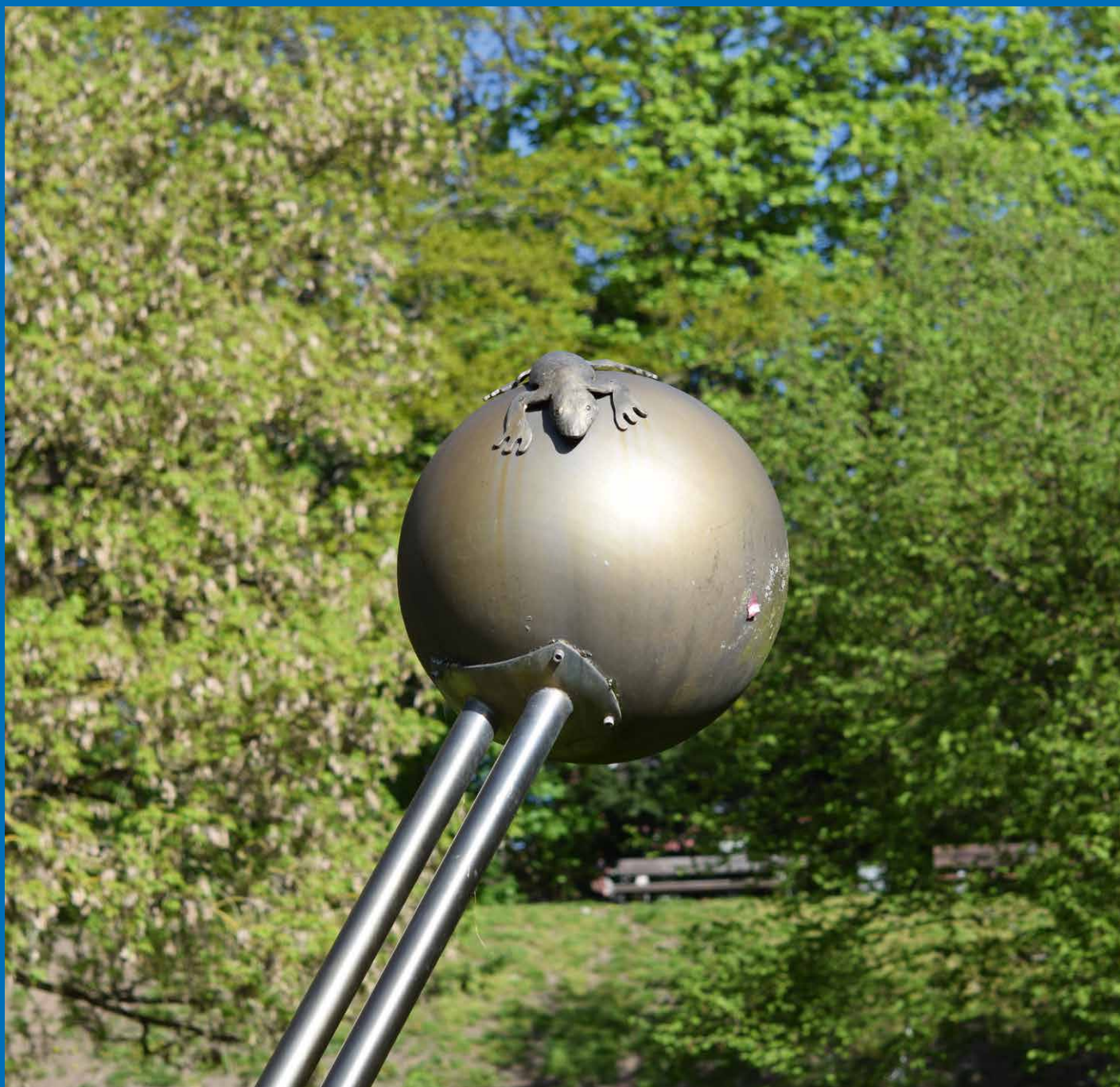


Ausgabe 87 | Juli/August/September 2025

HWG Kurier



Mitteilungsblatt des Haus-, Wohnungs- und
Grundeigentümerverschein für Stadt und Kreis Peine e.V.



8 Erbrechtstipps:
Überspringen einer
Generation in der Erbfolge

12 Neue
Innenstadt-Studie
für Niedersachsen

13 WEG-Versammlungen –
nunmehr im digitalen
Zeitalter angekommen

 **Sie möchten den Wert Ihrer Immobilie ermitteln?**

 **Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?**

Andreas Bahr – Dipl. Sachverständiger für die Bewertung von Grundstücken (DIA) – schätzt Ihre Immobilie marktgerecht ein und kümmert sich um den Verkauf!

Die Ermittlung des Marktwertes Ihrer Immobilie erfolgt kostenfrei bei Erteilung eines Vermarktungsauftrages!

Das Team



Andreas Bahr

- Geschäftsführer
- Immobilienmakler
- Immobilienfachwirt
- Dipl. Sachverständiger (DIA)



Sabrina Cramme

- Vermarktung & Verwaltung



Nadine Wanke

- Vermarktung & Verwaltung



Viktoria Lorenz-Nowacki

- WEG & Mietverwaltung



Michael Neumeyer

- Auszubildender



Joachim Wirth

- Hauswart & Objektbetreuung vor Ort



Gabriele Bahr

- Backoffice /
Vermarktung & Verwaltung



Lillian Jaber

- Vermarktung & Verwaltung



Vanessa Großkopf

- WEG & Mietverwaltung



Simone Bahr

- Backoffice /
Vermarktung & Verwaltung



Kevin Hesse

- Hauswart &
Objektbetreuung vor Ort



Neila

- Mädchen für alles



Liebe Leserin, lieber Leser,

es war im Zuge der Energie- und Wärmewende eine der liegen gebliebenen Gesetzesinitiativen der gescheiterten Ampel-Regierung: eine grundlegende Reform der Regelung zur Fernwärmeversorgung. Es geht darum, verbindliche Regelungen in einem Markt mit eingeschränktem Wettbewerb zu schaffen, um unter anderem transparente Preise zu ermöglichen. Dringlich schon deshalb, weil der durchschnittliche Anstieg des Fernwärmepreises im September 2024 im Vergleich zum Vorjahr bei 31,8 Prozent (!) lag.

Zwar spielt die Fernwärmeversorgung derzeit wie auch in der Stadt Peine noch eine vergleichsweise geringe Rolle. Nur 14 Prozent aller bundesdeutschen Haushalte, mithin sechs Millionen Wohnungen, sind an eine Fernwärmeversorgung angeschlossen. Das könnte sich aber bald ändern. Hannover hat bereits für weite Teile seines Stadtgebietes durch Satzung einen Anschlusszwang für alle Immobilien-

eigentümer angeordnet, wenn ein Fernwärmeanschluss herstellbar ist und eine vorhandene Heizung wesentlich geändert oder neu installiert wird.

Entgegen weit verbreiteter Annahme haben bisher auch nur wenige Fernwärmenetze das Prädikat „Klimafreundlich“ verdient. Besonders kritisch zu bewerten ist, dass Fernwärmenetze zumeist von einer Monopolstruktur mit nur einem lokalen marktbeherrschenden Anbieter geprägt sind, wo für Wettbewerb und freie Preisbildung durch Angebot und Nachfrage regelmäßig wenig Raum gegeben ist.

Während ein Wechsel des Gasanbieters jederzeit möglich ist, sind Eigentümer, die sich einmal für einen Fernwärmeanschluss entschieden haben, an diesen Entschluss gebunden. Umso wichtiger ist es nun, dass der neu gewählte Bundestag verbindliche Regeln unter anderem für transparente Preise bei der Ver-



sorgung mit Fernwärme setzt, um jedem Verdacht auf missbräuchlich überhöhte Preise entgegenzuwirken. Bemerkenswerterweise hat das Bundeskartellamt in vier von neun untersuchten Fernwärmenetzen nach derzeitigem Erkenntnisstand rechtswidrige Preisanpassungsklauseln zuungunsten der Verbraucher festgestellt und entsprechende Verfahren eingeleitet.

Trotz weltpolitisch leider sehr unruhiger Zeit wünsche ich Ihnen viele entspannte und sonnige Urlaubstage.

Ihr **Uwe Freundel**
HWG-Vereinsjustiziar
Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht



**Baustoff
Brandes**
Da bau ich drauf.

**Mit uns wird Ihr Garten
fit für den Sommer!**

Entdecken Sie unsere hochwertigen Materialien
und starten Sie Ihr nächstes Gartenprojekt!

Besuchen
Sie unsere
Ausstellung



Termin
vereinbaren

  www.baustoff-brandes.de

Peine
Dieselstr. 1, Tel. 05171/7009-0

Inhalt

- 03 Editorial
- 05 Vereinsnachrichten
- 06 Fotos der Mietwohnung im Internet
- 07 Neue aktuelle Rechtsprechung
- 08 Erbrechtstipps: Überspringen einer Generation in der Erbfolge
- 09 Mitglieder fragen – Rechtsanwältin Neumann antwortet
- 10 Kurzmitteilungen
- 12 Neue Innenstadt-Studie für Niedersachsen
- 13 WEG-Versammlungen – nunmehr im digitalen Zeitalter angekommen
- 14 Warum ein Blick ins Grundbuch unerlässlich ist
- 15 Neues Bürokratiemonster in Sicht?
- 16 Die geerbte Immobilie – Gerichte müssen über unzählige Zweifelsfragen entscheiden
- 17 Was nicht ins Klo gehört
- 18 Schimmel in der Wohnung – Was hilft und wer ist für die Beseitigung verantwortlich?
- 19 Zu wenige Häuser werden energetisch saniert
- 20 Rechtliche Tipps zur Balkon- und Terrassennutzung
- 21 Richtiger Umgang mit Versicherungen
- 22 Zwangsversteigerungen – Ersteigern Sie nicht die „Katze im Sack“
- 24 Wissenswertes zur Garagennutzung

IMPRESSUM | **HERAUSGEBER** | Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein für Stadt und Kreis Peine e.V. (HWG Peine) in Kooperation mit der Madsack Medien Ostniedersachsen GmbH & Co. KG **REDAKTION** | Eva-Maria Kropp, HWG Peine (verantwortlich) Geschäftsstelle Peine: Beethovenstraße 11, 31224 Peine, Telefon 05171 582480, Telefax 05171 5824866, Internet: www.hwug-peine.de, E-Mail: mail@hwug-peine.de **TITELFOTO** | Katja Munzel-Neubauer: Metallkugel im Peiner Burgpark **VERANTWORTLICH FÜR DEN ANZEIGENTEIL** | Peiner Allgemeine Zeitung, Carsten Winkler **DRUCK** | Fischer Druck GmbH – Peine, Wilhelm-Rausch-Straße 13, 31228 Peine **ANSPRECHPARTNER FÜR ANZEIGEN** | Werderstraße 49, 31224 Peine, Telefon 05171 406-120, Fax 05171 406-167, E-Mail: c.winkler@mmo-niedersachsen.de **ERSCHEINUNGSWEISE** | Alle drei Monate



SCHLESINGER
IMMOBILIEN PEINE

Ihr professioneller Dienstleister,
wenn es um Ihre Immobilie geht,
speziell in den Bereichen:

- Verwaltung Ihrer Immobilien nach WEG (Wohnungseigentumsgesetz)
- Vermittlung von Immobilien
- Vermietung und Verpachtung von Immobilien

Zuverlässigkeit, Ehrlichkeit und Vertrauen sind Grundlage, auf die ich meine langjährige Kundenbeziehung aufbaue.

Weitere Informationen erhalten Sie gerne bei einem unverbindlichen persönlichen Beratungsgespräch.

Romy Schlesinger
Kaufrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

☎ 05171 / 124 73
☐ 0176 / 220 13 712
31228 Peine / OT Vöhrum
Ricarda-Huch-Straße 11
E-Mail: romy.schlesinger@htp-tel.de
#schlesingerimmobilienpeine
www.schlesinger-immobilien-peine.de



GLAGOW
MALEREIBETRIEB

▼ **TREPPENHAUSRENOVIERUNG**

▼ **WOHNUNGSSANIERUNG**

▼ **WÄRMEDÄMMUNG**

Malereibetrieb GLAGOW
Am Weißdorn 5
31228 Peine / Stederdorf
Tel.: 0 51 71 - 68 96
info@maler-glagow.de

Vereinsnachrichten

Mitgliederversammlung

Unsere diesjährige Mitgliederversammlung wird am Dienstag, 4. November 2025, um 18.30 Uhr im großen Saal der Schützengilde stattfinden. Im Mittelpunkt steht ein hochaktueller Vortrag zum Thema „Energetische Gebäudesanierung“. Gesonderte persönliche Einladungen werden zu gegebener Zeit noch verschickt.

Noch strengere Regelungen im Mietrecht

Der Koalitionsvertrag zwischen CDU, CSU und SPD im Bereich Wohnen und Bauen enthält statt der von den Wohnungsverbänden erhofften Deregulierung des Mietrechts in Teilbereichen weitere Verschärfungen. Dazu gehören unter anderem strengere Vorschriften bei der Umwandlung von Miet- in Eigen-

tumswohnungen, bei Vereinbarung von Indexmieten, bei möblierter Vermietung von Wohnraum und Kurzzeitvermietungen. Hingegen ist ein allgemeiner Mietschritt, wie von mehreren Parteien gefordert, nicht in den Koalitionsvertrag aufgenommen worden.

