

WOHNART

36. Jahrgang

Das Magazin für HAUS & GRUNDEIGENTUM 12/2025

Thema des Monats

Herbstforum

HAUS & GRUNDEIGENTUM

Gebühren werden teurer

Bauen · Renovieren

Innenausbau



Verlosung: Gutscheine für Trüffel Gese



HAUS & GRUNDEIGENTUM Service

Aktuelle Immobilienangebote



Garbsen

Charmantes Einfamilienhaus mit großem Garten

5 Zimmer, ca. 125 m² Wohnfläche, 3 Badezimmer, großer Garten, Garagen, Baujahr ca. 1959, Gas, Zentralheizung, 108,40 kWh/(m²a), EEK D

5438

420.000,- €



Sehnde

Vermietete Eigentumswohnung mit Loggia und Stellplatz

1,5 Zimmer, ca. 54 m² Wfl., 2. OG, Loggia, Stellplatz vorhanden, seit 2012 vermietet, Baujahr ca. 1994, Gas, Zentralheizung, 93 kWh/(m²a), EEK C

5458

125.000,- €



Lehnte

Gemütliche 1,5-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Stellplatz

1,5 Zimmer, ca. 46 m² Wohnfläche, 1. Obergeschoss, Einbauküche, Baujahr ca. 1998, Gas, Zentralheizung, 84 kWh/(m²a), EEK C

5369

139.000,- €



Ahlem

Stilvolle Stadtvilla am Park – aufgeteilt nach WEG

6 WE mit Garagen, ca. 479 m² vermietbare Fläche, ca. 740 m² Grundstücksfläche, Baujahr ca. 1995, Zentralheizung, Gas, V, 79 kWh/(m²a), EEK C

5348

1.350.000,- €



Burg

Freistehendes Einfamilienhaus mit zwei Garagen

7 Zimmer, ca. 180 m² Wfl., ca. 608 m² GF, überdachte Terrasse mit Treppe zum Garten, Bj. ca. 1951, Gasheizung, 281,99 kWh/(m²a), EEK H

5418

398.000,- €



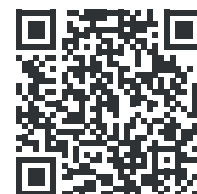
List

Schöne 4-Zimmerwohnung mit Balkon und TG-Stellplatz

4 Zimmer, ca. 113 m² Wohnfläche, 2 Badezimmer, 2. Obergeschoss, Balkon, TG-Stellplatz vorhanden, Bj. ca. 1978, Fernwärme, 63 kWh/(m²a), EEK B

4984

420.000,- €



Jetzt Kontakt aufnehmen!

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

*Energieausweis liegt zur Besichtigung vor

Dankbar zurück – entschlossen voraus

Ein Jahr voller Herausforderungen neigt sich dem Ende zu – für viele von uns, und auch für uns als Unternehmen. Deshalb möchte ich zu Beginn eines sagen: **Danke**. Ich bedanke mich herzlich bei all unseren Mitgliedern, Kundinnen und Kunden, Freundinnen und Freunden, bei unseren langjährigen Partnern und Unterstützern – bei allen, die uns auf so vielfältige Weise verbunden sind!

Mein besonderer Dank gilt jedoch **meinem Team**. Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in allen Unternehmensbereichen bilden eine starke Einheit. Wir nennen das: **One Company**. Und genau unter diesem Motto machen wir weiter: Wir werden unseren Verein farblich auf Blau umstellen – und sukzessive zurück zur vertrauten **Marke Haus & Grund gehen**. Mit diesem Schritt und in enger Abstimmung mit Haus & Grund Deutschland sind wir überzeugt, 2026 wieder zahlreiche Erfolge feiern und Sie mit unserer Themenwelt begeistern zu können. Für uns gehörte in diesem Jahr übrigens die Premiere unseres neuen **Herbstforums** (mehr auf S. 4) zu den besonderen Highlights.

Anfang Dezember findet, vielleicht ein letztes Mal auf der Dachterrasse Prinzenstraße 10, unsere **Weihnachtsfeier** statt. Im nächsten Jahr wollen wir unsere **Immobilienverwaltung** in unseren Standort Theaterstraße 2 integrieren und mit unserem **Maklerteam** und dem **Service-Center** enger verzahnen – ein logistischer Kraftakt!

Wir möchten uns aber nicht nur selbst feiern. Wenn rund 100 Kolleginnen und Kollegen zusammenkommen, werden zeitgleich 100 obdachlose Menschen unserer Stadt einen besonderen Moment erleben. Gemeinsam mit dem Caritasverband Hannover ermöglichen wir ihnen eine Adventsfeier – mit Mittagessen, Kaffee und Kuchen. Unser Engagement ist Ausdruck dessen, was unsere Mitglieder und uns ausmacht: Verantwortung übernehmen, Miteinander fördern. Ganz im Sinne unseres Slogans: **Eigentum, Schutz, Gemeinschaft**. **Werner Hohlbein**, Träger des Europäischen Bürgerpreises, hat diese Aktion initiiert und umgesetzt – er hat dafür ebenso wie für sein ehrenamtliches Lebenswerk meinen größten Respekt.

Ich wünsche Ihnen eine schöne Adventszeit, einen fröhlichen Jahresausklang und alles Gute für das Neue Jahr.

Ihr Oliver Kiaman



*Team-Event in
Circus Roncalli*

Der Vorsitzende digital:
Termine, Themen,
Engagement.
Social-Media-News
von Dr. Oliver Kiaman.



*Mit Zauberkünstler
Jan Logemann im Rüpel*



*BILD Dir Deine Meinung:
Neubauprojekt Kronsrode*



*Thomas Posth & das
Treppenhausorchester*



*Bei Sabine Wilp von der
Sir-Greene-Stiftung*



*Dachterrasse von
Schloss Herrenhausen*



*Bei Conny & Robert Drees
in der Galerie*

Herbstforum-Premiere von HAUS & GRUNDEIGENTUM

Veranstaltung im Kuppelsaal restlos ausgebucht

Die Premiere war ein voller Erfolg! Mehr als 1000 Mitglieder und Gäste waren zum komplett ausgebuchten Herbstforum von HAUS & GRUNDEIGENTUM in den Kuppelsaal des HCC gekommen. Fünf Stunden „Beratungsmarathon“ an den Ständen in den Foyers und bei den Vorträgen im Saal standen auf dem Programm. Krönender Abschluss der Veranstaltung war das traditionelle Grünkohlessen.

Die WohnArt fasst die Programmpunkte des Forums zusammen:



Fotos: H. Scheffen

Auszüge aus der Rede des Vorsitzenden Dr. Oliver Kiaman

„Mit dem Herbstforum wollen wir einen starken Impuls setzen! Statt unserer traditionellen Herbstmitgliederversammlung haben wir uns in diesem Jahr bewusst für ein offenes Format entschieden – eine Kombination aus Messe und Vortragsveranstaltung.

Hier treffen Theorie und Praxis aufeinander: Fachleute aus Wissenschaft und Wirtschaft, Betriebe und Berater stehen heute herstellerunabhängig für den direkten Austausch bereit. Ihr großes Interesse bestätigt uns, dass wir damit einen Nerv getroffen haben!

Denn im Mittelpunkt steht ein Thema, das uns alle betrifft – die Wärmepumpe und die Wärmewende insgesamt. Kaum ein Bereich bewegt Eigentümerinnen und Eigentümer derzeit so sehr. Egal, ob im Einfamilienhaus oder im Mehrfamilienhaus. Es gibt ein riesiges Informationsbedürfnis, viele Fragen – und oft auch Verunsicherung.

Genau deshalb sind wir heute hier. Egal, wie Sie zum Thema stehen – ob Sie überzeugt sind, skeptisch oder einfach noch unentschieden – eines gilt heute Abend: Niemand soll nach Hause gehen, ohne dass seine Fragen unbeantwortet sind.

Sie dürfen im Anschluss selbstverständlich auch kritisch und nicht überzeugt nach Haus gehen. Aber nicht, weil Ihnen Informationen fehlen! Unser Ziel ist,

dass Sie am Ende des Abends ein vollständiges, faktenbasiertes Bild haben – und eine fundierte Entscheidungsgrundlage für Ihre eigene Immobilie.

Wie aktuell und wie wichtig das Thema ist, zeigt eine neue Umfrage des Verbands kommunaler Unternehmen, der über 600 kommunale Unternehmen befragt hat: Mehr als die Hälfte der deutschen Stadtwerke zweifeln daran, dass die Wärmeversorgung in Zukunft für Bürgerinnen, Bürger und Unternehmen bezahlbar bleibt. Ein Drittel glaubt das Gegenteil.

Diese Zahlen sind ein Warnsignal – und sie zeigen, wie dringend wir Lösungen brauchen, die technisch, wirtschaftlich und gesellschaftlich tragfähig sind. Klimaneutralität bis 2045 und die Umstellung des kompletten Heizungssystems bedeutet, dass alle Stadtwerke zusammen mindestens einen dreistelligen Milliardenbetrag stemmen müssen.

Die Wärmewende wird aber nur gelingen, wenn sie für die Bürgerinnen und Bürger bezahlbar, planbar und praktisch umsetzbar ist. Und genau dafür wollen wir heute Impulse geben.“



Die Info-Stände im Umlauf des Kuppelsaals waren hervorragend besucht (Foto oben).

Die Experten Anja Floetenmeyer-Woltmann und Dr. Jens Clausen sowie Dr. Oliver Kiaman waren mit dem Wärmepumpen-Infotag sehr zufrieden (unten).



Der Wärmepumpen-Infotag

EU-Expertin Anja Floetenmeyer-Woltmann und Dr. Jens Clausen vom Borderstep-Institut moderierten mit einer Fülle von praxisnahen und herstellernabhängigen Informationen den Infotag. Im Vordergrund standen die Themen Fördermöglichkeiten, Preisentwicklungen und gesetzliche Rahmenbedingungen.

Der Tipp der Experten: Habe man sich die Fördermittel gesichert, verpflichte das nicht zum sofortigen Einbau. Wichtig sei es, sich die Wahlfreiheit zu verschaffen.

Anhand praktischer Beispiele demonstrierten sie außerdem, wie Hausbesitzerinnen und Hausbesitzer den Energiebedarf ihres Gebäudes ermitteln können. Das Fazit: Es gibt für jedes Haus eine passende Wärmepumpe.

Stark frequentiert waren auch die Stände der anwesenden rund 25 lokalen Handwerks- und Installationsbetriebe zwecks einer individuellen Beratung zum Einbau von Wärmepumpen.

Der Wärmepumpen-Infotag bei HAUS & GRUNDEIGENTUM war einer von zehn Terminen der bundesweiten Initiative, die vom Bundesverband Wärmepumpen e.V. und Mitgliedsunternehmen unterstützt wird.

Ziel des Konzepts ist es, hochwertige und neutrale Informationen direkt zu den Menschen zu bringen. Es richtet sich vor allem an Ein- und Zweifamilienhausbesitzerinnen und -besitzer, die herstellernunabhängig über ihre Heizoptionen informiert werden möchten.

Alle Infos gibt es unter www.waermepumpen-infotag.de.



Der Fernwärmeausbau mit enercity

Bei dem Podiums-Talk von Moderator Christian Haferkamp mit den Expertinnen und Experten Agata Bartsch, Julia Naber und Carsten Heckmann von enercity, drehte sich alles um die Themen Fernwärmeausbau und Mehrfamilienhaus-Angebote.

Vorgestellt wurden die kommunale Wärmeplanung und das Fernwärmesatzungsgebiet, außerdem die Ziele der Umsetzung der Wärmewende in Hannover bis 2035.

Am Beispiel eines Mehrfamilienhauses mit zwölf Wohnungen wurden die finanziellen Vorteile dargestellt, ebenso ein Vollkostenvergleich von Wärmepumpe im Vergleich zu fossilen Heizungen. Erläutert wurde zudem die grundsätzliche Preisformel für Fernwärme.

Weitere Themen waren: die Kostenentwicklung bei der Grundversorgung von Fernwärme und Gas bis 2035, die Auswirkungen der CO2-Kosten auf die Heizkosten und die Frage, ob

Wärmepumpe auch bei kaltem Wetter funktionieren?

Alle Infos gibt es im Übrigen gebündelt auf www.enercity.de/wärme.



Die Expertinnen und Experten von enercity referierten ausführlich über das Thema Fernwärme (Foto oben). Dr. Oliver Kiaman freute sich über den Besuch von Sabine Jung, H&G-Vorsitzende Niedersachsen, und von Dr. Kai Warnecke, Präsident des Bundesverbandes (unten).

