ Anstriche aller Art

Dannenbergweg 1, 30855 Langenhagen, Tel. (0511) 773000  
Fax: (0511) 773001, malermeister@woebbekind.com

**MALERMEISTER**



GMBH

- Maler- und Tapezierarbeiten
- Bodenbelagsarbeiten
- Farb- und Raumgestaltung
- Treppenhausrenovierung
- Fassadengestaltung
- Wärmedämmung

Voßstraße 4 · 30161 Hannover  
☎ (0511) 31 95 78  
Fax (0511) 33 20 87  
www.malermeister-griess.de



Foto: dj-d-k/Tourismusverband Altenburger Land/susis traveltips/Susanne Wonne

**PRODUKTE & TIPPS**

Ein Familienurlaub darf alles sein – außer langweilig. Im Altenburger Land in Thüringen ist Langeweile ein Fremdwort, unter [www.altenburg.travel](http://www.altenburg.travel) steht eine Familien-Erlebniskarte zum Download bereit, über eine Rallye kann die Region spielerisch erkundet werden. Spannend ist zum Beispiel das prachtvollen Residenzschloss, in dem sich auch die „Kartenschneiderei“ befindet.

Mecklenburg-Vorpommern ist ein Sehnsuchtsort für Romantiker. Die Landschaft zwischen Bodden und Ostsee, geprägt von sanften Hügeln, Wäldern und Küsten, inspirierte einst Maler wie Caspar David Friedrich und Philipp Otto Runge, deren Werke heute in Greifswald und Umgebung entdeckt werden können. Unter [www.vorpommern.de](http://www.vorpommern.de) finden sich weitere Infos.



Foto: dj-d-k/TMV/Dan Petermann

Malerisch eingebettet ins Tal der Weißen Elster liegt Plauen im Südwesten von Sachsen, ganz nah an der bayerisch-tschechischen Grenze. Wie ein roter Faden zieht sich die weltberühmte Plauener Spitze durch die Stadtgeschichte. In der Elsteraue lädt das neue Erlebnismuseum „Fabrik der Fäden“ in eines der ältesten Manufakturgebäude Deutschlands ein. Unter [www.vogtland-tourismus.de](http://www.vogtland-tourismus.de) sind alle Sehenswürdigkeiten und Informationen zu finden.



Foto: dj-d-k/Tourismusverband Vogtland/Chris Gonz



Foto: dj-d-k/TMM/Kai Kröger

# Kultur erleben

Auf Spiekeroog legen die staunenden Menschen den Kopf in den Nacken und sehen abertausende Sterne funkeln. Die Nordseeinsel wurde zur offiziellen Sterneninsel ernannt und ist nur einer von mehreren Sterneparks in Niedersachsen. Für Harzurlauber lohnt sich ein Besuch bei Norddeutschlands höchster Sternwarte in St. Andreasberg, auch im Wendland lässt sich bei einem Sternenparadies-Spaziergang die Milchstraße bewundern: [www.reiseland-niedersachsen.de](http://www.reiseland-niedersachsen.de).



Foto: dj-d-k/T. Lux Feininger Estate/Stiftung Bauhaus Dessau

Giengen an der Brenz ist eine charmante Kleinstadt am östlichen Ausläufer der Schwäbischen Alb. Ein Muss bei einem Besuch ist das Steiff Museum. Schließlich ist die Stadt als Hauptstadt der Teddybären bekannt. Im Erlebnismuseum können vor allem die kleinen Gäste zusehen, wie Plüschtiere gefertigt werden, sie können die Nähstube der berühmten Giengener Tochter Margarete Steiff bestaunen, eine riesige Schlangenrutsche hinuntersausen und sich im Streichelzoo auf lebensgroße Eisbären, Elefanten und Co. freuen.