In der nächsten Ausgabe unserer Vereinszeitung HWG-Kurier Peine, die Anfang September 2025 erscheint, werden wir hierüber ausführlich berichten. Der Koalitionsvertrag ist im Internet unter <https://www.cdu.de/app/uploads/2025/04/Koalitionsvertrag-2025-1.pdf> abrufbar.

Neuer Shop für online-Mietverträge ab August!

Unser Online-Shop für Mietverträge wird modernisiert und auf aktuellste Technik umgestellt. Ab August 2025 freuen

wir uns unseren Mitgliedern die neue Version unseres Online-Shops für Mietverträge in modernem Design mit nutzerfreundlicher Bedienung und weitergehenden Funktionen anbieten zu können.

Für alle Nutzer unseres bisherigen Online-Shops wird eine neue Registrierung erforderlich. Wir weisen schon jetzt darauf hin, dass offene Kontingente des bisherigen Shops bis zum Startdatum am 01.08.2025 des neuen Shops aufgebraucht werden sollten. Eine Datenübernahme ist nicht möglich.

Betriebsferien

Unsere HWG-Geschäftsstelle einschließlich Beratungsdienst hat vom 1. bis 14. September 2025 Betriebsferien und ist daher geschlossen. In dieser Zeit erfolgt mithin auch keine Formularausgabe. Wir bitten um Ihr Verständnis. ►

Umziehen geht auch bequem

Zumindest, wenn es um Ihren Energieanbieter geht. Mit unserem Ökostrom ohne Aufpreis verpassen Sie Ihrem Heim innerhalb weniger Klicks einen grünen Anstrich.



Jetzt Tarif berechnen
und online wechseln.

Ihr regionaler Energiepartner
www.gemeindewerke-peinerland.de

Gemeindewerke
PEINER LAND



Fotos der Mietwohnung im Internet

Was ist zu beachten?



Beim Anfertigen von Fotos der Mietwohnung für Verkaufsanzeigen im Internet ist einiges zu beachten. Grundsätzlich ist beim Anfertigen von Lichtbildern einer noch vom Mieter bewohnten Wohnung dessen Einwilligung erforderlich. Dieses ergibt sich aus den Regelungen der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO). Die Einwilligung kann stillschweigend, etwa durch Einlass in die Wohnung und Duldung der Fertigung von Aufnahmen, erfolgen. Um spätere Streitigkeiten zur Frage einer erteilten Einwilligung zu vermeiden, sollte dieses am besten vom Mieter bei Besichtigung kurz schriftlich bestätigt werden.

In einem aktuellen Fall hatte ein Mieterehepaar nach ungenehmigter Veröffentlichung von Fotos der Mietwohnung im Internet einen Schadensersatzanspruch wegen Verletzung ihrer Persönlichkeitsrechte von jeweils 2.500 Euro gefordert. Dieser Anspruch wurde vom Gericht verneint, weil es im konkreten Fall keine schwerwiegende Verletzung des Persönlichkeitsrechtes erkennen konnte. Es hat den klagenden Mietern jeweils nur einen Schadensersatzanspruch von 100 Euro zuerkannt, gestützt auf eine Verletzung des Schutzzweckes gem. Art. 82 der DSGVO.

(LG Stuttgart, Urt. v. 24.03.2025 – 4 S 159/24; WM 4/25)

Rechtsberatungszeiten

Seit Jahresbeginn findet die Rechtsberatung am Montagnachmittag und Donnerstagnachmittag jeweils zwischen 15 bis 18 Uhr statt. Nochmals unser Tipp: Nutzen Sie die Beratungsmöglichkeit an den beiden Nachmittagen in der Zeit nach der ersten Beratungsstunde ab 16 Uhr. Die Wartezeit ist dann in der Regel deutlich geringer als zu Beginn der jeweiligen Sprechzeiten.

Sonderaktion der ROLAND-Rechtsschutzversicherung

Wartezeitverzicht und Sonderprämie für vermietete Gewerbeobjekte

Bis zum 31. Dezember 2025 bietet die ROLAND-Rechtsschutzversicherung für unsere Mitglieder folgende Sonderaktion an:

Wartezeitverzicht

Bei allen Neuansträgen mit spätestem Beginndatum 31.12.2025 wird seitens der ROLAND-Rechtsschutzversicherung auf die Wartezeit bei allen Leistungsbausteinen verzichtet. (*Wartezeit beschreibt eine Zeitspanne nach Abschluss der Versicherung, in der in einzelnen Leistungsarten noch kein Versicherungsschutz besteht.*)

Sonderprämie für vermietete Gewerbeobjekte

Bei allen Neuansträgen mit spätestem Beginndatum 31.12.2025 erfolgt eine Prämienabsenkung von über 30 Prozent für vermietete, gewerblich genutzte Grundstücke/Gebäude.



Munzel & Coll.

Notare | Rechtsanwälte | Fachanwälte

Hans-Hinrich Munzel
Rechtsanwalt | Notar a. D.

Dr. Christian Malte Gladis
Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt für Erbrecht

Ina Munzel
Rechtsanwältin und Notarin
Fachanwältin für Erbrecht
Zertifizierte Testamentsvollstreckerin (AGT)

Uwe Freundel
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht
Fachanwalt für Familienrecht

Isabell Neumann
Rechtsanwältin

**Kanzlei für
Erbrecht und
Vermögensnachfolge**

Beethovenstraße 11
31224 Peine

Tel. (05171) 585 66 0
Fax (05171) 585 66 66



www.munzel-coll.de
mail@munzel-coll.de

Neue aktuelle Rechtsprechung im Miet-, Wohnungseigentums- und Nachbarrecht

Die Peiner Rechtsanwältin Isabell Neumann stellt neue Rechtsprechung vor:

Trotz fehlender Vermieterzustimmung kein Kündigungsrecht bei Untervermietung

Eine fristlose oder ordentliche Kündigung des Mieters trotz nicht eingeholter Zustimmung des Vermieters zur Untervermietung ist dann nicht berechtigt, wenn der Mieter bei Abwägung des konkreten Einzelfalls einen Anspruch auf Zustimmung zur Untervermietung gehabt hätte.

(AG Hamburg, Urt. v. 14.04.2024 – 43b C 184/23 – bestätigt durch das LG Hamburg v. 04.02.2025 – 316 S 27/24)

Ordentliche Kündigung des Vermieters nach aufgelaufenen Mietrückständen

Nicht nur die fristlose, sondern auch die zugleich ausgesprochene ordentliche Kündigung kann bei Abwägung des Einzelfalls treuwidrig und damit unwirksam sein, wenn nach Kündigungseingang die offenen Mietrückstände unverzüglich nachgezahlt werden.

(LG Hamburg, Urt. v. 13.12.2024 – 307 S 40/24)

Vermieterhaftung bei Ferienwohnung

Löst sich der Henkel einer Glaskanne und erleidet der Feriengast durch das Ergießen heißen Kaffees Verbrennungen an Oberkörper und Armen, haftet der Vermieter gleichwohl nicht für den entstandenen Schaden, weil er von der Gebrauchsfähigkeit des mitvermieteten Inventars ausgehen durfte.

(OLG Oldenburg AZ 9 U 40/23 – Pressemitteilung LBS v. 31.03.2025)

Werbungskostenabzug erst bei Verbrauch der Erhaltungsrücklage

Der Eigentümer einer vermieteten Eigentumswohnung kann die eingezahl-

te Erhaltungsrücklage erst in dem Jahr als Werbungskosten geltend machen, in dem diese für Erhaltungsmaßnahmen verausgabt wurde.

(BFH, Urteil v. 14.01.2025, IX R 19/24)

Prüfungspflicht für Baumbestand

Ein Grundstückseigentümer, der Personen den Gebrauch einer Baumschaukel ermöglicht, haftet für den Personenschaden aufgrund eines abgebrochenen Astes, wenn er die Tragfähigkeit nicht regelmäßig durch geschultes Personal hat überprüfen lassen.

(LG Lübeck, Urteil v. 17.01.2025, 9 O 112/23)

Gartenpflege- und Hausmeisterkosten trennen

Zwar können sowohl die Hausmeisterkosten als auch die Gartenpflegekosten nach der Betriebskostenverordnung umgelegt werden, jedoch nicht in einer Kostenposition. Das gilt auch dann, wenn sich der Hausmeister gelegentlich um den Garten kümmert.

(AG Hamburg, 49 C 535/23)

Energieversorger: Ratenzahlungsangebote für rückständige Kunden

Energieversorger sind verpflichtet, in Zahlungsrückstand geratenen Kunden vor einer Stromsperre auf die Laufzeit von bis zu 24 Monaten angelegte monatliche Ratenzahlungen – zinsfrei, ohne Gebühr – anzubieten.

(OLG Düsseldorf vom 13.02.2025 -I- 20 UKI 7/24)

Fledermäuse kein Mietmangel

Auch in größerer Zahl hinterlassene Fledermausköttl begründen keinen Mietminderungsanspruch, da „Begegnungen mit einer landesüblichen Tierart“

hingenommen werden müssen. Zudem stehen Fledermäuse unter Artenschutz. (Amtsgericht Starnberg, Urteil v. 10.02.2023 – 4 C 768/21)

Störungen durch psychisch erkrankte Nachbarin

Gelegentliche Schreie und manchmal deutlich hörbare Selbstgespräche einer psychisch erkrankten Nachbarin, die in der darunterliegenden Wohnung wohnt, müssen hingenommen werden. Das gilt insbesondere dann, wenn diese Geräusche nicht sonderlich intensiv sind und für diese Zeit die Lärmstörung durch Schließen der Fenster abgestellt werden kann.

(LG Frankfurt, Urteil v. 15.07.2021 – 2-13 S 88/20)

Untervermietung einzelner Räume ist zulässig

Ein Mieter darf grundsätzlich Teile seiner Wohnung untervermieten, um damit die Mietkosten zu verringern. Dabei ist es irrelevant, ob die Wohnung für ihn zukünftig sein Hauptwohnsitz oder nur eine Nebenwohnung ist. Wesentlich ist allein, dass der Mieter den Wohnraum weiterhin zumindest in Teilen selbst nutzt und nicht vollständig aufgibt.

(BGH, Urteil v. 27.09.2023, VIII ZR 88/22)

Vermieter zahlt Reparaturkosten bei Notöffnung

Wenn eine Wohnungseingangstür in einer Notsituation (zum Beispiel gesundheitlicher Notfall) der Mietpartei gewaltsam von der Feuerwehr oder anderen Rettungskräften aufgebrochen werden muss, sind die hierdurch verursachten Reparaturkosten grundsätzlich vom Vermieter zu zahlen, da dieser die Pflicht zur ordnungsgemäßen Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume hat. (AG Hildburghausen, Urteil v. 22.05.2024, 21 C 133/23)



Foto: andreypopov/123RF

Überspringen einer Generation in der Erbfolge

Die Peiner Notarin Ina Munzel, auch Fachanwältin für Erbrecht, klärt über wichtige Aspekte in der Vermögensnachfolge auf

Keineswegs selten stellt sich in der erbrechtlichen Beratung die Frage, wann es sinnvoll sein könnte, in der Vermögensnachfolge eine Generation zu überspringen. Die Beweggründe hierfür sind sehr unterschiedlicher Natur. Manchmal ist die „Chemie“ zu den eigenen Kindern gestört, derweil mit den Enkeln ein gutes Einvernehmen besteht. In anderen Fällen werden die Kinder bei der stark verlängerten Lebenserwartung erst Erben im Alter von deutlich über 50 Jahren. Sie sind dann häufig schon wirtschaftlich gut gestellt und auf weiteren Vermögenszuwachs im Unterschied zu den Enkeln nicht mehr angewiesen. In manchen Konstellationen spielen auch erbschaftsteuerliche Aspekte eine wichtige Rolle. Grundsätzlich gilt: Im Regelfall sollte von dem erbrechtlichen Überspringen der nächsten Generation abgesehen werden. Für diesen Fall würde nämlich dem übergangenen Kind ein Pflichtteilsanspruch (in Höhe der Hälfte des gesetzlichen Erbteils) zustehen, der gegenüber dem eigenen Kind oder ggf. gegenüber dem Neffen oder der Nichte geltend gemacht werden müsste. Dieses ist zudem ein Quell zur Zerstörung des familiären Friedens.

Bei einem zwischen Großeltern, Kindern und Enkelkindern einvernehmlichen „Generationenübersprung“ in der

Erbfolge ist Folgendes zu beachten: Grundsätzlich steht dem Enkel gegenüber jedem Großelternteil lediglich ein erbschaftsteuerlicher Freibetrag von 200.000 Euro zu. Dieser Freibetrag erhöht sich lediglich für den Fall, dass der eigene Elternteil, also das Kind des Erblassers, vor dem Erbfall vorverstorben sein sollte, auf 400.000 Euro.

Soll die Erbschaft einvernehmlich zwischen den Generationen gezielt auf den Enkel übergehen, ist ein entsprechendes Testament seitens des Großelternteils erforderlich, das durch einen notariell zu beurkundenden Pflichtteilsverzichtvertrag zwischen dem Großelternteil und

dem „übersprungenen“ Kind begleitet werden sollte. Aber auch für diese Fallkonstellation kann das Enkelkind nach einer Entscheidung des Bundesfinanzhofes lediglich den Erbschaftsteuerfreibetrag von 200.000 Euro in Anspruch nehmen. Der höhere Freibetrag von 400.000 Euro wird nur dann gewährt, wenn der Elternteil des Enkelkinds tatsächlich vorverstorben ist.