Schlusswort von H&G Deutschland Präsident

Der Präsident von Haus & Grund Deutschland, Dr. Kai Warnecke, hatte eigens nach einer Dienstreise auf dem Heimweg nach Berlin noch kurzfristig Station in Hannover gemacht. In seiner Rede dankte er Dr. Oliver Kiaman ausdrücklich, dass er den Dialog zwischen Gegnern und Befürwortern der Wärmewende möglich gemacht habe. Denn vorrangiges Ziel müsse es sein, zwischen den Beteiligten wieder ins Gespräch zu kommen.

Das gelte auch für andere Themen wie das Mietrecht, so Warnecke. Dazu gehöre u.a. die in der Praxis gescheiterte Mietpreisbremse aber auch die Diskussion über eine Ver-



längerung des Betrachtungszeitraums beim Mietspiegel auf acht Jahre.

Der Präsident: „Diese Diskussion wird ideologisch politisiert und völlig realitätsfern debattiert.“

Außerdem sei Bundeskanzler Friedrich Merz gefordert das Heizungsgesetz endlich abzuschaffen und für eine vernünftige Wärmewende zu sorgen.

Vortrag HuG-Justitiar Oliver Francke-Weltmann zu Wärmepumpen

Während der Einbau einer Wärmepumpe aus energetischer Sicht für die Nutzer einer Immobilie ganz überwiegend vorteilhaft sein wird, können für den Eigentümer eines Grundstückes und auch den Vermieter nicht unerhebliche rechtliche Probleme auftreten. Diese finden sich vor allem im Mietrecht, Nachbarrecht und öffentlichen Baurecht.

1. Mietrechtliche Probleme:

Der Einbau einer Wärmepumpe stellt in der Regel eine Modernisierungsmaßnahme im Sinne von § 555b Nr. 1, 1a und 2 BGB dar, da sie zur Einsparung von Energie und zur nachhaltigen Verbesserung der Mietsache beiträgt. Der Vermieter kann bei durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen eine Modernisierungsmieterhöhung nach den §§ 559 ff. BGB verlangen, muss sich hierbei jedoch ersparte Instandhaltungsmaßnahmen (etwa den anstehenden Austausch eines in die Jahre gekommenen Heizkessels) anrechnen lassen.

Hinsichtlich der eigentlichen Mieterhöhung besteht für den Vermieter ein Wahlrecht zwischen 8 Prozent nach § 559 BGB oder 10 Prozent nach § 559 e BGB. Hierbei sind diverse gesetzliche Vorgaben zu beachten. Weiterhin muss er die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) beachten. Nach § 71o GEG darf die Mieterhöhung in voller Höhe nur verlangt werden, wenn die Jahresarbeitszahl der Wärmepumpe über 2,5 liegt; andernfalls sind nur 50 Prozent der Kosten umlagefähig. Der Nachweis der Jahresarbeitszahl muss durch einen Fachunternehmer erfolgen.

Weitere mietrechtliche Probleme können sich aus der Betriebskostenumlage (z. B. für Betriebsstrom, Wartung) ergeben, wobei die Abrechnung im Regelfall nach den Vorgaben der Heizkostenverordnung erfolgen muss, was bei Hybridanlagen zu Schwierigkeiten führen kann.

Der Mieter muss die Modernisierung bei ordnungsgemäßer Ankündigung grundsätzlich dulden, es sei denn, sie stellt für ihn, etwa aus gesundheitlichen Gründen, eine unzumutbare Härte dar. Es ist allerdings denkbar, dass der Mieter aufgrund mit dem Einbau zusammenhängender Einschränkungen an der Mietsache zukünftig die Miete



mindert oder gar die Beseitigung des Mangels, z.B. Betriebsgeräusche oder optische Beeinträchtigungen, fordert.

2. Nachbarrechtliche Probleme:

Nachbarrechtliche Konflikte können insbesondere durch Lärm, Erschütterungen oder optische Beeinträchtigungen entstehen. Nach § 906 BGB sind Einwirkungen wie Geräusche oder Wärme durch eine Wärmepumpe nur zu dulden, wenn sie die Benutzung des Nachbargrundstücks nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigen und die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten werden.

Bei wesentlichen Beeinträchtigungen oder Überschreitung der Grenzwerte kann der Nachbar Unterlassung oder Beseitigung verlangen. Ob eine wesentliche Beeinträchtigung vorliegt, ergibt sich aus der konkreten Situation im Einzelfall. Hierbei wird auf das Empfinden eines verständigen Durchschnittsmenschen abgestellt. Darüber hinaus spielen Intensität und Dauer der Beeinträchtigung eine Rolle.

Die Rechtsprechung betont, dass Lärmimmissionen und das Rücksichtnahmegebot im Rahmen der Baugenehmigung umfassend zu prüfen sind. Zwar stellen die meisten Wärmepumpen eine genehmigungsfreie Anlage nach dem Bauordnungsrecht und dem BImSchG dar, müssen allerdings nach § 22 BImSchG so errichtet und betrieben werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden. Unvermeidbare Einwirkungen müssen hierbei auf ein Minimum beschränkt werden.

Als Richtschnur ist hier die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm heranzuziehen. Werden deren

Grenzwerte eingehalten, besteht im Regelfall ein Duldungsanspruch gegen den Nachbarn. Wird allerdings durch die Anlage die Erheblichkeitsschwelle überschritten, kann der gestörte Nachbar aus § 1004 BGB die Beseitigung der Anlage oder Unterlassung der Störung verlangen.

Bei baulichen Veränderungen im Sondereigentum (z. B. bei Wohnungseigentum) sind zudem die Zustimmung der Gemeinschaft und ggf. Sondernutzungsrechte, z. B. alleiniges Nutzungsrecht am Garten, in dem in dem nun die Wärmequellanlage aufgestellt werden soll, zu beachten.

3. Öffentliches Baurecht:

Der Einbau einer Wärmepumpe kann genehmigungspflichtig sein, insbesondere wenn sie Teil eines nicht verfahrensfreien Bauvorhabens ist, z.B. Errichtung eines Gebäudes, oder bestimmte technische Anlagen (z. B. Erdwärmepumpen, Wasserentnahme) betroffen sind.

Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit richtet sich nach §§ 29 ff., insbesondere § 34 BauGB, wonach sich das Vorhaben in die Eigenart der Umgebung einfügen und das Rücksichtnahmegebot beachten muss. Die von der Wärmepumpe ausgehenden Lärmimmissionen dürfen keine unzumutbaren Störungen für den Nachbarn darstellen.

Nach der NBauO ist der Einbau einer Wärmepumpe verfahrensfrei. Gleichwohl müssen die Vorgaben der NBauO bei Aufstellung und Betrieb der Anlage beachtet werden. So muss im Regelfall etwa ein Grenzabstand zum Nachbargrundstück eingehalten werden. Dieser darf nach § 5 Abs.8 NBauO nur unter bestimmten Voraussetzungen unterschritten werden. Auch hier muss gewährleistet sein, dass der Nachbar nicht unzumutbar gestört wird.

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) stellt technische Anforderungen an die Wärmepumpe (§§ 71c, 71o GEG) und verlangt ggf. Nachweise zur Effizienz. Für bestimmte Wärmepumpentypen (z. B. Grundwasser, Erdwärme) sind wasserrechtliche Erlaubnisse nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich. Bei Nichteinhaltung öffentlich-rechtlicher Vorgaben drohen Nutzungsuntersagungen oder Rückbauverfügungen.

Die wichtigsten Mitglieder-Fragen an aha

Entgegen der Ankündigung konnten Vertreter von Abfallentsorger aha an dem Abend nicht an der Veranstaltung teilnehmen. Im Vorfeld hatte HAUS & GRUNDEIGENTUM in der WohnArt jedoch die Möglichkeit gegeben, aus organisatorischen Gründen online Fragen an das Unternehmen für den Abend zu stellen.

Hier die wichtigsten Fragen und Antworten:

Mitglieder: Warum werden Blaue und Gelbe Tonnen nicht taggleich abgefahren – damit man als Eigentümer nur einmal die Tonne bereitstellen muss (ggf. ja auch nur einmal einen Dienstleister beauftragen muss, der die Tonne aus den Hinterhöfen nach vorn zieht, wenn es vorne keine Stellmöglichkeit gibt)?

Aha: „Das Regelsystem für die Abfuhr ist seit dem 01.08.2025 für alle Abfallfraktionen die Tonne. Hierbei wurde für jede Abfallart ein 14täglicher Abfuhrhythmus festgelegt. Dies wurde so auch im politischen Raum entschieden.

Hintergrund: Die taggleiche Abfuhr wäre logistisch möglich, jedoch hätte zur Folge, dass die Verkehrsbelastung auf den Straßen und die Bereitstellung auf den Fußwegen doppelt belastet sind. Es würden die doppelte Anzahl an Fahrzeugen und die doppelte Anzahl der Behälter dann zur Abholung bereitgestellt werden. Aus diesem Grunde fiel die Entscheidung im Wechsel die einzelnen Fraktionen zu fahren.“

Mitglieder: Können für Blaue und Gelbe Tonnen nicht auch analog für Restmüll/Braune Tonne ein Hin- und Rücktransport auf die Stellflächen ermöglicht werden?

Aha: „Das Unternehmen ist für die Gelbe Tonne „Leichtverpackungen“ Auftragnehmer für die Dualen Systeme. Die Abstimmungsvereinbarung (Vertragsgrundlage) sieht eine solche



Zusatzleistung in der Region Hannover nicht vor. Die Tonnenabfuhr für die Regionsbürger ist kein Individualgeschäft, es handelt sich vielmehr um ein Massengeschäft.

Für die Blaue Tonne „Papier, Pappe, Kartonage (PPK)“ ist eine solche Zusatzleistung in der Abfallsatzung nicht vorgesehen. Darüber hinaus handelt es sich um eine Bedarfsleerung, d.h. wenn die Tonne voll ist, wird sie zur Abholung bereitgestellt. Insofern wäre dies logistisch schwer umsetzbar.“

Mitglieder: Kann die Biotonne im Sommer nicht wöchentlich abgefahren werden?

Aha: „Wir bieten das BioPlus-Paket in Verbindung mit dem Biofilter an. Das BioPlus-Paket beinhaltet den Behälter, den Filter-Deckel sowie eine wöchentliche Leerung in der Zeit vom 1. Mai bis zum 30. September. Die Bestellung muss bis zum 31. März bei uns eingegangen sein. Der Filter-Deckel ist ganzjährig bestellbar und nutzbar. Die mtl. Benutzungsgebühr für das BioPlus-Paket beträgt 11,97 Euro monatlich. www.aha-region.de/bio-plus-paket“

Mitglieder: Kann gegen eine Zusatzgebühr analog der Blauen Tonne auch bei der Gelben Tonne eine wöchentliche Abfuhr beauftragt werden kann?

Aha: „Aufgrund der geltenden Vertragsgrundlagen für die Gelbe Tonne ist dies nicht möglich. Seit dem 1. August 2025 erfolgt die Abfuhr für die Blaue Tonne alle 14 Tage – wie bei der Gelben Tonne. Denn bei vielen Haushalten ist die Altpapiertonne jede Woche nur halb gefüllt.

Der neue Rhythmus optimiert den Einsatz der Müllabfuhr. Um höheren Bedarfen gerecht zu werden, berät aha gerne zu Tonnengröße und der Planung eines optimalen Standplatzes.

www.aha-region.de/entsorgung-und-recycling/standplatzberatung/interaktiver-standplatzplaner

Die Kundinnen und Kunden haben jedoch bei der Blauen Tonne die Möglichkeit, gegen eine monatliche Gebühr von 29,45 Euro je Behälter zum wöchentlichen Rhythmus zu wechseln.“

Michael Nicolay

Neuer qualifizierter Mietspiegel für Hannover

Der neue qualifizierte Mietspiegel für Hannover ist da. Das Ergebnis: Im Vergleich zum letzten aus dem Jahr 2021 sind die Mieten um 11,3 Prozent gestiegen. Die wichtigsten Fakten:

- Die durchschnittliche ortsübliche Kaltmiete liegt jetzt bei 8,73 Euro pro Quadratmeter – 2021 waren es noch 7,84 Euro.
- Der Höchstwert der Vergleichsmieten liegt erstmalig über 16 Euro pro Quadratmeter. Er gilt für ab 2021 gebaute Wohnungen, unabhängig von der Größe, wenn sie in guter Wohnlage liegen und alle oder fast alle Ausstattungskriterien erfüllen.
- Bei nur durchschnittlicher Ausstattung in guter Wohnlage liegt die Kaltmiete bei 14,17 Euro pro Quadratmeter, bei normaler Wohnlage und durchschnittlicher Ausstattung sind es 12,79 Euro.
- Der niedrigste Wert liegt bei schlecht ausgestatteten Wohnungen zwischen den Baujahren 1978 und 1983 mit Größen über 70 Quadratmetern bei einer Kaltmiete von 6,40 Euro pro Quadratmeter.
- In der Landeshauptstadt ist der Großteil der Wohnungen in den Nachkriegsjahren gebaut worden – die Kaltmiete-Durchschnittswerte liegen da zwischen 8,14 und 9,22 Euro pro Quadratmeter.