Foto: dj-d-k/Stadt Giengen an der Brenz

Das Museum Lyonel Feininger in Quedlinburg bietet im Nachgang der Sonderausstellung „Magic Moments“ mit traumhaften Werken von T. Lux Feininger, dem jüngsten Sohn Lyonel Feingers, derzeit Workshops und Filmvorführungen an. Die charakteristischen Merkmale Feingers Kunst sind traumhafte, romantisch angehauchte Sequenzen. Nach der Umbauphase wird das Museum voraussichtlich ab Ostern 2025 mit einer Ausstellung zu Hans Ticha eröffnen: [www.museum-feininger.de](http://www.museum-feininger.de).

### Sondervortrag: Dem Schimmel keine Chance!

**Dipl.-Ing. Florian Lörincz**, Energieberater der Verbraucherzentrale Niedersachsen, erläutert die Ursachen des Schimmelbefalls, den Zusammenhang von Feuchtigkeit und Schimmelbildung und erklärt, wie man die eigenen vier Wände davor schützen kann. Dazu gibt es praktische Tipps zur Beseitigung bei bereits bestehendem Schimmelbefall. Neben baulichen Gegebenheiten, wie Schäden am Gebäude sowie Wärmebrücken, wird auch auf richtiges Heizen und Lüften zur Vermeidung von Schimmelbildung eingegangen.



Florian Lörincz

Der 2-stündige Sondervortrag findet am **23. Januar um 17:30 Uhr** in den Räumlichkeiten von HuG Service, **Prinzenstraße 10**, 30159 Hannover statt. Die Teilnehmerzahl ist auf 25 Personen begrenzt.

Die Teilnahmegebühr beträgt für Mitglieder **30,00 €**, für Nichtmitglieder **60,00 €**. **Verbindliche Anmeldungen sind unter 0511/ 300 30 100 erforderlich.**

### Vortrag: Aktuelle Entscheidungen des BGH zum Mietrecht aus dem Jahr 2024

Auch im Jahr 2024 hat der BGH mit verschiedenen Entscheidungen gestaltend und erklärend in Wohnraummietverhältnisse eingegriffen. Hier ging es nicht nur um Betriebskosten und Minderung, auch Kündigung, Mieterhöhung, Mietpreisbremse und anderes waren Inhalt der im Vortrag zu besprechenden Entscheidungen. Deren Kenntnis kann das vertragliche Miteinander der Parteien fördern und Konflikte vermeiden. **Rechtsanwalt Oliver Francke-Weltmann** informiert wie jedes Jahr über die aktuelle höchstrichterliche Rechtsprechung und bringt Sie auf den neuesten Stand.



RA Oliver  
Francke-Weltmann

Der 1-stündige Vortrag findet am **13. Februar von 18:00 – 19:00 Uhr** im großen Saal des „Haus der Industrie“, **Schiffgraben 36**, 30175 Hannover statt.

Vorträge inkl. Skript sind für unsere Mitglieder **kostenlos**, Nichtmitglieder zahlen eine Gebühr von **40,00 €**.

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

### enercity: PV und Wärmepumpen – Energie der Zukunft

Die Experten von **enercity** beantworten Ihnen alle Fragen und geben Ihnen wertvolle Tipps. Mitglieder von HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover e.V. profitieren von vergünstigten Sonderkonditionen!

Die **kostenlose** Dialogveranstaltung findet am **24. Februar ab 17:30 Uhr im Atrium der enercity Konzernzentrale, Glockseeplatz 1**, 30169 Hannover statt.



Um Anmeldung bei enercity wird gebeten, beachten Sie hierfür die Werbeanzeige auf der letzten Seite dieser Ausgabe!

Nach telefonischer Teilnahmebestätigung überweisen Sie bitte den jeweiligen Betrag

- unter Angabe des Verwendungszwecks „**Schimmel**“ bis zum **16.01.2025**

- unter Angabe des Verwendungszwecks „**BGH**“ bis zum **07.02.2025**

auf das Konto des

**HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover e.V.**

**IBAN: DE55 2505 0180 0000 3250 31**

Hausverwaltung / Immobilien

**Ihr Partner für Hausverwaltung**  
Wir verwalten seit 1985 Wohn- und Geschäftshäuser in und um Hannover. Zufriedene Kunden sind unser Ansporn. Wir nehmen Ihnen viel Arbeit, Sorgen und Ärger ab.