Sollte der einvernehmliche „Generationenübersprung“ zu Lebzeiten des Erblassers durch testamentarische Regelung mit begleitendem Pflichtteilsverzicht versäumt worden sein, könnte die Ausschlagung des gesetzlichen Erben (Kind des Erblassers) in hierfür geeigneten Einzelfällen zugunsten des eigenen Kindes eine Abhilfemöglichkeit darstellen. Bei einer solchen Erbausschlagung, die rechtzeitig gegenüber dem Nachlassgericht erklärt werden müsste, wird der Ausschlagende so behandelt, als ob er zur Zeit des Erbfalls nicht gelebt hätte. Aber auch in diesem Fall verbleibt es beim Erbschaftsteuerfreibetrag des dann erbenden Enkelkinds von lediglich 200.000 Euro. Keinesfalls sollte eine solche Ausschlagung ohne vorherige fachliche Beratung vorgenommen werden, in deren Rahmen alle erb- und steuerrechtlichen Aspekte geprüft würden.



Mitglieder fragen –

Rechtsanwältin Isabell Neumann antwortet

Tipps für die Wohnungsabnahme

Frage: Ich werde im Laufe des Herbstes eine vermietete Wohnung zurücknehmen. Das Mietverhältnis besteht schon seit über zehn Jahren. Seit fünf Jahren habe ich die Wohnung nicht mehr gesehen. Bitte beantworten Sie mir, was ich bei der Wohnungsübergabe zu beachten habe.

Rechtsanwältin Neumann: Es ist vernünftig, dass Sie sich rechtzeitig Gedanken über die Rücknahme der Wohnung machen. Sinnvoll ist, mit dem Mieter gemeinsam ein Wohnungsabnahmeprotokoll auszufüllen, welches auch von beiden zu unterschreiben ist. Nehmen Sie dort alle festgestellten Mängel auf. Achten Sie auch darauf, ob alle vom Mieter eingebrachten Einrichtungen fachgerecht zurückgebaut worden sind. Einen Vordruck für ein Wohnungsabnahmeprotokoll halten wir in unserer Geschäftsstelle bereit.

Zertifizierter WEG-Verwalter

Frage: Uns gehört eine Wohnung in einer Wohnungseigentümergemeinschaft mit sechs Einheiten. Die Verwaltung übernimmt ein Immobilienmakler. Unseres Wissens nach verfügt der Verwalter aber gar nicht über eine IHK-Zertifizierung. Muss er abberufen werden? Ein Eigentümer besteht darauf. Den Verwalter haben wir jedoch schon seit vielen Jahren und sind auch sehr zufrieden. Er ist noch für ca. 1,5 Jahre bestellt.

Rechtsanwältin Neumann: Die Tatsache, dass Ihr Verwalter nicht zertifiziert ist, bietet laut einem aktuellen Urteil des Amtsgerichts München noch keinen Grund zur Abberufung (03.09.2024 – 1293 C 13809/24). Solange Ihr Verwalter also noch bestellt ist, dürfte kein unbedingter Handlungsbedarf bestehen.

Sonderkündigungsrecht bei Modernisierung

Frage: Ich möchte eine Wärmedämmung aufbringen. Mein Mieter hat nach dem Erhalt meiner Modernisierungsankündigung (Februar 2025) gekündigt, obwohl wir eigentlich im Mietvertrag einen Kündigungsausschluss vereinbart haben, der noch nicht abgelaufen ist. Muss ich das akzeptieren?

Rechtsanwältin Neumann: Ja, Ihr Mieter hat ein Sonderkündigungsrecht nach § 555e BGB nach Ankündigung einer Modernisierungsmieterhöhung. Dies gilt unabhängig vom vereinbarten Kündigungsausschluss. Sie müssten dessen Kündigung also akzeptieren,

In Fliese oder Fuge bohren?

Frage: Unser Mieter hat im Badezimmer in mehrere Fliesen gebohrt, um einen Spiegel aufzuhängen. Wir sind der Meinung, er

hätte auch in die Fuge bohren können. Dort hätte das Loch wenigstens unauffälliger verschlossen werden können. Darf er einfach so in die Fliese bohren?

Rechtsanwältin Neumann: Es kommt hier auf den Einzelfall an. Grundsätzlich gehören notwendige Bohrungen im Bad zum vertragsgemäßen Gebrauch. Diese sind jedoch in den Fugen vorzunehmen. Nur wenn dies nicht möglich sein sollte, kann ausnahmsweise in die Fliese gebohrt werden. Ihr Mieter hat sich hier also unter Umständen schadensersatzpflichtig gemacht.

Bepflanzung an der Grundstücksgrenze

Frage: Mein Nachbar hat direkt an der Grundstücksgrenze einen kleinen Baum gepflanzt. Nun befürchte ich jedoch, dass dieser, wenn er größer wird, über die Grenze hinüberwächst und mich in meinem Garten stört. Gibt es Grenzabstände, die mein Nachbar einhalten muss?

Rechtsanwältin Neumann: Bei Grenzbepflanzungen ist Streit oft vorprogrammiert. Um Konflikte zwischen Nachbarn schon im Vorfeld zu vermeiden, sehen die Nachbarrechtsgesetze der Bundesländer allerdings Mindestpflanzabstände und zum Teil auch Höhenbegrenzungen für Anpflanzungen entlang der Nachbargrenze vor. Hierfür halten wir eine Broschüre vor, in welcher die allgemeinen Begrenzungen nach dem niedersächsischen Nachbarrechtsgesetz dargestellt sind.

Bäume und Sträucher, die sich näher als 0,25 m an der Grundstücksgrenze befinden, sind unzulässig. Pflanzen bis 1,20 m Höhe müssen mindestens 0,25 m von der Grundstücksgrenze entfernt stehen, bis 2,00 m Höhe mindestens 0,50 m. Ein über 15 m hoher Baum muss beispielsweise mindestens 8 m von der Grundstücksgrenze entfernt sein.



Hausverwaltung mit Herz und Verstand

WEG-Verwaltung • Mietverwaltung
Sondereigentumsverwaltung

Marktstraße 9 • 31224 Peine

Telefon 05171-7710130

peine@immoduro.de • www.immoduro.de

IMMODURO
Ihre Immobilie  Unser Auftrag

Kurzmitteilungen

Mietbelastung von Haushalten

Die Belastung des durchschnittlichen Haushaltseinkommens durch die Nettokaltmiete ist für Familien nach einer vom Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland in Auftrag gegebenen Studie bei bestehenden Mietverträgen mit ca. 15 Prozent in den Jahren 2014 bis 2023 in etwa gleich geblieben. Nach einem Umzug liegt die Mietbelastung bei 20,6 Prozent des Haushaltseinkommens, in Großstädten bei 25,4 Prozent. In ländlichen Regionen ist die Mietbelastung deutlich geringer, zuweilen sogar unter 10 Prozent des Haushaltseinkommens.

Während zwischen 2014 und 2023 die Nettokaltmieten lediglich um etwa 8,7 Prozent anstiegen, explodierten die Nebenkosten um ca. 60 Prozent.

Quelle: WohnArt 03/2025

Arbeitsmoral in Deutschland

Der Anteil derer, die ihrem Arbeitgeber emotional hochgradig verbunden sind, ist 2024 auf ein neues Rekordtief von 9 Prozent gesunken. Im Vorjahr waren es noch 14 Prozent. Nach dem Gallup Engagement Index wolle nur noch die Hälfte der Beschäftigten länger als ein Jahr beim aktuellen Arbeitgeber verbleiben, nur ein Drittel länger als drei Jahre. „Dienst nach Vorschrift“ machen der Studie zufolge 78 Prozent der Arbeitnehmer. 2023 lag dieser Anteil noch bei 67 Prozent.

Quelle: Zeit Online vom 13.03.2025

Große Unterschiede bei Wohnnebenkosten

Wohnnebenkosten fallen je nach Region in Deutschland höchst unterschiedlich aus. Nach einer Untersuchung des Eigentümerverbandes Haus & Grund Deutschland sind bei einem vierköpfigen Musterhaushalt für Abfallgebühren, Abwassergebühren und Grundsteuer B nach Erhebungen aus den Jahren 2022 bis 2024 pro Jahr in der Stadt Regensburg (Spitzenreiter im Ranking) lediglich 874 Euro angefallen, derweil in der Stadt Mönchengladbach (Schlusslicht im Ranking) 1.932 Euro gezahlt werden mussten. Im Mittelfeld lag eine Stadt wie Hamburg mit 1.369 Euro, derweil in der

niedersächsischen Stadt Oldenburg diese Kosten mit 1.086 Euro vergleichsweise günstig ausfielen.

Quelle: Hamburger Grundeigentum 03/2025

Ohne Umsteuern droht chronische Stagnation

Nach einer Studie der „Deutsche Bank Research Institute“ hat Deutschland ohne Umsteuerung bis zum Ende des Jahrzehnts nur noch ein jährliches Wirtschaftswachstum von deutlich unter einem Prozent zu erwarten. Nach goldenen Jahren der Globalisierung deckt ein immer rauerer Wind im Welthandel Deutschlands Strukturprobleme auf.

Quelle: The Pioneer Briefing v.15.03.2025

Höheres Sterberisiko bei Alleinstehenden

Alleinstehende Menschen haben gegenüber Menschen, die in Partnerschaft leben, ein mit 24 Prozent höheres Sterberisiko. Der Grund hierfür dürfte unter anderem daran liegen, dass Paare in der Regel mit ihrem Leben zufriedener sind als langjährige Singles. Aber auch die soziale Kontrolle liegt bei Paaren (Essverhalten, wechselseitige Fürsorge, insbesondere im Krankheitsfall, etc.) im Durchschnitt deutlich höher.

Quelle: Statista, 2024

Deutschland ist Schlusslicht bei geleisteten Arbeitsstunden

Mit durchschnittlich 1.343 pro Jahr geleisteten Arbeitsstunden liegt Deutschland nach einem OECD-Vergleich am Tabellenende. Im OECD-Durchschnitt liegt Estland mit 1742 Arbeitsstunden. Davor bzw. dahinter liegen folgende Länder: Mexiko 2.207, Chile 1953, Israel 1880, Polen 1803, USA 1799, Italien 1734, Australien 1651, Spanien 1632, Japan 1611, Österreich 1435 und die Niederlande mit 1380.

Quelle: The Pioneer Briefing v. 13.03.2025

Deutsche Bank CEO Sewing: Umsteuern dringend geboten!

Deutsche-Bank-Chef Christian Sewing fordert tiefgreifende Strukturreformen wie Bürokratie zurückfahren, Regulierung reduzieren, niedrigere Energiepreise, Arbeitsanreize verbessern und eine

Rentenreform, um ein Wirtschaftswachstum von mindestens 2 Prozent zu erreichen. Er prognostiziert, dass ohne Wachstum und Wettbewerbsfähigkeit weder Union noch SPD stärkste Parteien bei der nächsten Bundestagswahl bleiben werden.

Quelle: The Pioneer Briefing v. 14.03.2025

Wohnungsbaurückgang treibt Mieten

In den sogenannten A-Städten (Berlin, Hamburg, München, Köln, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Stuttgart) erhöhten sich die Mieten seit der Zinswende 2022 um 11,5 Prozent, derweil im gleichen Zeitraum die dortigen Immobilienpreise um 10,9 Prozent absackten. Der aufgrund der Bau- und Finanzierungskosten eingebrochene Neubau trieb aufgrund erhöhter Nachfrage die Mieten in diesen Städten. Eine abgeschwächte Entwicklung dieser Zahlen war in der Gesamtzahl aller Städte zu beobachten (Mietanstieg = 9,1 bis 10 Prozent; Kaufpreiserückgang 7,3 bis 8 Prozent).

Quelle: Wirtschaftsforschungsinstitut IW

Leicht gesunkene Finanzierungskosten für Immobilienkredite

Für Immobilienkredite muss ein Kreditnehmer derzeit im Schnitt bei 15 Jahren Zinsbindung 3,7 Prozent Zinsen pro Jahr zahlen.

Quelle: Capital 03/2025

Verdoppelte Lebenserwartung

Seit Beginn des zwanzigsten Jahrhunderts hat sich die Lebenserwartung in Deutschland in etwa verdoppelt. Die Hauptgründe hierfür sind die Fortschritte in der Medizin, gesündere Ernährung und allgemein bessere Lebensbedingungen.

Quelle: Statistisches Bundesamt 2024

Zeitarbeit rückläufig

Zwischen 2017 und 2023 ist die Zahl der bei einer Zeit- oder Leiharbeitsfirma Beschäftigten von einer Million auf achthunderttausend abgesunken. Vermuteter Grund: Seit 2017 dürfen Zeitarbeiter nur noch 18 Monate in einem Unternehmen aushelfen.

Quelle: Creditreform 01/2025

Sorgen deutscher Großunternehmen

110 befragte deutsche Großunternehmen fordern mehr gesetzgeberischen Pragmatismus und bessere Bildung. Die Hauptsorgen sind: zu 73 Prozent: hohe Genehmigungshürden; zu 72 Prozent: ungenügende Qualifikation von Schulabsolventen; zu 55 Prozent: Jeder soll so lange arbeiten, wie er möchte, ohne Abzüge oder Nachteile bei der Rente; zu 51 Prozent: Fachkräftemangel.