Für den Mietspiegel wurden insgesamt mehr als 47.000 Haushalte vom Hamburger Institut FUB befragt – dabei sowohl Mieter als auch Vermieter. Bei den Kriterien zur Feststellung der Vergleichsmieten hat sich aber einiges geändert:

Ausstattung: Für die Bewertung kann eine Wohnung bis zu 26 Punkte bekommen. Dabei geht es u.a. um die Qualität der Bodenbeläge, die Mehrfachverglasung der Fenster oder ob eine Gegensprechanlage und ein Aufzug vorhanden sind. Neu: Erstmals wurden Barrierefreiheit und Energiestandard als Kriterium aufgenommen – dafür wurden Warmwasserversorgung und ob Kabel unter Putz liegen, gestrichen.

Wohnqualität: Jede Adresse ist für den Mietspiegel entweder in die Kategorie „normale Wohnlage“ oder „gute Wohnlage“ unterteilt. Eine Kategorie „schlechte Wohnlage“ gab es bisher nicht. Erstmals seit 2011 wurde dieses Straßen- und Hausnummernverzeichnis einer Revision unterzogen – allerdings betreffen Änderungen angeblich nur Einzelfälle. So gilt das Ihme-Zentrum wegen seiner Stadtumgebung mit Fußgängerzone, Handel und guter Verkehrsanbindung jetzt als „gute Wohnlage“. Der Rat der Stadt entscheidet, ob der Mietspiegel rechtskräftig ist. Das soll noch voraussichtlich diesen Monat geschehen.

Michael Nicolay

Hannover im Mittelfeld

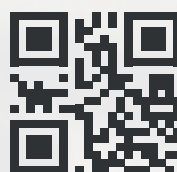
Beim Vergleich aller 15 deutschen Großstädte liegt Hannover beim Mietspiegel mit Rang acht im Mittelfeld. Teuerste Großstadt ist Stuttgart mit 12,28 Euro vor München mit 11,64 Euro – die günstigste ist Leipzig mit 6,04 Euro. Der Mietspiegel gilt nicht für Indexmietverträge, für klassische Wohngemeinschaften und Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.


HAUS & GRUNDEIGENTUM
Service

**Persönlich
für Sie da.**

Ilona Bleicher
Vermietung Stadt Hannover

Lassen Sie sich jetzt beraten:



Theaterstraße 2
30519 Hannover
0511 300 30 700
makler@hug.immo

www.hug.immo

Gebühren werden teurer!

Es ist gleich ein Doppelschlag: Abfallentsorger aha dreht an der Gebührenschaube für die Müllabfuhr und die Straßenreinigung ab kommendem Jahr. Die Bewohner der Region Hannover müssen ab 1. Januar 9,45 Prozent mehr für die Entsorgung von Restabfällen zahlen.

Das Unternehmen begründet die aus seiner Sicht „moderate“ Erhöhung mit Mehrkosten für Personal, Kraftstoff und CO₂-Steuer. Diese müssen alle Firmen zahlen, die den Ausstoß des klimaschädlichen Gases Kohlendioxid verursachen – bei aha passiert das durch die Verbrennung von Restmüll. Die Steuer hat der Bund in diesem Jahr erhöht.

Ein weiterer wesentlicher Punkt seien die um 3,3 Mio Euro gestiegenen Personalkosten aufgrund von neuen, höheren Tarifaabschlüssen und notwendigen Neueinstellungen von Mitarbeitern. Zudem seien die Kraftstoffpreise um 50 Prozent zum Vorjahr gestiegen.

Laut der Berechnungen von aha sieht der Anstieg konkret so aus:

- Bei einem Einfamilienhaus mit drei Personen und einer 80-Liter-Restabfall-



tonne, die alle 14 Tage geleert wird, erhöhe sich die monatliche Gebühr um 1,32 Euro auf 15,38 Euro.

- Bei einem Mehrfamilienhaus mit vier Parteien mit jeweils drei Personen lägen die Mehrkosten pro Partei und einer 660-Liter-Tonne bei 14-täglicher Leerung künftig bei 21,69 Euro – ein Plus von 1,87 Euro.

Der neue Tarif gilt zwei Jahre bis 2027. Die Regionsversammlung hat dem Anstieg mehrheitlich zugestimmt. Kritik daran kommt von der CDU: Es sei eine zusätzliche Belastung der Bürger und das völlig falsche Signal zur falschen Zeit. Das Unternehmen müsse die Gebühren auch deshalb erhöhen, weil es die

eigenen Strukturen aufblähe, statt Kosten zu senken.

Auch Straßenreinigung wird wieder teurer

Ab Januar steigen in der Landeshauptstadt die Straßenreinigungsgebühren um fast acht Prozent. Dem Antrag von aha hat der Rat geschlossen zugestimmt.

Konkret heißt das:

- In der Reinigungsklasse R5 mit wöchentlicher Reinigung und der 68 Prozent der Haushalte angehören, steigen die Gebühren von 76 auf 82 Cent pro Meter.
- In der Reinigungsklasse R6, in der zweimal pro Monat gereinigt wird, sind es

jetzt statt bisher 38 künftig 41 Cent.

- In der Reinigungsklasse R1, in der täglich gereinigt wird, kostet die Monatsgebühr ab Januar statt 5,32 nun 5,74 Euro.

Stadt und aha begründen die Erhöhung auch hier mit gestiegenen Personalkosten von 5,8 Prozent. Ein weiterer Punkt seien die erhöhten Kosten für Investitionen und Betrieb, etwa Fahrzeugpreise, Sprit- und Instandhaltungskosten. Hinzu kämen außerdem die Infrastrukturkosten: So baut aha einen weiteren Betriebshof für die Straßenreinigung, der Millionen kostet.

Billiger wird im Übrigen nur der Winterdienst, der allerdings nur einen Bruchteil der Kostenbelastung ausmacht.

In November-Ausgabe der WohnArt hatte HuG-Justiziar Oliver Francke-Weltmann eine Einschätzung zu der Gebührenerhöhung abgegeben. Sein Fazit: Vom Verband werden keine Einwände gegen die Änderung über Art und Umfang der Straßenreinigungsgebühren erhoben.

Michael Nicolay

Verbraucherpreisindex für Deutschland Basis 2015 = 100

Ab 2023:
Basis 2020
= 100

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Jan.	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	120,5
Feb.	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	120,8
März	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	121,2
April	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	121,7
Mai	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	121,8
Juni	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	121,8
Juli	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	122,2
Aug.	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	122,3
Sep.	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	122,6
Okt.	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	123,0
Nov.	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.	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	120,5	

Hannover bei Nebenkosten weiterhin Spitze

Es ist schon länger traurige Realität: Bei den Wohnnebenkosten gehört Hannover unter den 16 deutschen Landeshauptstädten zu den teuersten. Und auch in diesem Jahr schneidet die Leinemetropole im Nebenkostenranking des Bundes der Steuerzahler (BdSt) wieder schlecht ab.

Im Zehnjahresvergleich der Landeshauptstädte liegt Hannover sogar auf dem Spitzenplatz. Laut der Rechnung des BdSt betrugen die Nebenkosten 2016 für einen Drei-Personen-Musterhaushalt in einem Einfamilienhaus noch 1141,78 Euro, 2025 waren es 1554,93 Euro – ein Plus von 413,15 Euro. Das ist der höchste Anstieg aller untersuchten Städte.



Jan Vermöhlen,
Vorstandsmitglied
BdSt-Niedersachsen-Bremen

Jan Vermöhlen, Vorstandsmitglied BdSt-Niedersachsen-Bremen: „Das ist eine Entwicklung, die man in den Griff bekommen muss.“ Sein Vorwurf: Diese wohnbedingten Kosten stünden größtenteils in staatlicher Verantwortung. Denn wenn es um Trinkwasser, Abfallgebühren und Grundsteuern ginge, existiere durchaus Handlungsspielraum für die Kommunen.

Michael Nicolay

So sehen die Ergebnisse im Einzelnen aus:

Abfallgebühren

Hier ist Hannover seit 2016 unangefochten die teuerste Stadt. Der Durchschnitt der Städte liegt bei 272,81 Euro im Jahr, in Schwerin sind es sogar nur 162,80 Euro – in Hannover sind es stolze 388,80 Euro.

Die von aha selbst gerühmten Leistungen wie kostenlose Sperrmüllabfuhr und freie Zufahrt zu den Wertstoffhöfen sind laut BdSt aber bundesweit keineswegs ungewöhnlich.

Trinkwasser

Versorger enercity hat in diesem Jahr die Preise angehoben. Danach zahlt der Musterhaushalt 54 Euro pro Jahr mehr – mit 59 Euro hat nur Dresden stärker erhöht. Insgesamt zahlt die Musterfamilie in Hannover 488 Euro im Jahr, das ist Platz vier im Ranking. Am günstigsten ist es in Berlin mit 262,68 Euro.

Weitere Kosten

Bei den Schmutzwassergebühren ist Hannover mit 337,92 Euro (Durchschnitt: 351,24 Euro) leicht unterdurchschnittlich. Bei den Grundsteuern ist die Landeshauptstadt aber die fünftteuerste mit 619,38 Euro für den Musterhaushalt – der Durchschnitt liegt bei 526,53 Euro. Der Steuerzahlerbund bewertet es allerdings positiv, dass die Grundsteuerreform in Niedersachsen über alle Haushalte hinweg betrachtet, aufkommensneutral ausgefallen ist.

Wir
wünschen
allen Lesern
der WohnArt
ein friedvolles
und besinnliches
Weihnachtsfest.

Auch im
neuen Jahr 2026
sind wir für Sie da.



Klaenberg Tischlerei

FENSTER, TÜREN, MÖBEL VOM BESTEN

Fenster und Türen,
Passivhaus-Systemlösungen
Sonnenschutz
Individueller Möbelbau
und Innenausbau
Reparaturarbeiten
Fachlich qualifizierte Beratung
und Planung

Klaenberg GmbH
Fränkische Straße 24
30455 Hannover

Telefon 0511/49 90 49
Telefax 0511/49 62 22
info@tischlerei-klaenberg.de
www.tischlerei-klaenberg.de

Teamgeist auf dem Wasser – wie im Alltag

HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover beim Drachenbootrennen 2025 vom LIONS CLUB Hannover.

Vor einigen Wochen hieß es für unser Team: „*HuG the Wave!*“ – und damit ab aufs Wasser beim diesjährigen Drachenbootrennen auf dem Maschsee. Schon früh am Morgen herrschte Aufbruchsstimmung: das Team HAUS & GRUNDEIGENTUM – unsere HuG Dragons – traf sich bei bestem Wetter, voller Vorfreude und mit jeder Menge Energie im Gepäck.

Das Team aus 20 Paddlerinnen und Padler war erstmalig bei dem Rennen dabei und völlig unerfahren. Lediglich drei Trainingseinheiten wurden nach Feierabend auf dem Maschsee absolviert.

Was folgte, war ein Tag voller Teamgeist, Motivation und sportlichem Ehrgeiz. Zwischen Trommelschlag und Wassergeplätscher zeigte sich, was uns auch im Arbeitsalltag stark macht: Zusammenhalt, Kommunikation und Vertrauen. Jeder paddelte im Rhythmus, konzentriert auf das gemeinsame Ziel – und genau so gelingt uns auch der Kurs durch die vielfältigen Herausforderungen der Immobilienwelt.

Denn ob Immobilienverkauf oder Drachenbootrennen, ob Verein oder Service – Erfolg beginnt mit Teamarbeit. Bei uns zählt die geballte Kraft: Kaufleute, Juristen und Immobilienprofis ziehen an einem Strang – auf dem Wasser wie im Büro.

