

Ausgabe 84 | Oktober/November/Dezember 2024

HWG Kurier



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



08 Es lohnt sich,
HWG-Mitglied
zu werden

10 Grundstücksmarkt-
bericht 2024 für den
Landkreis Peine

14 Nießbrauchsrecht oder
Wohnungsrecht bei lebzeitiger
Immobilienübertragung?

 **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)



Gabriele Bahr

- Backoffice / Vermietung & Verkauf



Sabrina Cramme

- Vermietung & Verkauf



Vanessa Großkopf

- WEG und Mietverwaltung



Nadine Wanke

- Vermietung & Verkauf



Viktoria Lorenz

- WEG und Mietverwaltung



Kevin Hesse

- Hauswart & Objektbetreuung vor Ort



Simone Bahr

- Backoffice / Vermarktung & Verwaltung



Joachim Wirth

- Hauswart & Objektbetreuung vor Ort



Michael Neumeyer

- Auszubildender



Eva Lorenz

- Praktikantin



Neila

- Mädchen für alles

Liebe Leserin, lieber Leser,

das dürfte Sie alle interessieren: Was muss ich im kommenden Jahr für die Grundsteuer bezahlen? Jeder zahlt Grundsteuer – Eigentümer direkt, Mieter über die Umlage. Aufgrund der im kommenden Jahr wirksam werdenden Grundsteuerreform drohen vielen Eigentümern und damit auch Mietern höhere Zahlungen. Die meisten Finanzämter haben ihre Bescheide – einen über den Wert und einen über den darauf aufbauenden Messbetrag – längst verschickt. Viele Hauseigentümer und indirekt auch Mieter sind alarmiert: Das könnte teurer werden. Was das aber im Ergebnis bedeutet, wird erst klar, wenn die Stadt oder die Gemeinde den Hebesatz, eine Art Steuersatz, für das Jahr 2025 bestimmt.

Wir erinnern uns: Der damalige Bundesfinanzminister und heutige Bundeskanzler, aber auch die kommunalen Spitzenverbände haben seinerzeit im Hinblick

auf die vom Bundesverfassungsgericht geforderte Grundsteuerreform den Bürgern versprochen, diese nicht zu versteckten Mehrbelastungen zu nutzen.

Offenbar haben mehrere Bundesländer der Sorge, dass die Grundsteuerreform zu einem Mitnahmeeffekt der klammen Kommunen genutzt werden könnte. So rät die CDU/SPD-geführte Landesregierung von Hessen ihren Städten und Gemeinden zum Maßhalten und hat eine Liste mit Empfehlungen für das gesamte Bundesland vorgelegt. Danach sollen nach den dortigen Berechnungen neun von zehn Kommunen ihren Hebesatz zur Berechnung der Abgabe senken, um die versprochene Aufkommensneutralität zu gewährleisten. So geben die Vorschläge der hessischen Landesregierung Kommunen, aber auch Bürgerinnen und Bürgern Orientierung, wie der Grundsatz der versprochenen Aufkommensneutralität eingehalten werden könnte.



Nichts liegt näher, als auch die niedersächsische Landesregierung zu ersuchen, eine gleichartige Empfehlungsliste für ihre Kommunen zu erstellen, um Transparenz und Orientierung für die Festlegung der neuen Grundsteuerhebesätze zu ermöglichen. Die Zeit hierfür eilt, bevor in den niedersächsischen Kommunen die neuen Hebesätze für das Jahr 2025 beschlossen werden.

Schöne und viele warme Herbsttage wünscht Ihnen

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



www.baustoff-brandes.de

**Baustoff
Brandes**
Da bau ich drauf.

**Echte Wohn-Trends
finden Sie nicht im
Baumarkt.**

Ihre Wohnträume erfüllen wir!
Von der ersten Planung bis zur Umsetzung.

**Für Kunden:
Bad-Planung
kostenlos**

Termine:



Fliesen • Gartenbau • Trockenbau • Fenster, Türen, Tore und viele andere Baustoffe!