Quelle: EY, Zukunft der deutschen Wirtschaft 2024

Körperliche Bewegung ist wichtig

Nach statistischer Feststellung kann schon 20-minütige intensive körperliche Aktivität pro Woche das Sterberisiko um bis zu 40 Prozent senken. Hierzu zählen kurze, dafür anstrengende und schweißtreibende Trainingseinheiten, aber beispielsweise auch zweimal am Tag die Treppe bis zum dritten Stock hochzulaufen. Grund hierfür ist, dass der menschliche Körper auf Bewegung ausgelegt ist.

Quelle: European Heart Journal, 2022

Abschreibung beim Immobilienkauf

Beim Ankauf einer Mietimmobilie kann man den Fiskus beteiligen. Allerdings ist nur das Gebäude, aber nicht das miterworbene Grundstück abschreibungsfähig. Dabei können Kaufnebenkosten (Makler-, Notar- und Grundbuchkosten) die Abschreibung erhöhen. Beim Bundesfinanzministerium kann eine Rechenhilfe im Internet unter „Hausund.co/4hTqTRU“ abgerufen werden, um den Anteil des abschreibungsfähigen Gebäudes am Gesamtkaufpreis zu ermitteln.

Quelle: WohnArt 4/2025

Negatives Stimmungsbild

Die neue Hauptgeschäftsführerin der Deutschen Industrie- und Handelskammer, Helena Meinikov, hat von einem pessimistischen Stimmungsbild der Industrie und Gesamtwirtschaft berichtet. Nach einer Konjunkturumfrage unter 23.000 Firmen erwarten nur 14 Prozent eine Verbesserung in den kommenden zwölf Monaten. Fast die Hälfte der Betriebe beurteilt die eigene Finanzlage als problematisch, derweil ein Drittel Investitionen verringern muss. Größtes Geschäftsrisiko seien für die meisten Firmen die wirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen.

Quelle: IHK BS Wirtschaft 3/2025

Energiekosten knapp verdoppelt

Die Energiekosten sind seit 2021, dem letzten Jahr vor der Energiekrise, bis 2024 stark gestiegen. Heizkosten haben sich bei Erdgas um 36 Prozent, bei Fernwärme um 42 Prozent und bei Heizöl um 47 Prozent erhöht. Dieses schlägt sich im Schnitt bei einer typischen 70-Quadratmeter-Wohnung in jährlichen Mehrkosten von 330 Euro bei der Jahresverbrauchsabrechnung für Heizung und Warmwasser nieder.

Quelle: WohnArt 4/2025

Mustervertrag für WEG-Verwaltung

Große Immobilienverbände haben einen neuen Mustervertrag für WEG-Verwaltung entwickelt, der aktueller Rechtsprechung und Gesetzeslage Rechnung trägt. Dieser ist im Internet unter „https://t1p.de/kt8p2“ abrufbar.

Quelle: SWW 4/2025

Hochsteuerland Deutschland

Insbesondere die Unternehmenssteuern sind in Deutschland deutlich höher als in vielen anderen Industriestaaten. Während der nominale Körperschaftsteuersatz in Deutschland 29,9 Prozent beträgt, liegt dieser im OECD-Durchschnitt bei 23,6 Prozent und im EU-Durchschnitt sogar nur bei 21,1 Prozent. Die unterschiedlichen Steuersätze beruhen darauf, dass viele Länder diese teilweise kräftig gesenkt haben, derweil sie in Deutschland seit 2008 gestiegen sind.

Quelle: Creditreform 02-2025 S. 8

Hauspreise bis zu 17 Prozent niedriger

Abseits der Ballungsgebiete, vor allen Dingen im ländlichen Raum, ist für viele Familien der Traum vom eigenen Haus noch realisierbar. In 212 von 294 Landkreisen konnten nicht unerhebliche Preisrückgänge gegenüber dem Höhepunkt des Immobilienbooms festgestellt werden (https://content.cdn.immowelt.com/iw_group2/import/Redaktion/Pressemitteilungen/2025/2025_03_20_Tabellen_Hauspreise_Landkreise.pdf). Bei einer Reihe von angebotenen Häusern besteht allerdings umfangreicher Sanierungsbedarf.

Quelle: www.immowelt.de

Ein Viertel aller Haushalte ohne Rücklagen

Zum Jahresende 2024 verfügten etwa 70 Prozent aller Haushalte über Ersparnisse. Bei etwa 24 Prozent waren keine Rücklagen vorhanden. Hiervon gab rund die Hälfte aller Befragten ein zu niedriges Einkommen als Hauptgrund an.

Quelle: ING

HEINEKE Bauunternehmen GmbH



- Hoch- und Stahlbetonbau
- Innen- und Außendämmung
- Altbauusanierung
- Fliesenarbeiten
- Trockenausbau
- An- und Umbauten
- Bauwerksabdichtung
- Zimmerarbeiten

An den Rotten 4 • 31249 Hohenhameln-Ohlum

☎ 051 28 – 693 • www.bauunternehmen-heineke.de

DÜNOW

HEIZUNG • KLIMA • SANITÄR

31226 Peine • Werner-Nordmeyer-Straße 30

Telefon (0 51 71) 5 52 10 • Fax (0 51 71) 5 37 84

www.duenow.de

info@duenow.de

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“.

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:

Die wichtigsten Erkenntnisse:

1. Grundsätzlich gilt: Die niedersächsischen Innenstädte und Bremen sind vor allem eins, ein Shopping-Magnet! Ganze 65,4 Prozent 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 Prozent) und Bremen (43 Prozent) genutzt. Der Fahrradanteil kann lediglich in der Fahrradstadt Oldenburg über die 20 Prozent 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 Benotungen. 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 &

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 Diskussionen 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-Förderkulissen auch in Niedersachsen zur Mammutaufgabe für Kommunen, Citymarketing und die Privatwirtschaft. Die Städtebauförderung des Bundes wird dabei eine entscheidende Rolle spielen, doch auch die Kommunen, 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-Rechnungs-Pflicht, Bonpflicht, Textilkennzeichnungsverordnung, Elektrogesetz, Lieferkettengesetz, Entwaldungsverordnung, Green Deal, DSGVO sind nur einige Rahmenbedingungen. Die Vielzahl und zunehmende Komplexität bürokratischer Vorschriften stellt eine enorme Belastung dar.

Quelle: Wohnart 1/2025, Michael Nicolay



Foto: wittayamu/123RF

WEG-Versammlungen – nunmehr im digitalen Zeitalter angekommen

Auch das Wohnungseigentümerrecht wird zunehmend digitaler. Die Eigentümerversammlungen können nunmehr auch digital abgehalten werden. Dies dürfte zumindest für Vermieter, welche nicht vor Ort wohnen, eine Erleichterung darstellen und dadurch dürfte die Bevollmächtigung entsprechender Vertreter häufig nicht mehr nötig sein.

Das Gesetz wurde am 16.10.2024 verkündet, sodass es seit dem 01.10.2024 in Kraft getreten ist. § 23 Abs. 1 a WEG regelt nunmehr, dass Wohnungseigentümergeinschaften mit einer Mehrheit von drei Vierteln durch Beschluss bestimmen können, dass Eigentümerversammlungen nunmehr auch digital möglich sind. Der Beschluss hinsichtlich dieser Erlaubnis darf jedoch die Höchstgrenze von drei Jahren ab Beschlussfassung nicht überschreiten.

Es gilt daher insoweit folgende Einschränkung: Bis einschließlich 2028 muss eine Eigentümerversammlung im Jahr in Präsenz stattfinden. Hier gelten nach wie vor die entsprechenden Vertretungsregelungen durch Bevollmächtigung. Sollten die Eigentümer eine solche Präsenzveranstaltung nicht durchführen wollen, so können sie dies durch einen einstimmigen Beschluss bestimmen.

Sollte eine WEG gegen die ansonsten bestehende Notwendigkeit der jährlichen Versammlung verstoßen, so sind die Beschlüsse der virtuellen Versammlung dennoch wirksam. Diese werden durch das Ausbleiben der jährlichen Versammlung weder unwirksam noch nichtig noch anfechtbar, wobei die übrigen Anfechtungsregeln und Nichtigkeitsregelungen selbstverständlich bestehen bleiben.

Für den Beschluss der digitalen Versammlung ist eine Drei-Viertel-Mehrheit erforderlich. Dies trägt dem Grundgedanken des WEG Rechnung, dass stets solche Entscheidungen von grundlegender Bedeutung sind und daher mit einer



Foto: fizkes/123RF

entsprechenden Mehrheit beschlossen werden müssen.

Die Gesetzesbegründung führt weiterhin aus, dass die Befristung auf drei Jahre zum einen Käuferinnen und Käufer einer Wohnung schützen soll, diese, auch wenn es stets zu empfehlen ist, nicht immer sämtliche Beschlüsse vor dem Eigentumserwerb durchsehen und somit nur für einen begrenzten Zeitraum gebunden werden. Außerdem ist es durchaus möglich, dass die Eigentümerinnen und Eigentümer den Enthusiasmus hinsichtlich der digitalen Veranstaltung verlieren, sobald diese durchgeführt wurde. Auch für diese Eigentümerinnen und Eigentümer soll dann die Rückkehr zu dem bisherigen Vorgehen erleichtert werden.

Unterschied zur bisherigen Rechtslage

Auch nach der bisherigen Rechtslage war es durch Mehrheitsbeschluss möglich, digital an einer Eigentümerversammlung teilzunehmen. Diese musste als solche jedoch bisher stets in Präsenz abgehalten werden, sodass hier eine hybride Veranstaltung durchgeführt wurde. Geregelt war dies in § 23 Abs. 1 S. 1 WEG. Dies ändert der Gesetzgeber nun, indem er grundsätzlich zur hybriden Versammlung eine rein digitale Veranstaltung ermöglicht.

Auswirkungen auf die Praxis

Die Versammlung muss grundsätzlich nach wie vor einmal jährlich in Präsenz stattfinden, außer die Eigentümerinnen und Eigentümer beschließen einstimmig, dass eine Präsenzveranstaltung obsolet

ist. Die weiteren Grundsätze gelten fort. So insbesondere auch der Grundsatz der Nichtöffentlichkeit. Das bedeutet, es obliegt jeder Eigentümerin und jedem Eigentümer, sicherzustellen, dass keine weiteren Personen an der Versammlung (hinter dem Laptop, Bildschirm, Mobiltelefon etc.) teilnehmen. Dies dürfte in der Praxis schwer umsetzbar und noch schwerer zu kontrollieren sein. Es wäre aber daher zumindest empfehlenswert, dass die Eigentümerinnen und Eigentümer sich mit ihren Namen und nicht beispielsweise einem Synonym anmelden und die Kamera während der gesamten Versammlungsdauer eingeschaltet sein muss. Zudem ist dabei problematisch, wie damit umzugehen ist, wenn ältere Eigentümerinnen und Eigentümer sich technische Unterstützung durch jüngere Angehörige oder Bekannte hinzuziehen. Grundsätzlich ist daher auch zu empfehlen, dass der virtuelle Versammlungsraum passwortgeschützt ist. Das Passwort kann mit dem Einladungsschreiben versandt werden.

Weiterhin sollte der guten Ordnung halber darauf hingewiesen werden, dass Ton- und Videomitschnitte und Aufnahmen der Versammlung nicht gestattet sind, soweit nicht zuvor die Zustimmung aller Eigentümer eingeholt wurde. Auch derartige Regelungen können in dem Einladungsschreiben bereits aufgenommen werden.

Die Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer müssen sich zudem auf eine Software einigen, mit welcher die Online-Versammlungen durchzuführen sind. Dabei muss darauf geachtet werden, dass den datenschutzrechtlichen Erfordernissen Genüge getan wird.

Auch die Einladung hat wie bisher zu erfolgen. Das Einladungsschreiben ist daher schriftlich drei Wochen vor Versammlungstermin mit den entsprechenden TOPs an die Wohnungseigentümer zu übermitteln.

*Quelle: Rechtsanwältin Charlotte Gräf, Justiziarin
H + G Göttingen, Northeim und Umgebung e. V. und
Kanzlei Rechtsanwälte Menge Noack*

Warum ein Blick ins Grundbuch unerlässlich ist

Der Kauf einer Immobilie ist oftmals eine der größten finanziellen Entscheidungen im Leben. Während sich viele auf Aspekte wie Lage, Preis und Ausstattung der Immobilie konzentrieren, wird ein entscheidendes Dokument jedoch oft übersehen: das Grundbuch. Was viele nicht wissen: Das Grundbuch enthält wichtige Informationen, die weit über die bloßen Eigentumsverhältnisse hinausgehen und daher die Kaufentscheidung maßgeblich beeinflussen können. Deshalb ist ein genauer Blick ins Grundbuch vor dem Kauf eines Grundstücks, eines Hauses oder einer Eigentumswohnung unverzichtbar.