Mit Leidenschaft und Einsatz bewiesen die HuG Dragons, dass sportlicher Ehrgeiz und gute Laune perfekt zusammenpassen. Zwischen Rennen, Anfeuerungsrufen und Sonnenstrahlen blieb auch Zeit für Gespräche, Lachen und das gemeinsame Feiern und sich auch näher kennenzulernen.

Am Ende ging es um Spaß und den guten Zweck. Die Erlöse wurden für wohltätige Zwecke des Hannover Lions Club gespendet. **HuG Dragons – HuG the Wave!**



Mega-Event unseres Makler-Teams



Wein & Schokolade, eine herrliche Kombination. Unser Tasting haben wir wieder mit unserem Weinexperten Michael Kugel veranstaltet, diesmal ergänzt um das süße Knowhow von Sabine Güse von Trüffel Güse.

Neu kombiniert und platziert bei „Rebe - Wein & Brot“ von Musa Bay in der Südstadt. 40 Gäste, perfekte Atmosphäre, tolle Gespräche.



HuG unterstützt Lions-Club

Die Lions Hermes-Calenberg haben für die HAZ-Weihnachtshilfe auf dem Kröpcke Erbsensuppe, Pilze, Waffeln verkauft – und natürlich die leckeren Bratwürstchen sponsored by HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover.

Alles für den guten Zweck, für Menschen in Not. Mit dabei: viel Prominenz aus Politik & Stadtgesellschaft. Extraklasse: Rüdiger & Gabriele Ahlers (Foto) engagieren sich mittlerweile seit fast drei Jahrzehnten für diesen besonderen Auftakt in die Spendenzeit.



Weihnachtsaktion bei HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover!

Vom **24.11. bis 31.12.2025** zahlen neue Mitglieder **keine Aufnahmegebühr** und **keinen Mitgliedsbeitrag für 2025**.

Außerdem bekommen die ersten **100 Neumitglieder** einen **40-Euro-Universalgutschein!** *

Sie sind bereits Mitglied?

Dann weisen Sie gern Freunde, Bekannte oder Nachbarn auf unsere Aktion hin – nur gemeinsam sind wir stark und können Interessen wirkungsvoll vertreten!



HAUS & GRUNDEIGENTUM
Hannover

Jetzt Mitglied werden und Vorteile sichern!

*Gilt nicht für passive Mitgliedschaften ohne Immobilien und Wiedereintritte nach Kündigung in 2025.

TRANSATLANTIK-PASSAGEN 2026

Queen Mary 2

NEW YORK – HAMBURG

9 Nächte

Abreisetermine: Juli–Oktober

HAMBURG – NEW YORK

9 oder 10 Nächte

Abreisetermine: Juli–Oktober

Innenkabine ab

1.690€

Bordguthaben
US\$ 55,- *

Balkonkabine ab

2.490€

Bordguthaben
US\$ 75,- *

Suite ab

5.790€

Bordguthaben
US\$ 130,- *

REISELAND Hannover

Luisenstr. 1 | 30159 Hannover | Tel.: 0511 7635170

E-Mail: hannover.luisenstr@reiseland.de

www.reiseland-reisebuero-hannover.de

REISELAND 
URLAUB IST UNSERE LEIDENSCHAFT.

Cunard Line, Eine Marke der Carnival plc, Brodschangen 4, 20457 Hamburg
REISELAND GmbH & Co. KG, Osterbekstr. 90a, 22083 Hamburg

3 %
Rabatt für
Haus & Grund
Mitglieder



Die Preise verstehen sich pro Person in Euro bei Doppelbelegung der Kabine ab/bis Häfen. Es finden die Buchungskonditionen für Premium Preise Anwendung. Es gelten die Allgemeinen Reisebedingungen der Cunard Line. Weitere Details finden Sie im Internet auf cunard.com. Änderungen vorbehalten.

* Bordguthaben p.P. gültig für die erste und zweite Person in der Kabine/Suite.

Wohnungskündigung durch den Vermieter

Nur bei berechtigtem Interesse oder Unzumutbarkeit

Das Kündigen einer Wohnung durch den Vermieter ist in Deutschland mit vielen Hürden verbunden – das aktuelle Mietrecht stellt die Interessen der Mieter unter einen starken Schutzschirm.

Eine Beendigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter ist rechtlich nur in eng umgrenzten Ausnahmefällen zulässig – wenn gute Gründe vorliegen und strenge Formvorgaben eingehalten werden.

Fristgerechte Kündigung (ordentliche Kündigung): Nur mit berechtigtem Interesse

Ein Vermieter darf einem Mieter nicht beliebig kündigen. Nach § 573 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) ist eine ordentliche Kündigung nur erlaubt, wenn ein berechtigtes Interesse besteht. Dazu gehören:

Eigenbedarf: Der Vermieter oder ein naher Angehöriger möchte die Wohnung selbst nutzen.

Erhebliche schuldhafte Pflichtverletzungen des Mieters: Ein Kündigungsgrund liegt etwa dann vor, wenn der Mieter die Wohnung unberechtigt einem Dritten überlässt (nicht genehmigte Untervermietung) oder wenn er den Vermieter oder andere Hausbewohner durch Lärm, Beleidigungen oder sogar körperliche Übergriffe belästigt. Im Streitfall prüfen die Gerichte, ob der Vermieter ein berechtigtes Interesse an der Kündigung hat. Dabei wird auch ein mögliches vertragswidriges Verhalten des Vermieters bewertet – fällt dieses ins Gewicht, kann das berechtigte Interesse an der Kündigung verneint werden.

Wirtschaftliche Verwertung: Wenn der Vermieter die Im-

moblie nicht angemessen wirtschaftlich nutzen kann, beispielsweise bei Abriss, umfassender Sanierung oder geplanter Neubebauung.

Die Kündigungsfristen richten sich hierbei nach der Mietdauer (§ 573c BGB):
bis 5 Jahre: 3 Monate,
5 bis 8 Jahre: 6 Monate,
über 8 Jahre: 9 Monate.

Geht die Kündigung dem Mieter beispielsweise am 3. Mai zu, ist sie spätestens am dritten Werktag des Monats ausgesprochen. Sie wird dann mit Ablauf des übernächsten Monats, also zum 31. Juli, wirksam, wenn das Mietverhältnis nicht länger als fünf Jahre bestand.

Fristlose Kündigung: Wenn Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar ist

Eine außerordentliche fristlose Kündigung (§ 543 BGB) kommt in Betracht, wenn es dem Vermieter nicht zumutbar ist, das Mietverhältnis fortzusetzen. Gründe sind zum Beispiel:
erheblicher Zahlungsverzug, nachhaltige Störung des Hausfriedens, schwerwiegende Vertragsverletzungen, zum Beispiel unerlaubte Untervermietung oder Beschädigung der Wohnung.

Formvorschriften: Schriftlich und begründet

Eine Kündigung muss schriftlich erfolgen und vom Vermieter eigenhändig unterschrieben sein (§ 568 BGB). Sie muss außerdem begründet

werden (§ 573 Absatz 3 BGB), beispielsweise muss der Eigenbedarf konkret dargelegt werden. Der Zugang des Kündigungsschreibens beim Mieter sollte nachweisbar sein, etwa durch Einwurfeinschreiben oder Zeugen.

Zahlungsverzug: Wann eine Kündigung zulässig ist

Zahlt der Mieter seine Miete nicht oder nur teilweise, darf der Vermieter fristlos kündigen, wenn der Mieter zwei aufeinanderfolgende Monatsmieten (Miete plus Betriebskostenvorauszahlungen) ganz oder teilweise schuldet, oder über mehr als zwei Monate mit einem Betrag im Rückstand ist, der zwei Monatsmieten erreicht (§ 543 Absatz 2 Nr. 3 BGB).

Fallbeispiel: Ein Mieter zahlt im Januar keine Miete und auch im Februar nicht. Damit liegen zwei aufeinanderfolgende Monate ohne Zahlung vor. Der Vermieter darf deshalb bereits im Februar fristlos kündigen – eine Mahnung ist nicht erforderlich.

Heilung der Kündigung

Zahlt der Mieter innerhalb von zwei Monaten nach Zustellung der Räumungsklage die Rückstände vollständig, wird die fristlose Kündigung unwirksam. Dies wird als Schonfrist bezeichnet und ist in § 569 Absatz 3 Nr. 2 BGB geregelt. Vollständige Zahlung bedeutet aber nur, dass rückständige Mieten und Betriebskostenvorauszahlungen

beglichen werden müssen. Offene Betriebskostennachforderungen oder Schadensersatz – wie vorgerichtliche Anwaltskosten oder Mahnkosten – werden dabei nicht berücksichtigt.

Wurde allerdings zusätzlich fristgerecht gekündigt, bleibt diese Kündigung wirksam. Dies möchte der Gesetzgeber künftig ändern. Im Koalitionsvertrag ist vereinbart, dass durch die vollständige Zahlung künftig auch die ordentliche Kündigung unwirksam werden soll.

Nachhaltige Störung des Hausfriedens

Wiederholte nächtliche Ruhestörungen, Beleidigungen oder Bedrohungen von Nachbarn können auch eine fristlose Kündigung rechtfertigen. Allerdings gilt: In der Regel muss der Vermieter vorher abmahnen (§ 543 Absatz 3 S. 1 BGB), um dem Mieter Gelegenheit zur Besserung zu geben. Nur bei besonders gravierenden Verstößen, etwa bei tätlichen Angriffen, kann sofort gekündigt werden. Wichtig ist: Der Vermieter sollte Vorfälle genau dokumentieren (Datum, Uhrzeit, beteiligte Personen, Zeugenaussagen, gegebenenfalls Polizeiberichte). Mieter können sich gegen die Kündigung wehren, wenn sie die Vorwürfe bestreiten oder die Störungen nicht erheblich waren. Im Streitfall entscheidet letztlich das Gericht.

Inka-Marie Storm Cheffjustiziarin

Erschließungsbeitrag

Grenzen von Maßnahmen

Die Erforderlichkeit von Erschließungsmaßnahmen ist immer wieder Gegenstand gerichtlicher Auseinandersetzungen. Viele von hohen Erschließungsbeiträgen betroffene Eigentümer stellen sich zu Recht die Frage nach dem Sinn und Zweck bestimmter baulicher Maßnahmen, die sie mitbezahlen sollen.

In einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 8. April 2025 (BVerwG 9 C 1.24) nutzten die Richter die Gelegenheit, einige grundsätzliche Fragen zu klären und die Grenzen noch erforderlicher Maßnahmen aufzuzeigen. Im vorliegenden Fall ging es im Wesentlichen um eine überdimensionierte Verkehrsplanung der Gemeinde.

Der Fall

Der Kläger wandte sich gegen die Erhebung von Erschließungsbeiträgen für die Herstellung eines neuen Straßenabschnittes. Ursprünglich plante die Gemeinde, die Straße vierspurig weiterzuführen und zog den Eigentümer zu Beiträgen heran. Später beschloss sie jedoch einen Bebauungsplan, der eine nur noch zweispurige Fortführung der Straße vorsah. In diesem Umfang wurde die Straße weitergebaut und schließlich in ihrer gesamten Länge als Gemeindestraße gewidmet. Allerdings erfolgte dieser Verzicht auf die vier Spuren erst im Jahr 1999 – 13 Jahre nach dem Ausbau des ersten Abschnittes aus dem Jahr 1986. Der Kläger macht unter anderem geltend, dass ein vierspuriger Ausbau

grundsätzlich nicht notwendig gewesen sei. Das prognostizierte Verkehrsaufkommen sei nicht eingetreten; für den ruhenden Verkehr würden keine zusätzlichen Fahrspuren benötigt.

Spielraum bei der Entscheidung

Das Bundesverwaltungsgericht billigte der Gemeinde bei der Bestimmung des „Erforderlichen“ einen weiten Entscheidungsspielraum zu. Dieser Spielraum sei erst überschritten, wenn die im Einzelfall gewählte Lösung sachlich schlechthin unvertretbar ist. Richtig sei auch die Einschätzung der Vorinstanz, dass die Erforderlichkeit sich nach dem Bedarf richtet, der vorausschauend – unter Berücksichtigung der absehbaren Entwicklung – vorsorglich zu erwarten ist. Dies schließe Entwicklungen ein, die sich nach der bebauungsrechtlichen Rechtslage künftig durch die Aufnahme oder Änderung gewerblicher oder industrieller Nutzungen ergeben können. Auch dürfe die Gemeinde bei der Entscheidung, mit welcher Breite eine Erschließungsanlage hergestellt wird, den Gesichtspunkt der Verkehrsintensität in ihre Überlegungen einbeziehen.