**MARITA KÜHNE**  
HAUSVERWALTUNG  
IMMOBILIENVERM.

www.marita-kuehne-hausverwaltung.de

Auf Wunsch übernehmen wir auch gern nur die Betriebskostenabrechnung für Sie. Eine Teilverwaltung nur im technischen oder nur im kaufmännischen Bereich ist auch möglich.

Mark-Twain-Weg 6 · 30966 Hemmingen  
Tel. 0 51 01 / 58 44 00 · Fax 0 51 01 / 58 44 01  
e-Mail: info@kuehne-hv.de

**Beißner-Umzüge**

Zentrale Service-Nr.  
**05 11 - 81 50 81**

Interessiert?  
QR-Code scannen  
und mehr erfahren!

**WIR VERKAUFEN, SIE SPENDEN.**

Wir verkaufen Ihre Immobilie und spenden 10% unseres Honorars an einen Verein oder eine Initiative Ihrer Wahl.

Für mehr Informationen besuchen Sie unsere Website: [www.kunze-immobilien.de](http://www.kunze-immobilien.de) oder kontaktieren Sie uns direkt: **0511 - 33 70 788** [vertrieb@kunze-immobilien.de](mailto:vertrieb@kunze-immobilien.de)



**KUNZE**  
IHRE HAUSVERWALTUNG  
IHR IMMOBILIENMAKLER

Gültig bis zum 30.06.2025

Miethausverwaltung  
0511 - 300 30 500  
WEG-Verwaltung  
0511 - 300 30 600  
Maklerabteilung  
0511 - 300 30 700  
www.hug.immo

**Immer 1. Wahl.**



**HAUS & GRUNDEIGENTUM**  
Service

IMPRESSUM

**Herausgeber und Verleger**  
**HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover**  
Theaterstraße 2, 30159 Hannover (V.i.s.d.P.)  
Tel. (0511) 300300  
info@haus-und-grundeigentum.de  
www.haus-und-grundeigentum.de

**Gesamtherstellung und Vertrieb**  
**SPONHOLTZ VERLAG**  
und **Werbegesellschaft mbH & Co. KG**  
Theaterstraße 2  
30159 Hannover  
info@sponholtz-verlag.de  
Anzeigenleitung: Rainer Sponholtz

**Redaktion**  
Michael Nicolay, Tel. (0511) 300300

**Vertrieb:** Postvertriebsstück

**Erscheinungsweise:** monatlich  
ISSN 0935-8854  
Bezugspreis Jahresabonnement: 36,00 EUR

Einzelverkaufspreis: 3,00 EUR. Für Mitglieder von HAUS & GRUNDEIGENTUM, HAUS & GRUND bzw. HWG-Vereinen Sonderbezugspreis, der im Mitgliedsbeitrag enthalten ist. Es gilt die Preisliste Nr. 14 von 2024. Für unverlangt eingesandte Manuskripte und Fotos keine Haftung. Nachdruck - auch auszugsweise - nur mit schriftlicher Genehmigung der Redaktion. Alle technischen Angaben sind nur Richtwerte, keine Gewähr. Für Herstellerangaben keine Haftung des Verlages. Das Leistungsangebot der werbenden Firmen wird von Herausgeber und Verlag weder überprüft noch empfohlen. Bei Nichtlieferung ohne Verschulden des Verlages oder infolge Störung des Arbeitsfriedens bestehen keine Ansprüche gegen den Verlag.

akz-o: Aktuelle Zeitungs- u. Pressedienst,  
hlc: Faupel Communication, txn: TextNetz, heh: Heidi Höll  
djd: Deutsche Journalisten Dienste