Viele Käufer wissen nicht, dass im Grundbuch eingetragene Rechte Dritter die Nutzungsmöglichkeiten ihrer zukünftigen Immobilie erheblich einschränken können. Die meisten Käufer setzen sich zwar mit der Bausubstanz oder der Lage auseinander, übersehen jedoch wichtige rechtliche Details im Grundbuch. Dazu zählen zum Beispiel Wegerechte, die Dritten das Betreten des Grundstücks erlauben, oder alte Grundschulden, die noch eingetragen sein können. Ein Wegerecht zugunsten des Nachbarn kann zum Beispiel bedeuten, dass der potenzielle Käufer den Garten nicht so nutzen kann, wie er es geplant hat. Solche Eintragungen können also erhebliche Auswirkungen auf die Nutzung der Immobilie haben.

Was steht im Grundbuch?

Das Grundbuch ist ein offizielles Verzeichnis, das jedem Grundstück in einer Gemeinde zugeordnet ist. Es enthält die Eigentumsverhältnisse, historische Eigentümerwechsel sowie Einträge zu bestehenden Baufinanzierungen. Zu den wichtigsten Informationen zählen die drei Abteilungen des Grundbuchs.

Abteilung I enthält Angaben zu den Eigentümern der Immobilie. Hier ist auch die Aufteilung der Eigentumsanteile ver-

merkt, wenn die Immobilie mehreren Personen gehört.

Abteilung II umfasst Eintragungen zu Lasten und Beschränkungen der Immobilie, wie zum Beispiel Dienstbarkeiten. Dazu gehören unter anderem die Auflassungsvormerkung, die sicherstellt, dass die Immobilie nach dem Kauf nicht erneut verkauft werden kann, sowie Wegerechte und Nießbrauchrechte.

In **Abteilung III** werden finanzielle Belastungen wie Grundschulden oder Hypotheken aufgeführt, die zur Sicherung von Baufinanzierungen dienen. Erst nach Eintragung dieser Sicherheiten zahlt die Bank das Darlehen aus.

Belastungen und Lasten erkennen

Neben Rechten, die Dritten gewährt werden, können im Grundbuch auch finanzielle Verpflichtungen vermerkt sein, die in Abteilung III zu finden sind. Dazu zählen Hypotheken, die auf der Immobilie lasten, oder andere Grundpfandrechte. Viele Käufer sind sich nicht bewusst, dass sie unter Umständen Hypotheken oder Grundschulden übernehmen müssen, wenn diese nicht vor dem Kauf aus dem Grundbuch gelöscht werden. Das kann dazu führen, dass plötzlich finanzielle Verpflichtungen bestehen, die bei der Kaufpreisverhandlung nicht einkalkuliert waren.

Solange eine Grundschuld im Grundbuch eingetragen ist, bleibt sie bestehen – auch wenn das Darlehen bereits zurückgezahlt wurde. Diese Eintragung kann jedoch weiterhin nützlich sein, wenn ein neuer Kredit benötigt wird, da die bereits eingetragene Grundschuld als Sicherheit verwendet werden kann. Soll die Immobilie jedoch verkauft werden, muss die Grundschuld in der Regel gelöscht werden. Dafür ist eine Löschungsbewilligung der Bank erforderlich, die bescheinigt, dass die Baufinanzierung vollständig getilgt wurde. Gerade in Zeiten steigen-

der Zinsen und Immobilienpreise ist es wichtig, alle Eventualitäten im Blick zu behalten. Das Grundbuch kann dabei helfen, Risiken zu minimieren und Käufer vor unliebsamen Überraschungen zu schützen.

Das Wissen um die Einträge im Grundbuch kann auch die Verhandlungsposition des Käufers stärken. Wer genau weiß, welche Belastungen oder Rechte im Grundbuch eingetragen sind, kann gut informiert in den Kaufprozess gehen. Es ist unerlässlich, diesen Schritt nicht zu überspringen. Ein Immobilienkauf ist eine Investition fürs Leben, da sollte nichts dem Zufall überlassen werden. Das Grundbuch bietet die notwendige Transparenz, um den Kaufprozess sicher und bewusst zu gestalten. Deshalb sollten sich potenzielle Käufer immer die Zeit nehmen und das Grundbuch genau prüfen – im besten Fall gemeinsam mit einem Experten.

Grundbuchauszug und Einsicht

Ein Grundbuchauszug kann beim zuständigen Grundbuchamt angefordert werden. Wichtig ist jedoch, dass eine Einsicht nur dann gewährt wird, wenn ein berechtigtes Interesse vorliegt – etwa als Eigentümer oder im Rahmen eines Erbschaftsanspruchs. Ein bloßes Interesse, das auf Neugier beruht, reicht nicht aus. Im Erbfall genügt ein Erbschaftsbescheid, um die Eintragungen zu aktualisieren.

Die Kosten für den Eintrag ins Grundbuch beim Immobilienkauf belaufen sich auf etwa 1,5 Prozent bis 2,5 Prozent des Kaufpreises. Der Großteil dieser Kosten entfällt auf Notargebühren, während etwa 0,5 Prozent für die eigentlichen Grundbuchkosten berechnet werden.



Fazit

Das Grundbuch ist mehr als nur ein Verzeichnis der Eigentümer. Es bietet einen umfassenden Einblick in die rechtliche und finanzielle Situation einer Immobilie. Käufer sollten daher unbedingt vor dem Kauf das Grundbuch einsehen und verstehen, um sich vor versteckten Belastungen und möglichen Einschränkungen zu schützen. Eine gründliche Prüfung des Grundbuchs schafft Klarheit und Sicherheit und beugt unliebsamen Überraschungen während des Kaufprozesses vor. Das Grundbuch ist der Schlüssel zu Transparenz beim Immobilienkauf. Es ermöglicht Käufern nicht nur, potenzielle Risiken wie bestehende Grundschulden oder Nutzungsbeschränkungen frühzeitig zu erkennen, sondern auch, mit fundiertem Wissen in Preisverhandlungen zu gehen. Wer das Grundbuch versteht, hat eine solide Basis für eine sichere Kaufentscheidung. Gerade bei einer der größten Investitionen im Leben sollte dieser Schritt nicht versäumt werden.

Quelle: www.von-poll.com

Neues Bürokratiemonster in Sicht?

Das Deutsche Institut für Normung (DIN) fordert die Einführung eines Gebäude-TÜVs. In einem 40-seitigen Entwurf mit der Bezeichnung „Verkehrssicherheitsüberprüfung“ schlägt das Institut „engmaschige“ Prüfungen an Häusern am besten einmal im Jahr vor. Gegenstand der Prüfung soll die Konstruktion der Häuser, des Feuerschutzes, der Heizanlagen, der Gasleitungen etc. sein. Dazu gehört auch, ob Dachrinnen, Vordächer und Markisen sicher befestigt und Dachluken verschlossen sind, ebenso eine Sicherheitsprüfung von Treppengeländern und Balkonverkleidungen.

Im übrigen: „Wurden vorhandene Feuerlöscher alle zwei Jahre ge-

prüft?“ Für Mängelbehebungen müssen Handwerksfirmen beauftragt werden. Am Ende der Kontrollen soll dann der Gebäude-TÜV das Zeugnis in Ampel-Farben (Grün, Gelb, Rot) ausweisen, je nachdem in welchem Zustand das Gebäude ist.

Axel Gedaschko, Präsident des Bundesverbandes deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW), hat die Pläne inzwischen als „praxisfern“ und „wohnkostentreibend“ zurückgewiesen. Es würde auch nicht mit dem Ziel der neuen Bundesregierung im Hinblick auf die angestrebte Entbürokratisierung in Einklang zu bringen sein.

Quelle: WohnArt 4/2025 S.7



Immobilienwert einfach ermitteln.

Kostenfrei und schnell mit dem S-ImmoPreisfinder

Erhalten Sie in wenigen Minuten eine ausführliche Wohnmarktanalyse samt Preiseinschätzung für Ihre Immobilie.

Jetzt ermitteln unter:
sparkasse-hgp.de/preisfinder

Weil's um mehr als Geld geht.



Die geerbte Immobilie

Gerichte müssen über unzählige Zweifelsfragen entscheiden

Eine Immobilie zu erben, das dürfte für viele Menschen ein markantes Ereignis ihres Lebens sein. Denn wahlweise hat man damit für sich persönlich eine Heimstätte gefunden oder ist seiner finanziellen Sorgen ledig. Doch nicht immer gestaltet sich das Erben reibungslos. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS hat für seine Extra-Ausgabe einige Urteile deutscher Gerichte gesammelt, die sich mit Zweifelsfragen rund um das Thema Immobilienerbe befassen.

Nächste Angehörige müssen eine Sechsmonats-Frist bis zu ihrem Einzug einhalten, wenn sie die Steuerbefreiung bei einem Immobilienerbe in Anspruch nehmen wollen. Tun sie das nicht, wird bei ihnen nach Abzug der entsprechenden Freibeträge die Bezahlung von Erbschaftssteuer fällig. Eine Tochter ließ sich 18 Monate Zeit bis zum Einzug in die Immobilie der verstorbenen Mutter. Das Finanzgericht Düsseldorf (Aktenzeichen 4 K 2245/19) beschied, das sei klar zu lang gewesen – selbst angesichts der Tatsache, dass sich die Renovierung hingezogen habe.

Ist es allerdings einem Erben aus gesundheitlichen Gründen unmöglich oder unzumutbar, das Familienheim zu beziehen oder die volle erforderliche Zeit zu bewohnen, dann verliert er die Erbschaftssteuerbefreiung nicht. Eine Tochter hatte das von ihrem Vater geerbte Einfamilienhaus bezogen, war dann aber wegen schwerwiegender Hüft- und Bandscheibenprobleme wieder ausgezogen, da sie alleine keinen Haushalt mehr führen konnte. Der Bundesgerichtshof (Aktenzeichen II R 18/20) erkannte diese Argumente an.

Nicht immer geht die Regelung von Erbschaften unter den Familienangehörigen friedlich vonstatten. Immer wieder wird heftig gestritten. Der Bundesgerichtshof (Aktenzeichen NotZ(Brfg) 1/19) entschied, dass die Behörden einen Notar von seinen Verschwiegenheitspflichten entbinden können, wenn ein enterbter Hinterbliebener das beantragt. Konkret

ging es um einen Sohn, der erst bei der Eröffnung des Testaments von seiner Enterbung erfuhr und deswegen die beglaubigte Abschrift des Testaments einsehen wollte.

Kommt es zum Streit um die Bewertung von Nachlassgegenständen, zum Beispiel einer Immobilie, dann führt oft kein Weg an einer neutralen und fachkundigen Bewertung des Objekts vorbei. Das Landgericht Arnberg (Aktenzeichen 1 O 261/19) entschied, dass ein Pflichtteilsberechtigter beim Verdacht auf eine zu niedrig angesetzte Summe ein solches Gutachten in Auftrag geben kann, um den genauen Wert feststellen zu lassen. Voraussetzung dafür ist, dass eine solche Beauftragung aus objektiv verständiger Sicht für den Auftraggeber erforderlich erscheinen musste. Die Kosten dafür muss ihm der eigentliche Erbe ersetzen.



Testamente werden von den Erblassern immer wieder mal geändert. Das bringen die wechselhaften Beziehungen von Menschen mit sich. Das Oberlandesgericht Köln (Aktenzeichen 2 Wx 131/20) musste sich mit einem Spezialfall befassen. Auf der Kopie eines eigenhändig geschriebenen und unterschriebenen Testaments waren handschriftlich Änderungen vorgenommen worden. Die Richter stellten fest, das sei nur gültig, wenn diese Korrekturen eigens die Unterschrift des Erblassers enthielten.

Der Ausschluss eines gesetzlichen Erben von seinem Pflichtteil ist an hohe Hürden geknüpft. Das gilt sowohl für die inhaltliche Begründung als auch für das formale

Vorgehen. So ist zum Beispiel eine Körperverletzung, begangen am Erblasser, nicht automatisch für eine Entziehung des Pflichtteils ausreichend. Das Landgericht Frankenthal (Aktenzeichen 8 O 308/20) entschied, nicht jede im Affekt begangene Handlung erfülle die Voraussetzungen. Im konkreten Fall konnte die Art der Übergriffe nicht mehr genau rekonstruiert werden, der mutmaßliche „Täter“ behauptete, er habe sich nur verteidigt. Während des Verfahrens war von Schlägen und einer daraus resultierenden Prellung die Rede gewesen.

Umgekehrt kann ein Diebstahl von Bargeld durch den Pflichtteilsberechtigten zum berechtigten Ausschluss vom Erbe führen. Hier waren es 6.100 DM gewesen, die der potenzielle Erbe an sich genommen hatte. Es kam deswegen sogar zu einer strafrechtlichen Verurteilung. Dem

Oberlandesgericht Stuttgart (Aktenzeichen 19 U 80/18) reichte das aus, um die Entziehung des Pflichtteils zu akzeptieren.

Erben können einen Notar mit der Aufstellung eines Nachlassverzeichnisses beauftragen. Wie er diesen Auftrag erledigt, das liegt allerdings in seinem eigenen pflichtgemäßen Ermessen. Es kann von ihm nicht verlangt werden, in alle denkbaren Richtungen zu er-

mitteln, um noch Vermögen aufzuspüren. Das sei zumindest dann nicht nötig, so der Bundesgerichtshof (Aktenzeichen I ZB 40/23), wenn es keine konkreten Anhaltspunkte für bestimmte Recherchen gibt.