Fazit von Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik

„Das Bundesverwaltungsgericht hat den weiten Spielraum, den eine Gemeinde bei der Einschätzung der Erforderlichkeit einer Maßnahme genießt, in Übereinstimmung mit langjähriger Rechtsprechung – leider – bestätigt. Das ergibt sich letztlich aus der verfassungsrechtlich garantierten gemeindlichen Planungshoheit. Seine Grenze erreicht dieser Spielraum erst, wenn die Maßnahme als unvertretbar einzustufen ist. Für einen Eigentümer, der gegen die Heranziehung zu Erschließungsbeiträgen klagen will, bedeutet das eine enorm hohe Hürde.“

Betriebskostenabrechnungen

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

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



HAUS & GRUNDEIGENTUM
Hannover

**EINS
FÜNF
ACHT**

Rechtsanwälte
Notare

Berthold v. Knobelsdorff | Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Dr. Andreas C. Brinkmann | Rechtsanwalt und Notar, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Broder Bösenberg | Rechtsanwalt und Notar, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Elko Grusche | Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Im Grammophon Park · Podbielskistraße 158 · 30177 Hannover · Telefon (0511) 909 84 0
Telefax (0511) 909 84 20 · hannover@eins5acht.de · www.eins5acht.de

Ihre Fachanwälte rund um die Immobilie!



DIPL.- ING. VOLKER BRATKE

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

Immobilienbewertung

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

Dorfstraße 64
30966 Hemmingen

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



Abgekartetes Spiel

Sie hat nach der Flutkatastrophe im Ahrtal mit 135 Toten als zuständige Ministerin in Rheinland-Pfalz bundesweit für Empörung und Negativ-Schlagzeilen gesorgt, musste als Bundesministerin daraufhin zurücktreten. Jetzt hat die Regionsversammlung **Anne Spiegel** (r.) eine zweite Chance gegeben: Die Grünen-Politikerin wurde zur neuen Sozialdezernentin gewählt – zur Überraschung mit Zustimmung der CDU-Fraktion. Hintergrund war ein Deal mit SPD und Grünen: Die unterstützten im Gegenzug die Kandidatin der Christdemokraten, **Isabelle Gifhorn**. Und so wurde die Erste Stadträtin in Langenhagen problemlos als neue Dezernentin für Bildung, Kultur und Baumanagement ins Amt befördert.



Verdiente Ehrung

Angefangen hat sie vor neun Jahren mit der Idee eines besonders umwelt- und tragefreundlichen Merino-Kinderoveralls. Heute hat **Janine Ahrens** in ihrem Modegeschäft in der Lavesstraße zwölf Beschäftigte und verschickt über den eigenen Onlineshop 40.000 Pakete im Jahr. Im vergangenen Jahr hat die Unternehmerin fast drei Mio Euro Umsatz gemacht, mittlerweile umfasst das Sortiment auch Hosen, Jacken, Schuhe und Schlafmützen. Wegen ihrer besonders nachhaltigen Produkte, wegen der fairen Arbeitsbedingungen und wegen des Fokus auf die Beschäftigung von Frauen wurde die Gründerin des Labels „Kitz Heimat“ jetzt mit dem Wirtschaftspreis der Stadt Hannover ausgezeichnet.



Echter Karrieresprung

Das nennt man wohl eine Bilderbuchlaufbahn. Der Aufsichtsrat der Hannoverschen Volksbank hat **Anne Mahler** zum 1. Januar 2026 zum stellvertretenden Vorstandsmitglied ernannt. Ab Mitte kommenden Jahres wird die 43-Jährige dann ordentliches Vorstandsmitglied. Verantwortlich ist sie für den Kreditservice, den Marktservice, die Organisationsentwicklung und die IT. Ihre Laufbahn begann die Mutter von drei Kindern mit einem dualen Studium in einer Genossenschaftsbank. Es folgten Tätigkeiten u.a. als Steuerberaterin und Wirtschaftsprüferin beim Genossenschaftsverband. Zuletzt verantwortete sie als Bereichsleiterin den Kreditservice der Volksbank.



Anspruchsvolle Aufgabe

Die Erwartungen an sie sind groß – denn zum Thema Hannovers City sind die Meinungen der Menschen sehr unterschiedlich und oftmals kritisch. Und deshalb ist der Job der neuen Innenstadtmanagerin **Carolyn Ringat** auch kein einfacher. Aufgewachsen in der Wedemark, arbeitete die 28-Jährige zuletzt in der Wirtschaftsförderung der Stadt, hat berufsbegleitend einen Master in Verwaltungsmanagement gemacht. Ein Problem ist für sie, dass der Anreiz fehle, sich ohne echten Grund in der City aufzuhalten. Daher sei es ein wichtiges Ziel, den Nutzungsmix vielfältiger zu gestalten. Dass ein Innenstadtmanagement benötigt wird, war im Übrigen eine der Erkenntnisse des groß angelegten Innentadtdialogs der Stadt.



Förderin der Kunst

Noch bis Ende Januar 2026 ist im Sprengel Museum das Ausstellungshighlight „Love You For Infinity“ zu sehen. Auf mehr als 2000 Quadratmetern sind erstmals Werke von Niki de Saint Phalle gemeinsam mit Arbeiten von Yayoi Kusama und Takashi Murakami zu bestaunen. Möglich gemacht hat das **Aurélie Alemany**, Vorstandschefin von enercity. Das Unternehmen finanziert das Projekt mit zwei Mio Euro. Ihre Begründung: „Wir möchten Hannover und seiner lebendigen Kulturlandschaft etwas zurückgeben. Kunst und Energie sind treibende Kräfte des gesellschaftlichen Wandels – beide inspirieren und eröffnen neue Wege.“ Man wolle auch ein Zeichen setzen für eine weltoffene, kreative und mutige Gesellschaft.



Exklusiv: Trüffel Güse-Gutscheine zu gewinnen!

Es ist ein kulinarisches Aushängeschild Hannovers: Trüffel Güse, das Familienunternehmen seit 1921. Das Sortiment handgefertigter Schokoladenspezialitäten und Trüffel wurde bereits mehrfach ausgezeichnet – auch international.



HAUS & GRUNDEIGENTUM verlost exklusiv 10 Gutscheine im Wert von jeweils 30 Euro. Die Gewinner können diese in der Filiale in der Rathenaustraße 21, direkt in der City am Kröpcke, einlösen. Der Clou: Das Sortiment kann selbst zusammengestellt werden. Was müssen Sie tun?

Schicken Sie einfach eine Mail an verlosung@hug.immo, Stichwort „Gutschein“ und geben bitte Ihre Telefonnummer und Ihre Postanschrift mit an. Einsendeschluss ist Mittwoch, 17.12.2025. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

Bitte stets Mitgliedsnummer angeben!

Damit Ihre Anliegen künftig noch zügiger und effizienter von unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern bearbeitet werden können, folgende Bitte: Geben Sie bei telefonischen Anliegen und Briefen immer Ihre Mitgliedsnummer mit an - bei Mails tragen Sie bitte Ihre Mitgliedsnummer in das „Betreff“-Feld ein. Vielen Dank!



#LEIDENSCHAFT
#TRADITION
#KOMPETENZ



**AUCH AN WEIHNACHTEN
FÜR SIE DA –
UNSER SERVICE TEAM**
SERVICE BY OETTINGER



© Duskcraft / stock.adobe.com

**IHR STARKER
PARTNER
FÜR STADT
UND REGION**

AUS HANNOVER FÜR HANNOVER

**WIR
WÜNSCHEN
IHNEN FROHE
FESTTAGE UND
EINEN GUTEN
START INS NEUE
JAHR**



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



Fotos: epr/Roth Werke GmbH

Für die Umsetzung ebenerdiger Duschflächen sind neue, designstarke und außergewöhnlich leichte Duschwannen auf dem Markt. Dabei fügt sich die nur 3,6 cm hohe Wanne dank ihrer geradlinigen Formensprache perfekt in den cleanen Stil moderner Wohnumfelder ein.

Nachhaltig, designstark, montagefreundlich

Ebenerdige Duschwannen und Bodenbeläge bringen Sicherheit und Stil ins Bad

Ob für den Frischekick am Morgen oder die verdiente Entspannung nach Feierabend – längst hat sich das Bad von der zweckmäßigen Nasszelle zum privaten Relax-Zentrum gemauert.

Doch um das Wohlfühlerlebnis perfekt zu machen, braucht es mehr als eine visuell ansprechende Gestaltung. Gefragt sind intelligente Lösungen, die den Komfort steigern, mit Qual-

ität punkten und obendrein in Sachen Sicherheit und Nachhaltigkeit überzeugen. Bodengleiche Duschen etwa machen die Nutzung dank ihres schwellenlosen Einstiegs nicht nur angenehmer, sie sind auch eine Investition in die Zukunft und ermöglichen auf lange Sicht ein Plus an Selbstbestimmtheit. Der

Hersteller Roth Werke z.B. schickt für die Umsetzung dieses zeitgemäßen Duschgefühls eine neue, designstarke und außergewöhnlich leichte Duschwanne ins Rennen. Die nur 3,6 cm hohe Wanne eignet sich ideal zur Realisierung „stolperfreier“ Duschflächen und fügt sich dank ihrer geradlinigen For-

KLEIN
BAD-KONZEPTE

Badausstellung

Ausstellung und Verkauf
auf **150 m²**

- 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

Komfort - für jedes Alter.

HEYMEIER
haustechnik

Sanitär • Heizung • Lüftung • Klempnerei

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



Die hochwertige Verarbeitung sorgt sowohl für hohe Trittsicherheit beim Duschen als auch für einwandfrei hygienische Verhältnisse. Denn während die mineralische Oberfläche schmutzabweisend wirkt, garantiert der elegant in die Duschwanne eingelassene Ablauf einen sauberen, schnellen Wasserabfluss.

mensprache zudem perfekt in den cleanen Stil moderner Wohnumfelder ein. Dabei sorgt die hochwertige Verarbeitung sowohl für hohe Trittsicherheit beim Duschen (Rutschklasse R10 B) als auch für einwandfrei hygienische Verhältnisse.

Denn während die mineralische Oberfläche schmutzabweisend wirkt, garantiert der elegant in die Duschwanne eingelassene Ablauf einen sauberen, schnellen Wasserabfluss. Auch bei der Montage überzeugt die Duschwanne: Mit gerade einmal 13,6 kg/qm ist die Duschwanne außerordentlich leicht. So wiegt Roth Natura SH in der Standardgröße 900x900 mm lediglich 11 kg.

Mehr noch: Die Wannenoberfläche ist in fünf attraktiven, lichtbeständigen Dekoren erhältlich, die neben Soft-Weiß auch vier angesagte Natursteinoptiken

abbilden. Zusätzlich macht Natura SH ihrem Namen in Sachen Nachhaltigkeit alle Ehre: Sie besteht bereits zu 80 Prozent aus recyceltem Material, kann am Ende ihrer Nutzungsphase zu 100 Prozent recycelt werden und kommt zudem völlig ohne PVC aus – so geht wohngesundes Duschen.

Verfügbar in diversen Breiten (70 bis 90 cm) und Längen (70 cm bis 2 m) lässt sie sich flexibel den vorgegebenen Raummaßen anpassen. Design-Fans aufgepasst: Wer seinem Bad einen ganzheitlichen Look verpassen möchte, sucht sich aus dem zugehörigen Sortiment auch gleich den visuell abgestimmten Bodenbelag aus. Die Design-Platten in zwei unterschiedlichen Formaten überzeugen mit allen Materialeigenschaften, die auch die Natura Duschwannen besitzen, und machen das Bad-Erlebnis so perfekt!

epr

Der E-CHECK hilft, Schäden an der Elektrik zu vermeiden



Das Elektrohandwerk ist immer der richtige Ansprechpartner, wenn es um die Sicherheit bei elektrischen Leitungen und Anlagen geht.