Bauen · Renovieren · Sanieren

Tischlerei  
**Klaunenberg**

FENSTER, TÜREN, MÖBEL VOM BESTEN

Fränkische Str. 24 · 30455 Hannover · Tel. 0511/49 90 49 · [www.tischlerei-klaunenberg.de](http://www.tischlerei-klaunenberg.de)

- Sicherheitsbeschläge
- Schließanlagen
- Türen
- Garagentore
- Markisen
- Briefkästen

**Beratung - Lieferung - Montage**

**Blöss**

Schulenburg Landstr. 35-39  
30165 Hannover  
Telefon 05 11 / 35 39 90-0 · Fax 35 39 90-90  
info@bloess.com

Arbeitsplatten · Badezimmer · Grabmale · Treppen

Anfertigung individueller Kundenwünsche sowohl in Naturstein als auch in Betonwerkstein



Lobker Straße 2  
31191 Algermissen  
Tel. (05126) 82 30  
Mobil (0172) 17 323 56

[www.steinmetz-schipp.de](http://www.steinmetz-schipp.de) · [info@steinmetz-schipp.de](mailto:info@steinmetz-schipp.de)

**Malerfachbetrieb**

Siegfried Gajewczyk GmbH

Ihr zuverlässiger Partner für Renovierungen aller Art

Weetzener Landstraße 2  
30966 Hemmingen  
[gajewczyk@htp-tel.de](mailto:gajewczyk@htp-tel.de)

Telefon: (05 11) 270 77 34  
Telefax: (05 11) 270 77 33  
Mobil: (0170) 500 39 58

[www.maler-hemmingen.de](http://www.maler-hemmingen.de)

Kreative Wohnideen. *Erstellt seit 1998*

**marc bierhance**  
Maler- und Lackiermeister

Telefon 05109-562326  
[www.dermaler.net](http://www.dermaler.net)

**KAMMERER**  
MALEREIBETRIEB

Wir bringen Farbe in Ihr Leben

**0511 21 21 21**

[info@malereibetrieb-kammerer.de](mailto:info@malereibetrieb-kammerer.de)  
Weißenburgstr. 7 · 30161 Hannover  
[www.malereibetrieb-kammerer.de](http://www.malereibetrieb-kammerer.de)

Elektro · Heizung · Sanitär

**Elektro-Liebau**

**LICHT-, KRAFT- UND ANTENNEN-ANLAGEN**

Ehlbeek 10 · 30938 Burgwedel  
Telefon (05139) 89 66 44  
[www.elektro-liebau.de](http://www.elektro-liebau.de)  
eMail: [elektro-liebau@t-online.de](mailto:elektro-liebau@t-online.de)

**ROHREINIGUNG**  
Tel. 0511 / 96 69 00

Onyx Rohr- und Kanal-Service GmbH  
[www.onyx-rks.de](http://www.onyx-rks.de)

Tag & Nacht für Sie einsatzbereit!

Ein Unternehmen von VEOLIA

Dialogveranstaltung

# POWER UP YOUR HOME: ENERGIE DER ZUKUNFT

So sparen Sie mit  
PV und Wärmepumpen!

**Montag, 24.02.2025, ab 17:30 Uhr**  
Atrium der enercity Konzernzentrale,  
Glockseeplatz 1, 30169 Hannover

Ob Mehrfamilienhaus oder Mietwohnung: Erfahren Sie, wie PV-Anlagen und Wärmepumpen nachhaltig Energiekosten senken können. Unsere Expert:innen beantworten Ihnen alle Fragen und geben Ihnen wertvolle Tipps. Bei Getränken und Snacks können Sie sich mit Fachleuten und anderen Teilnehmer:innen austauschen.



Anmeldung: Jetzt QR-Code scannen  
oder unter [enercity.de/dialogveranstaltung-solar-und-waermepumpe](https://enercity.de/dialogveranstaltung-solar-und-waermepumpe)

Direkt  
**anmelden** und  
**kostenlosen Platz**  
sichern!

**enercity**  
positive energie