Es kommt vor, dass nach dem Tode eines Erblassers in dessen Wohnung ein privatschriftliches Testament aufgefunden wird. Wenn ausgeschlossen werden kann, dass Dritte einen ungehinderten Zugriff darauf hatten, gilt die Vermutung, dass Änderungen vom Erblasser stammen. Der Betroffene hatte ganze Passagen ausgestrichen, was das Oberlandesgericht München (Aktenzeichen 33 Wx 73/23 e) als Widerrufsabsicht betrachtete.

Quelle: LBS

Was nicht ins Klo gehört

Der Wasserverband Peine weist auf seiner Website ausdrücklich darauf hin, was nicht in den Abfluss oder die Toilette gehört:

Was?	Warum?
Arzneimittel/ Medikamente	Bringen chemische Stoffe in den Wasserkreislauf – vergiften das Wasser
Batterien	Vergiften des Wasser
Binden/ Tampons/ Windeln und Kondome	Verstopfen die Rohrleitungen
Brat- und Frittierfett	Verstopfungen und Ablagerungen
Farben/ Lacke/ Verdünner/ Altöl/ Pflanzenschutzmittel	Vergiften das Wasser
Flaschenverschlüsse/ Kronkorken	Behindern die Reinigung
Kosmetiktücher	Verstopfen Leitungen und Pumpen
Papier (Verpackungen, Zeitungen)	Verstopfen die Leitungen
Speisereste	Verstopfungen und Ablagerungen; locken Ratten an
Wattestäbchen	Behindern die Reinigung
Zigarettenkippen	Behindern die Reinigung

Quelle: <https://wvp-online.de>



HWG Peine – Ihr starker Partner

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein für Stadt und Kreis Peine e.V.

Geschäftsstelle: Beethovenstraße 11 | 31224 Peine | Telefon 05171 582480 | Fax 05171 5824866

Unsere Juristen beraten die Vereinsmitglieder unentgeltlich in allen Fragen des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentums. Unser Sonderservice, Formulardienst und ständig aktualisierte Informationsangebote werden für Sie bereitgehalten.

Bitte rufen Sie einfach in unserer Geschäftsstelle an, wenn Sie Fragen zur Mitgliedschaft in unserem Verein haben.

Weitere umfassende Informationen über die Leistungen unseres Vereins entnehmen Sie bitte unserer Webseite www.hwug-peine.de

Wir schicken Ihnen auch gern die Infobroschüre über unseren Verein zu.

E-Mail: mail@hwug-peine.de

Öffnungszeiten:

Montag	15.00 – 18.00 Uhr
Dienstag	09.00 – 12.00 Uhr
Mittwoch	09.00 – 12.00 Uhr
Donnerstag	15.00 – 18.00 Uhr

Mitgliederberatung:

Montag	15.00 – 18.00 Uhr
Donnerstag	15.00 – 18.00 Uhr

Parkplatz für die Mitgliederberatung:

Zufahrt von den Parkplätzen unterhalb der Nord-Süd-Brücke

Rechtsberatung | Formulardienst | Sonderservice | Interessenvertretung

Schimmelalarm in der Wohnung

Was hilft und wer ist für die Beseitigung verantwortlich?

In den stillen Ecken von Wohnungen breitet sich oft unbemerkt ein unerwünschter Gast aus: Schimmel. Dieser unscheinbare Eindringling birgt eine ernsthafte Gefahr für die Gesundheit und das Wohlbefinden der Bewohner. Denn Schimmel in Wohnräumen macht krank. Menschen, die Schimmel oder Feuchte in Innenräumen ausgesetzt sind, leiden laut Umweltbundesamt häufiger an Atemwegserkrankungen. Vor allem bei Kindern, die in Wohnräumen mit Schimmelbefall aufwachsen, ist das Risiko hoch, dass ihre gesundheitliche Entwicklung negativ beeinflusst wird.

Mindesttemperatur in Mietverträgen erlaubt?

In Deutschland gibt es kein Gesetz, das Mieter zu einer Mindesttemperatur in der Wohnung verpflichtet. Gleichwohl müssen Mieter durch angemessenes Heiz- und Lüftungsverhalten Schäden an der Wohnung vorbeugen. Können Vermieter ihren Mietern nachweisen, dass die Schäden durch falsches Lüften oder Heizen entstanden sind, sind möglicherweise Schadensersatzansprüche fällig.

Mehr Schimmel durch niedrige Temperaturen?

Je niedriger die Zimmertemperatur, desto größer die Gefahr der Schimmelbildung. Vor allem in älteren und schlecht gedämmten Gebäuden ist das Risiko groß, dass sich Feuchtigkeit und Schimmel bilden, wenn die Heizung kälter bleibt. Laut Umweltbundesamt kann sich bereits innerhalb weniger Tage Schimmel bilden, wenn die Luftfeuchte dauerhaft über 60 Prozent liegt.

Um die Feuchte zu messen, empfehlen Experten einen digitalen Raumluftfeuchtemesser aus dem Baumarkt. Tagsüber sollten die Raumtemperaturen daher nicht unter 20 Grad Celsius gesenkt werden; nachts darf es auch schon einmal 18 Grad kalt werden. Eine weitere Absenkung ist allerdings nicht ratsam. Vor allem immungeschwächte Menschen wären dann besonders gefährdet.

Schimmel vermeiden durch richtiges Lüften?

Wird die Luftfeuchtigkeit in Innenräumen zu hoch, droht Schimmelbildung. Daher sollte nach dem Duschen und Kochen gelüftet werden – und zwar nach außen und nicht in benachbarte Räume. Vermeiden sollte man dabei dauerhaft gekippte Fenster. Sie sorgen kaum für Luftaustausch und kühlen die Wände aus. Stattdessen besser Fenster ganz öffnen und etwa dreimal täglich stoßlüften. Nach der Dusche hilft ein Abzieher, dass nasse Fliesen schneller trocknen. Wäsche sollte nach Möglichkeit draußen oder in einem Heizungs- oder Wäschekeller getrocknet werden.

Schimmel bekämpfen

Ist der Grund für den Schimmelbefall bekannt und tritt er nur oberflächlich auf einer Fläche von maximal einem halben Quadratmeter auf, können Betroffene den Schimmel selbst beseitigen. Dabei sollte dem Schimmel mit feuchten Tüchern zu Leibe gerückt und möglichst staubarm gearbeitet werden, damit sich Schimmelsporen nicht in der Luft verteilen. Also Finger weg von Staubsaugern und Besen!

Handelt es sich um glatte Oberflächen, genügen ein Tuch und haushaltsübliche Reinigungsmittel. Das Wasser sollte allerdings häufiger ausgetauscht werden. Sind Silikonfugen befallen, raten die Experten zum Erneuern mit einem speziellen Sanitärsilikon. Mieter sollten aber vorher den Vermieter um Erlaubnis fragen oder ihn um die Beseitigung des Problems bitten. Handelt es sich um poröse Flächen, die von Schimmel befallen sind, hilft ein alkoholischer Reiniger mit einem mindestens 70-prozentigen Alkoholanteil. Bei dieser Reinigungsaktion sollte aufgrund der Brand- und Explosionsgefahr gut gelüftet und auf das Rauchen verzichtet werden.

Sind Möbel bereits tiefergehend vom Schimmel befallen, hilft nur eins: Weg damit! Ist der Befall nur oberflächlich, hilft ein intensives Absaugen mit einem spezi-

ellen Sicherheitsstaubsauger, der gemietet werden kann. Bei einem großflächigen, tiefgehenden Schimmelbefall oder einer unbekannten Ursache raten die Experten, einen Profi mit der Schimmelbeseitigung zu beauftragen. Auch hier sollten Mieter vorher mit dem Vermieter abstimmen, wer die Kosten übernimmt.

Wer muss den Schimmel beseitigen?

Sind bauliche Mängel der Grund für die Schimmelbildung, ist in der Regel der Vermieter für eine zeitnahe Schimmelbeseitigung zuständig. Kann nachgewiesen werden, dass falsches Lüften und Heizen die Ursache ist, muss der Mieter die Kosten der Beseitigung tragen.

Wer hilft bei Problemen?

Wer gesundheitliche Probleme hat, die unter Umständen auf Schimmelbildung zurückzuführen sind, sollte unbedingt den Hausarzt aufsuchen. Er kann betroffene Patienten zu einem Facharzt für Lungenheilkunde oder Allergologie überweisen. Je nach ärztlichem Ergebnis sollten Mieter mit ihrem Vermieter abklären, welche Schritte gegen den Schimmel unternommen werden können.

Darf die Miete bei Schimmelbildung gemindert werden?

Tritt in einer Wohnung trotz korrekten Lüftens und Heizens tatsächlich Schimmel auf, liegt ein Mangel vor und es kann ein Recht auf Mietminderung bestehen. Allein die Möglichkeit eines künftigen Schimmelbefalls reicht hingegen nicht für eine Mietminderung. Die Experten verweisen auf ein entsprechendes Urteil des Bundesgerichtshofes, in dem die Mieter einer Wohnung mit älterer Baubsubstanz die Miete gekürzt haben, weil aufgrund schlechter Wärmedämmung die Gefahr von Schimmelbildung drohte. Doch da der Zustand des Gebäudes den zum Zeitpunkt der Errichtung geltenden Bauvorschriften und technischen Normen entsprach, lag kein Mangel vor, der eine Mietminderung rechtfertigte (Az.: VIII ZR 271/17 und VIII ZR 67/18).

Quelle: ARAG

Zu wenige Häuser werden energetisch saniert?

Mehr Informationen und Förderung notwendig

Unwissen über den energetischen Zustand des eigenen Hauses und Verunsicherung durch politische Debatten halten viele Hausbesitzer von Sanierungsmaßnahmen ab. Das ist das Ergebnis einer aktuellen Umfrage der Initiative Klimaneutrales Deutschland (IKND) und Repräsentanz Transparente Gebäudehülle (RTG) unter mehr als 2.000 selbstnutzenden Eigentümern von Ein- und Zweifamilienhäusern. Bessere Förderprogramme, klare Informationen und eine verlässliche politische Unterstützung sind notwendig.

Eigenheimbesitzer können zwar häufiger eine Aussage über den Energiestandard ihres Hauses treffen (45 Prozent gegenüber 33 Prozent in 2022). Gleichwohl ist der Anteil derjenigen, die ihr Haus in die niedrigen Effizienzklassen E bis H einordnen, mit 13 Prozent deutlich zu gering. Tatsächlich liegt der Anteil lt. Wirtschaftsministerium bei 68 Prozent. Passend zu dieser Fehleinschätzung geben rund 80 Prozent derjenigen, die in den vergangenen Jahren nicht saniert haben und dies auch nicht vorhaben, an, dass ihre Häuser in einem guten Zustand seien und (eher) nicht saniert werden müssten.

Im Vergleich zu 2022 planen weniger Eigentümer verbindlich eine Sanierungsmaßnahme: Lediglich 12 Prozent der Befragten, die derzeit oder in den ver-

gangenen Jahren nicht saniert haben, wollen konkret in den nächsten zwölf Monaten energetisch modernisieren, verglichen mit 18 Prozent vor zwei Jahren. Hauptgründe hierfür sind finanzielle Unsicherheiten, höhere Baukosten sowie die politischen Debatten um das Gebäudeenergiegesetz (GEG).

Viele Befragte zeigen sich offen für Sanierungsmaßnahmen, sofern Förderung, Information und Beratung deutlich verbessert werden. 55 Prozent der befragten Eigenheimbesitzer empfinden die bestehenden staatlichen Förderprogramme als unattraktiv. Mehr als 70 Prozent der Nicht-Sanierer könnten sich eine Sanierung vorstellen, wenn die Fördermöglichkeiten verbessert würden.

Hoher Handlungsbedarf für die Politik

Ein zentrales Ergebnis der Studie: Die Sanierungsrate ist nicht nur aufgrund der gestiegenen Zinsen und Baukosten auf ein historisches Tief gefallen, sondern auch weil Eigentümer mit der Förderung unzufrieden und von der kontroversen politischen Debatte um das Gebäudeenergiegesetz verunsichert sind.

Energetische Sanierung als Schlüssel zum Klimaschutz

Für Hausbesitzer ist es unerlässlich, ihre Gebäude klimafreundlich zu sanieren,

um nicht nur die steigenden Heizkosten und die CO₂-Bepreisung zu bewältigen, sondern auch einen entscheidenden Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

Konkrete Handlungsempfehlungen:

- **Förderung attraktiver gestalten:** Staatliche Förderprogramme müssen attraktiver ausgestaltet und zielgerichteter auf die Bedürfnisse der Eigenheimbesitzer zugeschnitten werden. Das gilt insbesondere für Haushalte mit geringen bis mittleren Einkommen und mit besonders sanierungsbedürftigen Gebäuden.
- **Bessere Beratung und Unterstützung:** Integrierte Beratungsstellen, sogenannte One-Stop-Shops, sollten Hausbesitzer durch den gesamten Sanierungsprozess begleiten, um die Hürden der Umsetzung zu reduzieren. Zu deren Einrichtung sind die EU-Mitgliedstaaten auch im Rahmen der kürzlich novellierten Gebäuderichtlinie aufgefordert.
- **Planungssicherheit schaffen:** Die Unsicherheiten, die durch die Debatte um das Gebäudeenergiegesetz entstanden sind, müssen durch klare und langfristige politische Rahmenbedingungen beseitigt werden.