RUSCH 
Elektrotechnische Anlagen GmbH
 Reparatur-Schnelldienst
 30519 Hannover · Döhren · Am Schafbrinke 62 c
 Rusch.Elektrotechnik@t-online.de
☎ (05 11) 8 48 36 00

Elektro-Liebau 
LICHT-, KRAFT- UND ANTENNEN-ANLAGEN
 Ehlbeek 10 · 30938 Burgwedel
 Telefon (05139) 89 66 44
 www.elektro-liebau.de
 eMail: elektro-liebau@t-online.de

MEYER-BOXHORN  **GMBH**
 MEIN BAD
 SANITÄR · HEIZUNG · LÜFTUNG
 BADMODERNISIERUNG · HEIZUNGSANLAGEN · KUNDENDIENST

 Scheidestraße 23 **0178-53 06 206** 30625 Hannover
 Tel.: 0511 / 530 620 · Fax 0511 / 550 616
 office@meyer-boxhorn.de www.bonnes-boxhorn.de

Innenausbau

Der Weg zum wohnfertigen Zuhause

Nach Monaten der Planung, der Baustelle und unzähliger Entscheidungen steht es endlich da: das eigene neu errichtete Haus. Doch bevor aus dem Rohbau ein wohnliches Zuhause wird, beginnt eine entscheidende Phase – der Innenausbau.

Dieser Schritt bringt nicht nur Leben und Charakter ins Haus, sondern stellt Bauherren oft vor neue Herausforderungen. Denn hier treffen Funktionalität, Ästhetik und persönliche Wohnträume aufeinander.

Der Innenausbau umfasst alle Arbeiten im Inneren des Hauses, die nach Fertigstellung des Rohbaus erfolgen. Dazu zählen unter anderem die Installation von Elektrik und Sanitäranlagen, das Verlegen von Heizungssystemen, das Aufbringen von Innenputz, der Trockenbau, Bodenbeläge, Malerarbeiten sowie der Einbau von Türen und Treppen. Diese Arbeiten sind nicht nur technisch anspruchsvoll, sondern verlangen auch ein gutes Timing: Elektrik und Sanitärinstallationen müssen fertiggestellt sein, bevor Wände geschlossen werden können. Estrich benötigt Trocknungs-



zeiten, bevor Bodenbeläge verlegt werden dürfen. Eine durchdachte Koordination aller Gewerke ist daher essenziell, um Verzögerungen und doppelte Arbeit zu vermeiden.

Planung und Prioritäten

Beim Innenausbau wird die Vision des zukünftigen Wohnraums Wirklichkeit. Umso wichtiger ist es, im Vorfeld klare Entscheidungen zu treffen. Welche Bodenbeläge passen

zum gewünschten Wohnstil? Wie soll die Beleuchtung gestaltet werden? Bestehen besondere Anforderungen an Akustik, Wärmedämmung oder Barrierefreiheit?

Gerade bei der Auswahl von Materialien und Farben lohnt es sich, frühzeitig Muster anzuschauen, Lichtverhältnisse zu berücksichtigen und die zukünftige Nutzung der Räume einzubeziehen. Ein Kinderzimmer benötigt an-

dere Bodenbeläge als ein Hauswirtschaftsraum, und in Küche oder Bad spielen wasserabweisende Materialien eine zentrale Rolle.

Eigenleistung oder Fachbetrieb?

Viele Bauherren möchten durch Eigenleistung Kosten sparen – insbesondere beim Streichen, Fliesenlegen oder dem Einbau von Böden. Das ist durchaus möglich, setzt jedoch

Adolf **Schoppe** GmbH

Baugeschäft seit 1894



- Umbauten
- Reparaturen
- Schwamm, Hausbock
- Balkon- und Kellersanierung
- Feuchtigkeitsschäden

Telefon (05 11) 88 17 97

Am Südbahnhof 11 · 30171 Hannover

ihribauprofi@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

handwerkliches Geschick, Zeit und ein realistisches Maß an Selbsteinschätzung voraus. Komplexere Arbeiten wie Elektro- oder Sanitärinstallationen gehören hingegen zwingend in die Hände von Fachbetrieben – nicht nur aus Sicherheitsgründen, sondern auch wegen gesetzlicher Vorschriften und möglicher Versicherungsrisiken.

Innenausbau als Ausdruck des Wohngefühls

Der Innenausbau beinhaltet weit mehr als nur Technik und Materialien. Er bestimmt maßgeblich, wie sich das Leben in den eigenen vier Wänden anfühlt. Farben, Licht, Oberflächen und Raumaufteilung beeinflussen unser Wohlbefinden täglich. Wer hier mit Feingefühl und

einem stimmigen Konzept arbeitet, schafft eine Atmosphäre, die über Jahrzehnte trägt.

Der Innenausbau ist das Herzstück des Hausbaus. Hier verwandelt sich ein nüchterner Rohbau in ein lebendiges Zuhause, das den individuellen Stil und die Lebensweise seiner Bewohner widerspiegelt. Sorgfältige Planung, kompetente Handwerksbetriebe und eine klare Vorstellung vom eigenen Wohnraum sind die Schlüssel zu einem erfolgreichen Innenausbau – und zu einem Zuhause, das nicht nur funktional, sondern auch emotional auf ganzer Linie überzeugt.

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

Bauherren müssen eigenes Grundstück jederzeit betreten können

Wer auf seinem eigenen Grundstück baut, ist Bauherr und für Haus und Grund verantwortlich. Die Baufirmen müssen, um ihren Vertrag zu erfüllen, das Grundstück der Bauherren betreten dürfen. Dazu, wie auch beispielsweise für den Schutz der Baustelle gegen Vandalismus, brauchen die Bauunternehmer ein eingeschränktes Hausrecht. Einige Schlüsselfertig-Firmen, so die Erfahrung der VPB-Berater bundesweit, schießen dabei über das Ziel hinaus und untersagen nicht nur Unbefugten, sondern auch den Bauherren selbst den Zutritt zur Baustelle. Bauherren haben damit keine Möglichkeit mehr, Baufortschritt und Bauausführung kontrollieren zu lassen. Auf solche Einschränkungen, meist in den AGB versteckt, sollten sich Bauherren nicht einlassen.

„Solch eine AGB ist regelmäßig unwirksam, jedenfalls wenn Abschlagszahlungen vereinbart sind“, konstatiert VPB-Vertrauensanwalt Holger Freitag, „denn damit entfällt die Chance, den Baufortschritt regelmäßig vom unabhängigen Sachverständigen begutachten zu lassen – und bei festgestellten Mängeln entsprechende Beträge zurückzubehalten.“ Damit werden Bauherrenrechte ausgehebelt. Um gar nicht erst in die Falle zu tappen, sollten Bauherren ihren Bauvertrag vor der Unterschrift prüfen lassen. Dabei fallen nicht nur fehlende Aussagen zu Baukonstruktion und Ausstattung auf, sondern auch der Versuch der Baufirma, den Bauherren den Zutritt zum eigenen Grundstück zu verwehren. Anders verhält sich das übrigens beim Bauträger: Der bleibt bis zur Übergabe des Hauses Bauherr auf seinem eigenen Grundstück. In diesen Fällen sollten die Bauherren im notariell zu beurkundenden Vertrag ein eingeschränktes Betretungsrecht während der Bauzeit ausdrücklich eingeräumt bekommen, um die Bauqualität prüfen zu können.

VPB





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




**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




- 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



GRANSEE Baugesellschaft mbH

**PUTZ- UND MAUERARBEITEN · FLIESENARBEITEN
BAUWERKSABDICHTUNGEN · GENERALUNTERNEHMUNG**

Mühlenstrasse 2 · 31157 Sarstedt
Fon 05066 / 900 205 · Fax 900 204 · E-Mail: info@gransee-bau.de

Smarte Schlösser

Sesam, öffne dich!

Smarte Türschlösser sind längst mehr als nur ein Spielzeug für Technik-Enthusiasten. Sie bieten Hausbewohnern praktische Funktionen und sorgen für mehr Komfort im Alltag. Immer mehr Haushalte setzen daher auf die intelligente Zutrittskontrolle.

Vollbepackt mit Einkäufen nähert sich der Hausbewohner der Eingangstür, schon ertönt ein leises Sirren und die Tür entriegelt sich automatisch. Ohne die schweren Taschen abzusetzen und den Schlüssel herauszukramen, drückt der Bewohner die Tür auf, die sich nach Betreten des Hauses automatisch wieder verriegelt. Diese sogenannte Auto-Lock-Funktion ist nur ein Beispiel, wie smarte Türschlösser den Alltag erleichtern können. Doch wie funktioniert die Umrüstung, und worauf sollte man achten?

Tatsächlich existiert eine Vielzahl von Herstellern von intelligenten Türschlössern, die über unterschiedliche Funktionen verfügen, Technologien wie WLAN, Bluetooth oder NFC (Near Field Communication) nutzen und per App, Fingerabdruck oder Tastatur gesteuert werden können. Manche Modelle lassen sich zusätzlich über Sprachassistenten wie Alexa, Google Assistant oder Siri bedienen.

Einfache Nachrüstlösungen

Ein smartes Türschloss ersetzt entweder das mechanische Schloss komplett oder erweitert es um digitale Steuerungselemente. Bei den Nachrüstoptionen wird einfach eine motorisierte Steuerungsein-



heit auf das bestehende Türschloss montiert. Vorab müssen die Anforderungen des Herstellers geprüft werden – vor allem, ob der vorhandene Schließzylinder kompatibel ist. Ist dies der Fall, dauert die eigentliche Montage in der

Regel nur wenige Minuten, danach erfolgt die Einrichtung der dazugehörigen App.

Komfortabler Zugang, flexible Zugangskontrolle

Während der Nutzer mit einer

Bluetooth-Verbindung oder per NFC das intelligente Türschloss ansteuern kann, wenn er direkt davorsteht, lässt es sich per WLAN auch jederzeit von unterwegs bedienen. So kann aus der Ferne überprüft werden, ob die Tür sicher verschlossen ist oder beispielsweise dem Kind die Tür geöffnet werden, falls es den Schlüssel vergessen hat. Außerdem können mit wenigen Klicks temporäre oder dauerhafte Zugangsrechte vergeben werden. So erhält der Handwerker, die Reinigungskraft oder der Besuch einen digitalen Schlüssel – zeitlich begrenzt und jederzeit widerrufbar.

Per WLAN lässt sich das Türschloss auch mit anderen Smart-Home-Komponenten verbinden wie etwa einem Sprachassistenten oder einer smarten Türklingel. Viele Apps bieten auch die Einrichtung einer Zeitsteuerung, mit der zum Beispiel die Eingangstür

jeden Abend zu einer bestimmten Uhrzeit abgeschlossen und morgens wieder entriegelt wird.

Nutzung im Mehrfamilienhaus?

Um diese Funktionen zu nutzen, muss eine stabile WLAN-Verbindung bis zur Haustür gewährleistet sein. In Einfamilienhäusern stellt dies meist kein Problem dar, in Zwei- und Mehrfamilienhäusern ist dies schon schwerer zu realisieren. Bedacht werden sollte ebenfalls, dass das smarte Türschloss batteriebetrieben ist, und – je nach Häufigkeit der Ansteuerung – die Batterie alle paar Monate getauscht beziehungsweise wieder aufgeladen werden muss.

In Mehrfamilienhäusern kann daher die Installation eines Komplettsystems durch einen Fachbetrieb sinnvoll sein. Hier eignen sich zum Beispiel auch elektronische Türschlösser mit PIN-Code. Damit lassen sich auch nur für bestimmte Zeiträume ZugangsCodes einrichten, was wiederum praktisch für den Zutritt zu Ferienhäusern ist.

Eine weitere Zutrittsoption sind digitale Türschlösser mit Fingerabdruck-Scanner. Sie speichern mehrere Fingerabdrücke, sodass der Zugang für einen festen Personenkreis eingerichtet werden kann.

Anna Katharina Fricke Referentin
Presse und Kommunikation
Haus und Grund Deutschland

Wenn es rutschig und dunkel wird, die Wege am Haus sichern

Glatte und rutschige Wege erhöhen die Unfallgefahr erheblich. Die meisten denken dabei an Eis und Schnee. „Doch schon im Herbst, wenn feuchte Blätter die Böden bedecken, empfiehlt es sich, diese regelmäßig von den Wegen und Treppen rund ums Haus zu entfernen, um Stürzen vorzubeugen“, sagt Carsten Clobes, Regionalbüroleiter des Verbands Privater Bauherren e.V. (VPB) in Kassel. „Auch wenn die Winter milder werden, sollten Eigenheimbesitzer in Erinnerung behalten, dass sie meist auch verpflichtet sind, Schnee auf dem Gehweg vor ihrem Haus zu räumen.“ Gerade in höheren Lagen, wo es noch häufiger zu Frost kommt, gilt: Wer umsichtig ist, stellt Splitt, Sand und Schneeschippe rechtzeitig bereit.