Quelle: IKND/RTG



Inh.
Mike Hedderich
Dachdeckermeister

**Bedachungen - Fassaden
Bauklempnerei
Flachdachisolierungen**

Lehmkuhlenweg 51 · 31224 Peine
Telefon (0 51 71) 63 45 · www.heidorn-bedachungen.de

GOTHAER VERSICHERUNG PEINE



Dennis Kruthoff



- Wohngebäudeversicherung
- Hausratversicherung
- Immobilienfinanzierung
- Betriebsversicherung

Alles rund um Versicherungen und Finanzanlagen für Privat- und Firmenkunden

Dennis Kruthoff Wiesenstr. 24 31226 Peine	Telefon: 05171 / 48966 E-Mail: dennis.kruthoff@gothaer.de Webseite: versicherung.gothaer.de/kruthoff/
---	--

Rechtliche Tipps zur Balkon- und Terrassennutzung

Ist der Frühling endlich da, zieht es viele Menschen nach draußen. Dabei gehören vor allem Balkon und Terrasse zu den Lieblingsorten: Dort wird gebuddelt, gepflanzt, gekillt, gegrillt, geschnackelt und genossen. Was ist mietrechtlich kein Problem und welche Tabus gibt es?

Was sagt das Mietrecht zur Nutzung von Balkon und Terrasse?

Balkone und Terrassen gehören mit zur vermieteten Wohnung. Daher haben Mieter hier die gleichen Rechte und Pflichten wie in der Wohnung selbst. Man darf dort also auf jeden Fall Stühle, Bänke, Tische oder Sonnenschirme aufstellen. Mieter dürfen natürlich auf dem Balkon auch Wäsche trocknen, essen, trinken oder sich sonnen.

Ist Grillen erlaubt?

Auf dem Balkon eines Mehrfamilienhauses kann Grillen durch eine Regelung im Mietvertrag oder in der Hausordnung – sofern sie Bestandteil des Mietvertrages wurde – verboten sein. Ist es gestattet, raten die ARAG Experten jedoch zu gegenseitiger Rücksichtnahme. So sollten Grillfreunde darauf achten, dass Wärme- und Rauchentwicklung nicht überhandnehmen und Dünste nicht in die Nachbarwohnungen ziehen können.

Wie oft gegrillt werden darf, hängt tatsächlich vom Wohnort ab. Während in Stuttgart laut dortiger Rechtsprechung dreimal jährlich zwei Stunden gegrillt werden darf (Landgericht Stuttgart, Az.: 10 T 359/96), ist es in Bremen einmal monatlich von April bis September erlaubt, wenn man die Nachbarn 48 Stunden vorher darüber informiert (Amtsgericht Bremen, Az.: 6 C 545/96). In München darf im Sommer sogar täglich der Grill angeworfen werden, wenn die Nachbarn dadurch nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt werden (Landgericht München I, Az.: 15 S 22735/01). Zieht der Rauch jedoch regelmäßig in die Wohnungen der

anderen Eigentümer, darf der grillfreudige Nachbar laut einem anderen Urteil des LG München I nicht an zwei aufeinanderfolgenden Wochenendtagen oder Sonn- und Feiertagen und insgesamt nicht mehr als viermal im Monat grillen (Az.: 1 C 734/20 WEG).

Sonnenbaden nach Lust und Laune?

Ob im Bikini, Badeanzug oder nackt: Sonne tanken darf man auf Balkonien oder auf der Terrasse, wie es einem beliebt (Amtsgericht Merzig, Az.: 23 C 1282/04). Wer sich vor fremden Blicken schützen möchte, darf auch einen Sichtschutz anbringen, der allerdings optisch unauffällig ist (Amtsgericht Neubrandenburg, Az.: 6 C 162/06). Auch eine Markise als Sonnenschutz ist erlaubt. Mieter können laut ARAG Experten sogar von ihrem Vermieter verlangen, ihnen die Montage einer Markise auf dem Balkon zu gestatten (Amtsgericht München, Az.: 411 C 4836/13). Voraussetzung ist, dass bei Auszug der ursprüngliche Zustand des Balkons wiederhergestellt wird.

Und wie steht es mit Sex auf dem Balkon?

Auch Sex auf dem Balkon ist laut ARAG Experten erlaubt, allerdings mit einigen Einschränkungen. Der Hausfrieden darf nicht gestört, das gegenseitige Rücksichtnahmegebot muss beachtet und es darf nicht zu laut werden. Ansonsten kann sogar eine Abmahnung drohen (Amtsgericht Bonn, Az.: 8 C 209/05). Die ARAG Experten erinnern an dieser Stelle an die Einhaltung der Nachtruhe: In der Regel muss zwischen 22 Uhr abends und sechs Uhr morgens Zimmerlautstärke eingehalten werden.

Sind Blumenkästen erlaubt?

Bevor Blumenkästen angebracht werden, sollte die Erlaubnis des Vermieters eingeholt werden, denn hier gibt es durchaus unterschiedliche Meinungen vor Gericht.



Foto: feferoni/123RF

Vor allem an der Außenseite des Balkons kann der Vermieter im Einzelfall Blumenkästen verbieten, da sie eine erhebliche Gefahr für Passanten oder unter dem Balkon geparkte Autos darstellen (Landgericht Berlin, Az.: 655 S 40/12). Anderer Ansicht war allerdings das Landgericht Hamburg in einem ähnlichen Fall: Demnach müssten die Mieter die Blumenkästen lediglich so befestigen, dass sie auch bei starkem Wind nicht hinabstürzen und Passanten oder Nachbarn gefährden können (Az.: 316 S 79/04).

Ein Hochbeet ist dagegen unkritisch und darf ohne Erlaubnis des Vermieters aufgestellt werden. Doch die ARAG Experten raten unbedingt, die Traglast des Balkons zu berücksichtigen. Denn je nach Größe des Beetes kommen durch Drainage, Erde und Kompost schnell einige Hundert Kilogramm zusammen. In der Regel liegt die Traglast je nach Alter des Balkons bei etwa 400 Kilogramm pro Quadratmeter. Diese Auskunft sollte der Vermieter geben können.

Badespaß auf dem Balkon?

Sofern in der Hausordnung oder im Mietvertrag nicht anders geregelt, darf auf dem Balkon ein Planschbecken oder kleiner Pool aufgebaut werden. Doch Achtung: Auch hier gilt es, die Traglast des Balkons zu berücksichtigen. Zudem weisen die ARAG Experten darauf hin, dass die Bausubstanz weder durch ständiges Spritzwasser noch durch ein Überlaufen des Wasserbeckens Schaden nehmen darf. Auf Terrassen oder in gemeinschaftlich genutzten Gärten dürfen Mieter auch ein größeres Planschbecken oder sogar einen Pool aufstellen (Amtsgericht Kerpen, Az.: 20 C 443/01). Allerdings dürfen Nachbarn weder durch Lärm noch durch Spritzwasser gestört oder in ihrer Garten- und Terrassennutzung beeinträchtigt werden.

Quelle: ARAG

Richtiger Umgang mit Versicherungen

Vorsicht bei Anmeldung von Bagatellschäden!

Starke Stürme und Überschwemmungen – ausgelöst durch den weltweiten Klimawandel – haben auch in unserer Region in den letzten Jahren schwere Schäden angerichtet. So wurden auch zahlreiche Orte von Starkregen abseits von Gewässern betroffen. Immer mehr Immobilieneigentümer schützen sich gegen solche Gefahren durch Abschluss einer erweiterten Naturgefahrenversicherung (sogenannte Elementarschadenversicherung).

Extreme Stürme wie „Herwart“, „Xavier“ oder „Friederike“ haben den Gebäudeversicherungen zusätzlich erheblich zu schaffen gemacht. Zwar wird in aller Regel der Schaden reguliert; aber nicht selten nutzen Wohngebäudeversicherungen die Gelegenheit, jenen Kunden zu kündigen, vor allen Dingen dann, wenn es nicht deren erster Schaden war. Die Versicherungen können sich beim Leistungsumfang im Schadensfall unterscheiden. Liegt zum Beispiel grobe Fahrlässigkeit vor, kürzen viele Versicherer die Zahlung erheblich. Wichtig ist daher, dass der Eigentümer eine Versicherung wählt, die auch bei grober Fahrlässigkeit – beispielsweise dem vergessenen Adventskranz – in voller Höhe leistet.

Gebäudeversicherungen, die standardmäßig die Gefahren durch Brand, Sturm, Hagel, Blitzeinschlag oder Leitungswasserschäden abdecken, sind zwar keine

Pflichtversicherungen, anders als die Kfz-Haftpflicht, aber für jeden Hauseigentümer normalerweise unverzichtbar. Banken fordern für Kreditvergaben zur Hausfinanzierung regelmäßig eine Gebäudeversicherung. Kündigt die Gebäudeversicherung und erhält der Hauseigentümer keine neue, kann das Kreditinstitut auch die Kreditvergabe kündigen. Dieses sollte in jedem Falle vermieden werden. Hausbesitzer sollten im Zweifel davon absehen, die Gebäudeversicherung in Anspruch zu nehmen, wenn es sich nur um Kleinstschäden von unter 1.000 Euro für ein paar abgefallene Dachziegel oder ein zerhageltes Dachfenster handelt. Auch Kleinstschäden verursachen vielfach einen Bearbeitungsaufwand für die Versicherung, der wertmäßig häufig über dem geringen Schadensbetrag liegt. Einige Versicherungen nehmen nach Regulierung von solchen Kleinstschäden nicht unerhebliche Höherstufungen der jährlichen Versicherungsprämie vor, was zu einem deutlichen Verlustgeschäft führt.

Versicherungen gucken bei jenen Kunden sehr genau hin, die bereits mehrere Schäden gemeldet haben. Gerade solche Kunden stehen im Verdacht, lieber Ansprüche geltend zu machen, als rechtzeitig Schadensquellen zu sanieren. Häufig signalisieren einige Versicherungen ihren Vermittlern, wenn die Kündigung bei den Versicherten droht. Dann ist es höchste Zeit, über eine

„Kündigungsumkehr“ nachzudenken. Es ist immer besser, wenn der Kunde kündigt und ihm nicht gekündigt wird. Wenn erst einmal die Kündigung seitens der Versicherung erfolgt ist, haben Kunden es oft nicht leicht, einen neuen Vertrag mit einer anderen Versicherung abzuschließen. In der Fachsprache der Versicherungen werden dann solche Kunden als „negatives Risiko“ bezeichnet. In der Versichererdatenbank HIS warnen sich Versicherungen gegenseitig vor besonderen Risikokunden. Auf der Suche nach einer neuen Gebäudeversicherung muss übrigens jeder Hausbesitzer im Versicherungsantrag angeben, ob er bereits bei einer Gesellschaft versichert war und wer den Vertrag gelöst hat. In besonderen Problemfällen lohnt es sich, einen Makler einzuschalten, der mehrere Versicherungen parallel anfragt, zu welchen Konditionen eine Neuversicherung in Betracht kommt. Manchmal hilft es auch, die bisherige Versicherung um eine „Vertragssanierung“ zu bitten. In diesem Zusammenhang könnten der Beitrag erhöht und bestimmte Leistungen ausgeschlossen werden oder auch eine Selbstbeteiligung in Betracht kommen.

Fazit

Jeder Kunde sollte überlegen, ob er wegen eines Bagatellschadens seine Gebäudeversicherung in Anspruch nimmt.



Elektro - Heizung - Sanitär
www.af-elektrotechnik.de
Asche & Fuhrmeister GbR

- **Elektroinstallationen • Heizungstechnik**
- **Sanitärtechnik • Lüftungstechnik**
- **Kundendienst**

Ilseeder Str. 37 d | 31226 Peine
Telefon: 0 51 71-7 27 58

PETER seit 1908
GmbH

HEIZUNG | LUFTUNG | KLIMA | SANITÄR

Duttenstedter Straße 27 31224 Peine
Telefon (0 51 71) 68 57
www.peter-peine.de info@peter-peine.de

Zwangsversteigerungen

Ersteigern Sie nicht die „Katze im Sack“

Zwangsversteigerungen gelten gemeinhin als Schnäppchenbörse: Wer bei einer Zwangsversteigerung erfolgreich zuschlägt, der bekommt die versteigerte Immobilie meistens billig – so jedenfalls die landläufige Meinung. Das entspricht allerdings nicht ganz den Tatsachen, denn auch bei der Zwangsversteigerung orientiert sich der Zuschlag beim ersten Termin am Verkehrswert des betreffenden Grundstücks – und die teure Lage eines Hauses schlägt sich auch bei der Zwangsversteigerung im entsprechend höheren Verkehrswert nieder.

Das ist tückisch für Schnäppchenjäger, denn die Lage allein sagt bekanntlich noch nichts über den baulichen Zustand eines Hauses aus. Der einzige Weg, sich ein objektives Bild von der Immobilie zu verschaffen, ist die komplette Besichtigung von innen und von außen. Bei Zwangsversteigerungen klappt das aber nur, wenn der Besitzer die Begutachtung gestattet. Erfahrungsgemäß sperrt der Eigentümer sich aber dagegen. Wer mit der Zwangsversteigerung rechnen muss, steht oft unter enormem finanziellen und auch persönlichen Druck. Emotionen überwiegen dann meist die Vernunft. Mancher Mieter will vielleicht selbst mitbieten – oder einfach in Ruhe gelassen werden. Trotzdem sollten ernsthaft an einem Haus Interessierte versuchen, den Besitzer zu einem Besichtigungstermin zu bewegen. Schließlich ist ein gutes Meistgebot auch im Sinne des Eigentümers.