Auch gute Sicht schafft Sicherheit auf den Wegen rund ums Haus. Gerade in der dunklen Jahreszeit sollte die Beleuchtung in den Außenbereichen funktionieren. Besser ist es also, wenn man rechtzeitig im Hellen überprüft, ob alle Lampen dort noch intakt sind. „Um die Augen nicht zu überfordern, ist Helligkeit allein noch nicht die Lösung“, erläutert Clobes. „Die Beleuchtung sollte auch blendfrei sein.“ Das sorgt für Sicherheit auf den Außentreppen, am Gartentor, in der Auffahrt und an der Haustür. Orientierung für andere, die einen suchen, gibt nicht zuletzt die Hausnummer. Auch die sollte also beleuchtet und gut sichtbar sein. Kommt es doch einmal zu einem Sturz, finden Helfer im Notfall die richtige Adresse schnell. Die Lieferung online bestellter Weihnachtsgeschenke dürfte dies auch beschleunigen. Ob die Hausnummer gut sichtbar ist, beeinflusst manchmal auch der Efeubewuchs: Hat er im Laufe des Sommers alles überwuchert oder ist er schon ausreichend zurechtgestutzt?

VPB

Ohlendorf Parkett & Boden

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
E-Mail: info@ohlendorf-gmbh.de

Fachbetrieb
für Dach
und Wand

Jarasinsky-Vierk GmbH
Dachdeckerei

Alter Damm 15 A · 30419 Hannover
☎ 05 11 / 67 38 88 · Fax: 37 14 07

www.dachdeckerei-jarasinsky-vierk.de · dachdeckerei@jarasinsky-vierk.de

- Steildach
- Flachdach
- Fassade
- Bauklempnerei
- Wärmeschutz
- Holzbau
- Reparaturen



SCHARDONG IMMOBILIEN

30855 Langenhagen
Rainer Schardong 0170-4628535
info@schardong-immobilien.de
www.schardong-immobilien.de

Schardong Immobilien wünscht allen eine fröhliche Weihnachtszeit und alles Gute zum neuen Jahr.



Reihenendhaus mit großer Terrasse, Garten und Stellplatz in ruhiger Lage von Lehrte.

Sehr gepflegtes Haus, 1986 in Holzständerbauweise (gut gedämmt) errichtet. 5 Zimmer, EBK, Tgl.-Bad, Gä.-WC, ca. 123m² Wfl., ca. 248m² Grdstcksfl. Gemütlicher Garten, PKW-Stellpl. vor dem Haus. Bj. 1986, Verbrauchsausweis, 69,4 kWh/(m²a), Erdgas, EEK: B.
KP: 369.000€ zzgl. 2,38% Maklerprovision



Achtung, Rutschgefahr!

Urteile zur Verkehrssicherungspflicht im Winter

Während der kalten Jahreszeit sind Grundstücksbesitzer zwar im Garten weniger gefordert, dafür verlangen ihnen aber Schnee und Eis viel Aufmerksamkeit ab.

Es besteht nämlich eine Verkehrssicherungspflicht – das heißt, vom Grundstück ausgehende Gefahren sind nach Kräften zu minimieren. Erfolgt das nicht, droht eine Haftung für daraus entstandene Schäden. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS stellt in seiner Extra-Ausgabe einige Urteile zu diesem Themenkreis vor.

Wenn eine mietvertragliche Pflicht besteht, dass der Erdgeschossmieter den

Winterdienst zu übernehmen hat, dann kann der Eigentümer nicht stattdessen einfach eine Firma damit beauftragen und die Kosten auf alle Mieter des Objekts umlegen. So entschied es das Amtsgerichts Münster (Aktenzeichen 48 C 1463/20) auf Klage einer Hausbewohnerin im Obergeschoss, die anteilig gut 80 Euro für den Winterdienst bezahlen sollte.

Ab wann besteht eigentlich eine Räum- und Streupflicht? Tritt sie erst dann ein, wenn eine mehr oder weniger flächendeckende Glättegefahr vorliegt? Das Kammergericht Berlin (Aktenzeichen 21 U 56/22) verneinte dies. Bereits eine

ernsthafte lokale Glätte reiche aus, um die Verkehrssicherungspflicht zu aktivieren. Das gelte auch für einen Dritten, der den Winterdienst vom eigentlich Zuständigen übernommen habe.

Grundsätzlich sei immer auf die Umstände des Einzelfalles zu achten, betonte das Landgericht Saarbrücken (Aktenzeichen 13 S 96/23) in einem Urteil. Eine uneingeschränkte Räum- und Streupflicht bestehe nicht. Art und Wichtigkeit des Verkehrswegs seien ebenso zu berücksichtigen wie seine Gefährlichkeit und die Stärke des zu erwartenden Verkehrs. Der Straßenverkehr, so die Richter,

müsse sich auch im Winter den gegebenen Straßenverhältnissen anpassen.

Neben Schnee und Eis haben es Grundstückseigentümer immer häufiger mit Starkregen zu tun. Es wird jedoch von ihnen nicht erwartet, dass sie Vorkehrungen treffen, um das Nachbargrundstück vor Starkregen zu schützen, der von ihrem Anwesen aus überschwappen könnte. Das Niedersächsische Obergericht (Aktenzeichen 1 ME 100/21) sieht eine Verantwortung nur dann als gegeben, wenn gezielt Niederschlagswasser auf das benachbarte Grundstück geleitet wird oder Schäden in erheb-

lichem Ausmaß befürchtet werden müssten.

So wichtig im Winter Streugut auf Straßen und Gehwegen ist, um Menschen und Maschinen vor dem Ausrutschen zu schützen, so problematisch kann es sich in der Zeit danach auswirken. Denn herumliegender Splitt kann zu Unfällen führen. Trotzdem ist von einem Verkehrssicherungspflichtigen nach Ansicht des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts (Aktenzeichen 7 U 25/19) während der kalten Jahreszeit nicht eine sofortige Entfernung des ausgebrachten Streugutes zu verlangen. Es kann aus präventiven Gründen liegen bleiben.

Gehwege, für die kein Anwohner zuständig ist, müssen von den Städten und Gemeinden winterdienstlich betreut werden. Eine Passantin war auf Glatteis ausgerutscht und musste danach drei stationäre Krankenhausbehandlungen über sich ergehen lassen. Das Landgericht Bremen (Aktenzeichen 1 O 2112/16) erkannte hier eine schuldhaft Verletzung der Verkehrssicherungspflicht, denn es habe sich um einen für den Fußgängerverkehr wichtigen Weg gehalten. Die Konsequenz daraus: Die Stadt Bremerhaven musste zu 70 Prozent für den Schaden haften. Der Rest entfiel

wegen Mitverschuldens auf die Fußgängerin. Dass die Kommune die Verzögerung mit einem Ausfall einer Räum- und Streumaschine entschuldigte, akzeptierte das Gericht nicht.

Manchmal ergeben sich beim Streuen und Räumen Situationen, die nicht vorhersehbar und nicht beherrschbar sind. So hatte ein Hausmeister zwar auftragsgemäß den Winterdienst erledigt, dabei aber eine unter dem Schnee liegende Glatt-eisschicht nicht bemerkt. Sie hatte sich gebildet, weil getautes Wasser aus einer Regenrinne auf den Gehweg gelaufen war. Das Landgericht Dessau-Rosslau (Aktenzeichen 4 O 477/22) ordnete das als außergewöhnliche, nicht erkennbare Gefahr ein.

Andere Situationen sind von vorneherein nicht beherrschbar und den Anrainern nicht zumutbar. So gab es innerhalb einer Kommune einen 60 Meter langen, sehr steilen Fußweg, für den ein Anwohner den Winterdienst hätte erledigen müssen. Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg (Aktenzeichen 5 S 947/21) stellte fest, der Winterdienst sei an dieser Stelle nicht zumutbar, zumal es sich um eine bloße Abkürzung für Fußgänger handle.

PREISS

...immer für eine saubere Umwelt

Reinigungs GmbH
Tel: 0511-81 70 01/2
Fax: 0511-28 34 446
Eintrachtweg 21
30173 Hannover
www.preiss-hannover.de

FUSSWEGE
WINTERDIENST
GROSSFLÄCHEN
PARKGARAGEN

...über
60
JAHRE

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



Fußwegreinigung · Winterdienst · 80 Jahre
57 Reinigungsfahrzeuge

POOK



555 033
Fax (0511) 555 030

Mitglied des Verbandes



Foto: Sigurd Steinprinz

1. Preis Architektur Projekt: Historisches Konzernarchiv RWE, Essen

Verzinkerpreis 2025

Auszeichnung für zukunftsweisende Projekte mit feuerverzinktem Stahl

Der Preis würdigt den innovativen Einsatz von feuerverzinktem Stahl in Baukultur und Gestaltung.

Beim Branchenevent Feuerverzinken 2025 in München hat der Bundesverband Feuerverzinken herausragende Projekte mit dem Verzinkerpreis für Architektur und Metallgestaltung ausgezeichnet. Der Preis würdigt Bauwerke, Objekte und Produkte, die in besonderem Maße feuerverzinkten Stahl einsetzen – sei es aus konstruktiven, gestalterischen oder nachhaltigkeitsbezogenen Gründen.

1. Preis Architektur Projekt:

Das neue Konzernarchiv der RWE in Essen-Stoppenberg zeigt beispielhaft, wie konsequentes, zirkuläres Bauen technisch, funktional und gestalterisch umgesetzt werden kann. Die Planer von ELEMENTAR haben ein Gebäude

geschaffen, das nicht nur höchsten Anforderungen an die Archivierung sensibler Kulturgüter gerecht wird, sondern auch Maßstäbe im klimaangepassten, rückbaubaren und ressourcenschonenden Bauen setzt. Die Kombination aus feuerverzinktem Stahl, Holz in Mas-



Die Innung der Metallbauer und
Feinwerkmechaniker Hannover informiert

Wer einen Fachbetrieb sucht, kann sich an das
Innungsbüro wenden www.metallinnung-hannover.de
oder direkt zu den nebenstehenden Innungsbetrieben
Kontakt aufnehmen.

Wir lösen die härtesten Probleme!

Handwerksbetrieb
seit 1966



Fenster + Türen
aus Aluminium und Kunststoff
Wintergärten - Geländer - Trennwände
Sonnen- + Insektenschutz - Rollläden
Blechverarbeitung - Edelstahlarbeiten
Brandschutzelemente
Wartungs- und Reparaturarbeiten

GLEUE + WILLEKE METALLBAU GMBH

Kochslandweg 24 - 30823 Garbsen
Tel.: 05137 140 20
www.gleue-und-willeke.de

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



GLEUE + WILLEKE
METALLBAU GMBH
Tel. (0 51 37) 1 40 20
www.gleue-und-willeke.de



Riebensahm
METALLTECHNIK
Telefon 0 51 01 / 1 35 77



Tel. 0511/49 75 78 - www.eickhoff-metallbau.de
EICKHOFF
METALLBAU
Kompetenz und Beständigkeit seit 1905





1. Preis Metallgestaltung Projekt: Burg Neu-Aspermont

sivbauweise ohne Leimschichten, Faserzementplatten und Dachbegrünung ist nicht nur funktional robust, sondern bildet auch ein prägnantes architektonisches Ensemble. Tageslicht, Wasserleitungen und Dachdurchdringungen wurden im Archivbereich konsequent vermieden – das Raumklima wird durch die Materialwahl natürlich reguliert. Alle eingesetzten Bauteile sind sortenrein demontier- und wiederverwendbar.

Juryzitat: „Das historische Konzer-narchiv von RWE ist ein herausragendes Beispiel für nachhaltige, zukunfts-fähige und zugleich funktionale und ästhetisch überzeugende Architektur. Es zeigt eindrucksvoll, wie durchdachte Architektursprache, Materialwahl, einfache Bauweise und die Prinzipien der Kreislaufwirtschaft zu einer zukunftsweisenden Architektur mit verzinkten Materialien führen können.“

1. Preis Metallgestaltung Projekt: Die Sanierung und denkmal-gerechte Erschließung der mittelalterlichen Burgruine Neu-Aspermont im Schweizer Kanton Graubünden ist ein beeindruckendes Beispiel für eine materialbewusste, respektvolle und gestalterisch starke Baukultur.

Der gezielte Einsatz filigraner, feuerverzinkter Stahlbauteile – darunter Stege, Treppen und ein transluzentes Schutzdach – macht die Burg wieder öffentlich begehbar und erlebbar. Die Architektur schafft Sichtachsen, Einblicke in die Geschichte des Ortes und eine atmosphärische Verbindung zur umgebenden Landschaft. Die neue Struktur bleibt stets ablesbar und macht den zeitlichen Eingriff sichtbar, ohne sich dem Bestand aufzudrängen. Zugleich demonstriert die verzinkte Oberfläche, wie sich langlebiger Korrosionsschutz mit einer gestalterisch zurückhaltenden, aber prägnanten Sprache verbinden lässt.