Scheitert das Gespräch mit dem Besitzer, muss der Interessent versuchen, auf andere Weise möglichst viel über die Immobilie zu erfahren. Dabei helfen Gespräche mit den Nachbarn, auch mit dem die Zwangsvollstreckung betreibenden Gläubiger; vor allem aber das gerichtliche Gutachten ist interessant: Nach Erfahrung von Experten ist es zwar nicht immer auf dem neuesten Stand, aber es enthält doch wichtige Anhaltspunkte über Zustand, Ausstattung und Aufbau der Immobilie. Vor allem das Verkehrswertgutachten und der Grundbuchauszug sind wichtig. Aber



Foto: andreypopov/123RF

Achtung: Wichtige Dinge, wie etwa eine noch zu zahlende Überbaurente, sind daraus unter Umständen nicht zu entnehmen. Wer das Haus umbauen oder sogar abreißen möchte, etwa weil er nur am Grundstück interessiert ist, der muss natürlich im Vorfeld klären, was er auf dem Grund und Boden in Zukunft eigentlich bauen darf – und was nicht. Ist das Gebäude ein altes Gewerbeobjekt, sollte der Käufer auf alle Fälle prüfen, ob auf dem Areal Altlasten liegen, und auch einen Blick ins Baulastenverzeichnis werfen.

Sachverständigen zur Besichtigung mitnehmen

Sinnvoll ist immer die Besichtigung mit dem Bausachverständigen, am besten natürlich von außen und innen. Aber selbst wenn der Experte nicht ins Haus darf, erlaubt ihm der Zustand von Fassaden, Dachflächen, Fenstern doch Rückschlüsse auf den Bestand im Inneren. Außerdem weiß ein Gutachter aus Erfahrung, mit welchen typischen Schäden er bei Immobilien aus verschiedenen Baupochen rechnen muss. Er kann auch abschätzen, was die Sanierung in etwa kosten wird.

Wer sich für Zwangsversteigerungen interessiert, der sollte sich zunächst an das zuständige Amtsgericht wenden. Dort erfährt er, welche Objekte wann „unter den Hammer kommen“. Die Rechtspfleger geben Interessierten dazu alle verfügbaren Informationen, das meiste steht heute auch im Internet. Es lohnt sich, vorab einige Zwangsversteigerungen zu besuchen, um das Prozedere kennenzulernen.

Finanzierung vor der Auktion klären

Die Auktion selbst unterliegt strikten Regeln: Meist müssen alle Bieter vor Beginn eine Sicherheit hinterlegen. Das kann zum Beispiel eine Bankbürgschaft sein oder ein Bundesbankscheck. Bargeld oder Privatschecks werden nicht akzeptiert. Interessierte besprechen die Modalitäten am besten direkt mit dem zuständigen Amtsgericht und mit der eigenen Hausbank. Wichtig sind auch die Versteigerungsbedingungen, die anfangs vom Gericht geklärt werden. So kann es sein, dass mit dem Zuschlag nicht alle Belastungen des ersteigerten Grundstücks erlöschen, sondern den neuen Eigentümer weiter belasten. Auch das muss beim persönlichen Höchstgebot berücksichtigt werden! Bekommt der Interessent bei der Versteigerung den Zuschlag, wird das Geld fällig und muss bis zur Zahlung, die innerhalb weniger Wochen zu erfolgen hat, verzinst werden. Je schneller das Geld fließt, umso niedriger sind die Zinsen, es lohnt sich deshalb, die Finanzierung frühzeitig zu klären. Außerdem muss der erfolgreiche Bieter die Gerichtskosten für die Erteilung des Zuschlags zahlen, ferner die Eintragung im Grundbuch und die Grunderwerbsteuer. Notariatsgebühren fallen nicht an, denn das Amtsgericht erledigt alle Formalitäten zur Eigentumsübertragung.

Bereits mit dem Zuschlag – und nicht erst mit der Eintragung ins Grundbuch – gehört die Immobilie dem erfolgrei-

chen Bieter. Damit gehen auch sofort alle Rechte und Pflichten auf den neuen Eigentümer über. Er muss dann die ersteigerte Immobilie beispielsweise versichern. Der Zuschlag ist gleichzeitig ein sogenannter Räumungstitel. Das heißt, der Ersteher kann die sofortige Zwangsäumung der Immobilie betreiben. Allerdings nur, wenn der alte Eigentümer die Immobilie auch selbst bewohnt. Ist das Haus vermietet, kann es nicht zwangsgeräumt werden. Mieter genießen besonderen Schutz, auch wenn das Zwangsvollstreckungsgesetz ein Kündigungsrecht vorsieht. Problematisch wird es auch, wenn die Wohnung wegen öffentlicher Förderung gebunden ist.

Checkliste für Bieter

- Klären Sie für sich die Frage, warum Sie ein bestimmtes Objekt ersteigern wollen: Lohnt sich das wirklich?
- Legen Sie genau fest, wo Ihr Limit liegt. Bedenken Sie dabei auch eventuelle Sanierungskosten.
- Besuchen Sie erst einmal einige Zwangsversteigerungen, um das Prozedere kennenzulernen. Erkundigen Sie sich vorab beim Amtsgericht nach den Modalitäten.
- Informieren Sie sich, ob die Gläubiger Sicherheiten verlangen, und wenn ja, welche zu leisten sind (zum Beispiel Bankbürgschaft, Bankscheck).
- Denken Sie am Tag der Versteigerung an Ihren Ausweis. Wer bietet, der muss sich ausweisen können. Lassen Sie sich bei der Versteigerung nicht von anderen Bietern anstecken; bleiben Sie bei Ihrem Limit. An Ihre Gebote sind Sie gebunden!
- Sammeln Sie so viele Informationen wie möglich über das Haus.
- Sie haben keine Gewährleistung bei einer Zwangsversteigerung. Wenn Sie nach dem Zuschlag Mängel und Schäden feststellen, können Sie nicht zurücktreten oder den Preis mindern.
- Versuchen Sie auf alle Fälle, mit den Besitzern oder Bewohnern Kontakt aufzunehmen und eine Besichtigung zu vereinbaren.
- Nehmen Sie zur Besichtigung Ihren VPB-Sachverständigen mit.
- Studieren Sie die Unterlagen, die Ihnen die Rechtspfleger zum Objekt zur Verfügung stellen.
- Lesen Sie das Wertgutachten. Es steht gegebenenfalls auch im Internet. Achten Sie darauf, ob der Gutachter das Haus auch von innen gesehen hat.
- Prüfen Sie den Grundbuchauszug, der der Versteigerungsakte beim zuständigen Gericht beiliegt. Dort steht, ob Lasten auf dem Grundstück liegen, wie etwa eine Grundschuld, Wegerechte oder ein lebenslanges Wohnrecht, oder ob Sie frei über die Immobilie verfügen können.
- Wenn die Unterlagen des Amtsgerichts lückenhaft sind, fragen Sie die Nachbarn. Manchmal haben sie Pläne, weil Abstandregelungen oder Grenzbebauungen in früherer Zeit genehmigt werden mussten und die Nachbarzustimmung nötig war.
- Fragen Sie Nachbarn auch nach früheren Schäden am Haus und nach Problemen mit Hochwasser, Kanal, Rückstau, auch nach eventuellen Notwege- oder Überbaurenten.
- Fragen Sie beim die Zwangsvollstreckung betreibenden Gläubiger nach Informationen zum Objekt. Prüfen Sie, ob sich auf dem Grundstück eventuell Altlasten befinden (Altlastenregister der Kommune).
- Werfen Sie einen Blick in das Baulastenverzeichnis.
- Klären Sie beim Bauamt, was Sie mit dem Objekt machen dürfen. Liegt ein Bebauungsplan für das Gebiet vor? Dürfen Sie umbauen, anbauen, abreißen und neu bauen?
- Fragen Sie, ob die gewünschte Nutzung im Haus möglich ist (zum Beispiel Wohnen, Büro, Praxis, Mischnutzung; gegebenenfalls klären, ob eine Nutzungsänderung möglich ist).
- Klären Sie, ob das Objekt eventuell unter Denkmalschutz steht oder in einem Sanierungsgebiet liegt.
- Klären Sie, ob große Bäume auf dem Grundstück gegebenenfalls unter Naturschutz stehen oder der Baumschutzsatzung der Kommune unterliegen.
- Erkundigen Sie sich, wie hoch die Grundstückspreise im Gebiet sind. Das Einstiegsgebot richtet sich nach dem Verkehrswert.
- Weitere Details finden Sie im „VPB-Leitfaden für den Kauf eines Grundstücks“.
- Wenn es sich bei dem Objekt um eine Eigentumswohnung handelt, sprechen Sie mit dem Verwalter und lassen Sie sich Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung, Protokolle der Eigentümerversammlungen geben und informieren Sie sich über den Zustand der Anlage sowie die Umlagen. Wissenswertes finden Sie im VPB-Ratgeber „Die Eigentumswohnung“.

Quelle: VPB

Seit
1883

WINDDEL

Ingenieurgesellschaft mbH
Haus- und Versorgungstechnik
Tel. 05171 - 55 4 66

Werner-Nordmeyer-Straße 4 31226 Peine

Heizung, Klima, Sanitär

Rohrleitungsbau

Kanal- und Rohrreinigung

Dichtheitsprüfung Grundstücksentwässerung

www.windel-peine.de

DACHDECKERMEISTER CARSTEN HOFFMANN

HOFFMANN

D A C H T E C H N I K



STEILDÄCHER · DACHABDICHTUNGEN · SCHORNSTEINSANIERUNGEN
WANDVERKLEIDUNGEN · BAUKLEMPNEREI · DACHBEGRÜNUNGEN
BAUWERKSABDICHTUNGEN · SOLARANLAGEN · BLITZSCHUTZ
LAHWEG 4 · 31241 ILSEDE · FON 05172-934665 · FAX 05172-6017

Wissenswertes zur Garagennutzung

Die Nutzung von Garagen als Stellplätze muss im Einklang mit öffentlich-rechtlichen Vorschriften etwa der Bauordnungen der einzelnen Bundesländer stehen. In vielen Bauordnungen werden die Anzahl, Größe und Beschaffenheit von Stellplätzen bestimmt. Es handelt sich dann um einen sogenannten „notwendigen“ Stellplatz. In Niedersachsen ist die Thematik in § 47 der Niedersächsischen Bauordnung geregelt.

Baulichen Anlagen, die einen Zu- und Abfahrtsverkehr mit vielen Fahrzeugen erwarten lassen, müssen Einstellplätze in solcher Anzahl und Größe zur Verfügung stehen, dass sie die zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und Besucher der Anlagen aufnehmen können. Außerdem gilt die Niedersächsische Garagenverordnung.

Ein solch notwendiger Stellplatz darf nicht zweckentfremdet werden und ist lediglich für das Abstellen von Kraftfahrzeugen bestimmt. Dazu zählen Pkw, aber auch beispielsweise Motorräder. Wer kein Auto oder anderes Kraftfahrzeug besitzt, mag dazu geneigt sein, seine Garage für andere Zwecke, zum Beispiel zum Lagern von Gegenständen wie Möbel oder Umzugskisten, zu nutzen. Dies ist bei notwendigen Stellplätzen jedoch gerade nicht erlaubt, da es sich um eine Zweckentfremdung handelt. Die zuständige Behörde könnte sogar anordnen, die gelagerten Gegenstände zu entfernen, und ein Bußgeld anordnen.

In der Garage gelagert werden dürfen allerdings Gegenstände, die mit dem Betrieb des Kraftfahrzeugs zusammenhängen. Ist ausreichend Platz vorhanden, können also auch Winterreifen oder ein



Foto: loft39studio/123RF

Dachgepäckträger sowie Betriebsstoffe wie Frostschutzmittel, Scheibenreiniger, Öl und Kraftstoff in kleinen Mengen in der Garage abgestellt werden.

Handelt es sich um einen baurechtlich nicht vorgesehenen Stellplatz, muss dieser nicht zum Abstellen eines Kraftfahrzeuges, sondern darf auch für andere Zwecke genutzt werden.

Eine Pflicht, sein Fahrzeug in der Garage zu parken, besteht nicht. Es darf auch auf der Straße oder an einem anderen Ort abgestellt werden. Die zunehmende öffentliche Parkraumbewirtschaftung macht es allerdings nicht attraktiv, das Fahrzeug dort zu parken.

Haben Sie Fragen zu Ihrem Grundstück? Wollen Sie bauen?

Für die erforderlichen Vermessungen
stehe ich Ihnen jederzeit
mit bekannter Kompetenz zur Verfügung.

Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Matthias Gäbler



Werderstraße 22, 31224 Peine
Telefon: 05171 / 29 48 23 1
Telefax: 05171 / 29 48 24 4

www.vermessung-in-peine.de

Beratung, Vermessungen aller Art, Lagepläne, Gutachten u.v.m.



Immobilien - Bewertung



Alexander Brendecke
Sachverständiger

05300 338 | www.Ldw-SV.de | Lietweg 5, 38159 Alvesse

öffentlich bestellt und vereidigt durch:

Landwirtschaftskammer
Niedersachsen



RICS
Registered Valuer



wir unterstützen Sie gerne