Juryzitat: „Das Projekt besticht durch den gezielten Einsatz von verzinkten Stahlbauteilen und führt so dem Betrachter die zeitliche Ablesbarkeit der baulichen Eingriffe in seiner Gesamtheit vor Augen. Die Integration der ‚Turmruine‘ als landschaftliches Element ins eigentliche Sanierungskonzept ermöglicht es den Besuchern darüber hinaus, den Turm mit der Umgebung in seinen ursprünglichen räumlichen Dimensionen in Beziehung zu setzen und macht so einen Besuch der Burg Neu-Aspermont zum Erlebnis.“



Qualität bis ins Detail

Vielfältige Material-, Farb- und Formkombinationen zur Auswahl.

Balkone von Riebensahm Metalltechnik

Wir sind Ihr Partner für maßgeschneiderte Lösungen. Und das seit über 40 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



txn-Fotos: TheWaterMelonProject/SG Weber

Rollspachtel für hochwertige Raumgestaltungen

Glatte Wände liegen im Trend. Denn viele Eigenheimbesitzer wünschen sich heute ein ruhiges, reduziertes Wohnambiente – ohne Muster, ohne Struktur, aber mit hochwertiger Oberfläche.

Was lange Zeit dem Einsatz von Profis mit Kelle und Schleifgerät vorbehalten war, gelingt inzwischen deutlich einfacher: Moderne Rollspachtelprodukte eröffnen neue Möglichkeiten bei der Gestaltung. Sie lassen sich zügig auftragen, sauber verarbeiten und sorgen für gleichmäßige Ergebnisse – selbst bei größeren Flächen oder anspruchsvollen Raumzuschnitten.

Der Unterschied beginnt schon bei der Technik. Wäh-

rend klassische Spachtelmasse mit der Kelle aufgezogen werden müssen, kommt der sogenannte Rollspachtel direkt gebrauchsfertig aus dem Eimer. Mit einer mittel- bis langflorigen Farbwalze wird die Masse gleichmäßig auf die Wand aufgetragen – ähnlich wie bei einem Anstrich. Das erleichtert nicht nur die Handhabung, sondern sorgt auch dafür, dass die Schichtdicke über die gesamte Fläche konstant bleibt.

„Rollspachtel macht die Gestaltung hochwertiger Wandoberflächen deutlich einfacher – und sorgt für ein professionelles Ergebnis selbst bei großen Flächen“, weiß Daniel Gille, Experte für Spachtelmasse beim Baustoff-Hersteller Saint-Gobain Weber.



Foto: SG Weber/txn

Produkte wie der Rollspachtel Malerfinish „to go“ lassen sich direkt aus dem Eimer aufrollen und gleichmäßig verteilen. Nach dem Auftragen wird die Masse mit einem Flächenspachtel geglättet – möglichst in langen Zügen, damit keine Übergänge entstehen. Wer eine besonders glatte Oberfläche erreichen möchte, kann nach der Trock-

nung eine zweite Schicht aufbringen und die Fläche bei Bedarf noch einmal schleifen.

Mit dieser relativ einfachen Technik wird eine Oberflächenqualität erreicht, wie sie für glänzende Wandfarben, Lasuren oder besondere Effektschichtungen notwendig ist. Selbst anspruchsvolle Anwendungen lassen sich so



*Glatt gespachtelte Wände sind eine hochwertige Basis für individuelle Farbgestaltungen.
Der Rollspachtel wird großflächig gleichmäßig abgezogen – das sorgt für glatte Oberflächen ohne sichtbare Übergänge.*

realisieren – in Neubauten ebenso wie bei der Modernisierung bestehender Räume.

**Voraussetzung
ist ein tragfähiger
Untergrund**

Leichte Unebenheiten können mit dem Rollspachtel ausgeglichen werden, größere Fehlstellen müssen vorab gespachtelt werden. Wichtig ist auch eine passende Grun-

dierung, damit das Material gut haftet und gleichmäßig trocknet. Aufgebracht werden kann der Rollspachtel auf Gipskarton, Bauplatten, Mauerwerk, Putz und Beton – sogar in Küche und Bad, denn das Material ist feuchtraumgeeignet.

Wer die Arbeit nicht selbst übernehmen möchte, kann sich an einen Fachbetrieb wenden.

txn

100 über JAHRE
MALERMEISTER SENSING

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

Am Pferdemarkt 30, 30853 Langenhagen
Tel: 05 11 – 73 94 41

Mail: info@sensing.de
www.sensing.de

MALERMEISTER
S
SCHMITZ

MalerMeister Schmitz GmbH
Dreihornstr. 3 30659 Hannover
Telefon: 0511 646 323.9

malermeister_schmitz@t-online.de
www.malermeister-schmitz.de

MALERMEISTER
griess
GMBH

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

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

 **Bernd Wöbbekind**
GmbH
Malermeisterbetrieb

Fassadendämmung
Sondertechniken
Anstriche aller Art

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



**Maler- und Lackiererinnung
Hannover**

Tel.: (05 11) 31 47 96 · Fax: (05 11) 388 52 03
Internet: www.malerinnung-hannover.de
E-Mail: info@malerinnung-hannover.de


Maler und Lackierer

Reiseland Reisebüro GmbH

Ihr Partner für unvergessliche Reisen weltweit

Unser Reisebüro bietet Ihnen maßgeschneiderte Reisen für jedes Bedürfnis. Ob Sie eine luxuriöse **Kreuzfahrt**, eine spannende **Studienreise**, eine abenteuerliche **Rundreise** oder eine flexible **Bausteinreise** planen – bei uns sind Sie genau richtig. Wir sind zudem spezialisiert auf **Flug- und Pauschalreisen** und bieten Ihnen die komplette Organisation aus einer Hand.

Unsere Expertise:

Kreuzfahrten: Erleben Sie atemberaubende Routen auf den sieben Weltmeeren. Wir bieten Ihnen umfassende Angebote vieler Reedereien für Kreuzfahrten zu den schönsten Reisezielen, egal ob im Mittelmeer, der Karibik oder entlang der Küsten Asiens.

Studienreisen: Entdecken Sie faszinierende Kulturen und Länder mit unseren einzigartigen Studienreiseveranstaltern, die Ihnen Land und Leute nahe bringen.

Rundreisen: Lassen Sie sich von unseren individuell zusammen-



Unser Team – Ihre Experten für Reisen weltweit

Im Foto von links nach rechts:

Melanie Renne, Sophia Sardonini, Caroline Vogel und Axel Henne

gestellten Rundreisen zu den Highlights der Welt entführen. Ob in Europa, Asien oder Südamerika – wir sorgen dafür, dass Sie das Beste aus Ihrem Reiseziel herausholen.

Bausteinreisen: Mit unseren flexiblen Bausteinreisen können Sie Ihre Reise ganz nach Ihren Wünschen gestalten. Kombinieren Sie verschiedene Reise-

elemente und bauen Sie Ihre Traumreise selbst.

Flug- und Pauschalreisen: Vom Flug über das Hotel bis hin zu den Ausflügen – wir bieten Ihnen alles aus einer Hand, damit Ihre Reise reibungslos und stressfrei verläuft. Mietwagen und Transferleistungen runden unser Portfolio ab, ebenso wie Reiseschutz mit der HanseMerkur.

Hinter unserem Reisebüro steht ein engagiertes Team aus vier erfahrenen Reiseexperten, die jedes Ziel und jede Reiseart in- und auswendig kennen. Mit jahrelanger Erfahrung, umfangreichem Wissen und einer echten Leidenschaft für das Reisen beraten wir Sie kompetent und individuell, um Ihre Reise zu einem einzigartigen Erlebnis zu machen.

Öffnungszeiten:

Montag bis Freitag von 10 – 18 Uhr,
telefonisch erreichbar ab 9 Uhr
Samstag von 10 – 13 Uhr
Gerne vereinbaren wir einen individuellen Beratungstermin mit Ihnen!

Haus- und Grundmitglieder erhalten einen Rabatt von 3 % auf alle Pauschalreisen, Hotelbuchungen über Reiseveranstalter, Kreuzfahrten, Studien- und Rundreisen. Ausgenommen sind Buchungen für Nur Flug, Eintrittskarten und Transfers.

JMS Reisen

Ihr inhabergeführtes Reisebüro seit 30 Jahren in Hannover

Seit knapp **30 Jahren** steht **JMS Reisen** unter der Leitung von **Sandra Postulat geb. Schaefer** für kompetente, persönliche und unabhängige Reiseberatung. Als **inhabergeführtes Reisebüro** legen wir besonderen Wert auf individuelle Betreuung, höchste Beratungsqualität und maßgeschneiderte Reiseerlebnisse.

Unser **achtköpfiges Expertenteam** verfügt zusammen fast **200 Jahre Berufserfahrung** – eine Kompetenz, die man in jeder Beratung spürt. Wir kennen die Welt aus eigener Erfahrung und arbeiten mit **allen bekannten Reiseveranstaltern** und Reedereien zusammen, um für jeden Wunsch die perfekte Lösung zu finden.

Wir freuen uns auf Sie und nutzen Sie den Haus & Grund Rabatt von 3% auf Pauschalreisen.



Unser Angebot

1. Club- und Badeurlaube

Perfekt für Erholungssuchende, Familien und Aktivurlauber – individuell abgestimmt auf Ihre Bedürfnisse.

2. Kreuzfahrten

Von Hochsee bis Fluss – wir beraten Sie zu den besten Reedereien, Routen und Angeboten weltweit.

3. Ärzte- und Fortbildungsreisen

Professionell organisierte Fortbildungen mit bis zu 92 CME-Punkten

4. Wander- & Erlebnisreisen

Kleine Gruppen, besondere Routen, authentische Erlebnisse – von moderaten Wanderungen bis hin zu anspruchsvollen Touren.

Unser Standort im Herzen Hannovers

Sie finden uns **im Zentrum von Hannover**, direkt **an der Markthalle**, gegenüber von der Drogerie **„dm“**

Praktisch für Ihre Anreise: **Parkplätze und ein Parkhaus** liegen direkt gegenüber.

5. Studien- & Kulturreisen

Hochwertig geführte Rundreisen mit Tiefgang: Geschichte, Kultur, Natur, Archäologie und mehr.

6. Weltweite Pauschal- und Individualreisen

Ob Pauschalreise, Rundreise, Inselhopping oder komplett individuell geplant – wir erstellen Ihr persönliches Traumreise-Paket.

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!



Bauen · Renovieren · Sanieren

Tischlerei
Klauenberg

FENSTER, TÜREN, MÖBEL VOM BESTEN

Fränkische Str. 24 · 30455 Hannover · Tel. 0511/49 90 49 · www.tischlerei-klauenberg.de

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 · info@steinmetz-schipp.de

Gutschein

für eine unverbindliche und
marktorientierte Bewertung
Ihrer Immobilie

Gültig bis zum 30.06.2026

Für mehr Informationen besuchen
Sie unsere Webseite oder
kontaktieren Sie uns direkt:

0511 - 33 70 788

vertrieb@kunze-immo.de

www.kunze-immobilien.de

KUNZE
IHR IMMOBILIENMAKLER

- 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

Malerfachbetrieb

Siegfried Gajewczyk GmbH

Ihr zuverlässiger Partner für Renovierungen aller Art

Weetzer Landstraße 2
30966 Hemmingen
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

Kreative Wohnideen.

Kreativ seit 1998

marc bierhance
Maler- und Lackiermeister

Telefon 051 09-562326

www.dermaler.net

**Onyx Rohr- und
Kanal-Service GmbH**
Tel. 0511 / 96 69 00
24 Stunden für Sie einsatzbereit!
www.veolia.de/onyx

Ein Unternehmen von **VEOLIA**

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 verbenden 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

Elektro · Heizung · Sanitär

Elektro-Liebau

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

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

KAMMERER
MALEREIBETRIEB

**Wir bringen Farbe
in Ihr Leben**

0511 21 21 21

info@malereibetrieb-kammerer.de

Weißenburgstr. 7 · 30161 Hannover
www.malereibetrieb-kammerer.de



200
JAHRE
energycity

Was prägt
Hannovers
Skyline?

Unsere
Wärme.

Energie, die wirklich was verändert.

1962 brachte energycity
Fernwärme nach Hannover.