Hier finden Sie unsere Ausstellungen:

Peine

Dieselstraße 1
Tel. 05171/7009-0

Burgdorf

Leineweberstraße 1
Tel. 05136/8843-0

Braunschweig

Petzvalstraße 39
Tel. 0531/214898-0

Inhalt

- 03 Editorial
- 05 Vereinsnachrichten
- 07 Richtiges Heizen und Lüften – Schimmelpilzbildung vermeiden
- 08 Es lohnt sich, HWG-Mitglied zu werden
- 10 Grundstücksmarktbericht 2024 für den Landkreis Peine
- 13 Neue aktuelle Rechtsprechung
- 14 Nießbrauchsrecht oder Wohnungsrecht bei lebzeitiger Immobilienübertragung?
- 16 Erbrechtstipps: Streit im Erbfalle: War der Erblasser noch testierfähig?
- 18 Mitglieder fragen – Rechtsanwältin Neumann antwortet
- 22 Kurzmitteilungen
- 25 Steuerrechtliche Fehltritte beim Immobilienkauf vermeiden
- 26 Neue EU-Gebäuderichtlinie beschlossen – Was kommt auf Haus- und Wohnungsbesitzer zu?
- 27 Zwei Haushalte unter einem Dach: Die Einliegerwohnung
- 28 Anstandsregeln für Toilette und WC
- 30 Schuldner nicht aus der Verpflichtung entlassen! Der HWG Peine arbeitet mit Creditreform Braunschweig zusammen
- 20 Fast wie verheiratet – Urteile zu Freud und Leid in Wohnungseigentümergeinschaften
- 31 Seit 1. März 2024 gelten neue Umzugskostenpauschalen
- 32 Einbruchschutz gehört in professionelle Hände

IMPRESSUM | HERAUSGEBER | Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeinschaft 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: Blick vom Burgpark auf das Weinhaus Euling **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: winkler@paz-online.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
Kauffrau 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



Malerbetrieb

Dekorative Wandgestaltung
Tapezierarbeiten
Lackierarbeiten
Treppenhausrenovierungen
Bodenbeläge aller Art
Kunststoffputze
Vollwärmeschutz
Betonsanierung
Fassadenbeschichtung
Dach- und
Fußbodenbeschichtung

Autolackiererei

Ganzlackierungen
Reparaturlackierungen
Design- und Sonderlackierungen
Beschriftungen
Lkw-Lackierungen
Industrielackierungen
Dekorative Lackierungen von Möbeln
... und vieles mehr aus
Hobby & Freizeit

- Kurzfristige und termingerechte Ausführung
- Qualität und Service
- Fachgerechte Beratung

Werner-Nordmeyer-Straße 22 · 31226 Peine
Telefon (0 51 71) 5 15 51 · Fax (0 51 71) 5 78 65

Vereinsnachrichten

Ehrung für herausragendes Prüfungsergebnis

Die Peiner Rechtsanwältin Isabell Neumann, die seit etwa zwei Jahren den HWG-Kurier Peine für unsere Mitglieder gestaltet, wurde von der niedersächsischen Justizministerin Dr. Kathrin Wahlmann persönlich zu ihrem exzellenten Prüfungsergebnis der zweiten juristischen Staatsprüfung (sogenanntes Assessorexamen) beglückwünscht. Traditionsgemäß lud die Ministerin die zehn besten niedersächsischen Prüflinge des Vorjahres zu einer Feierstunde in das altehrwürdige Amtsgerichtsgebäude in Hannover ein. Isabell Neumann ist im Januar in die Peiner Anwalts- und Notarkanzlei Munzel & Coll. eingetreten. Neben ihrer anwaltlichen Tätigkeit ist die 24-jährige Juristin Doktorandin am Lehrstuhl für Öffentliches Recht bei Prof. Dr. Schenke in Würzburg.



Dort war sie bereits nach ihrem Studium als wissenschaftliche Mitarbeiterin tätig. Für ihren weiteren beruflichen Werdegang strebt sie eine baldmögliche Notartätigkeit im Amtsgerichtsbezirk Peine an.

▲ Auf dem Foto von links nach rechts: Präsident des niedersächsischen Landesjustizprüfungsamtes Sebastian Schuster, Rechtsanwältin Isabell Neumann, die niedersächsische Justizministerin Dr. Kathrin Wahlmann.

Umziehen geht auch bequem

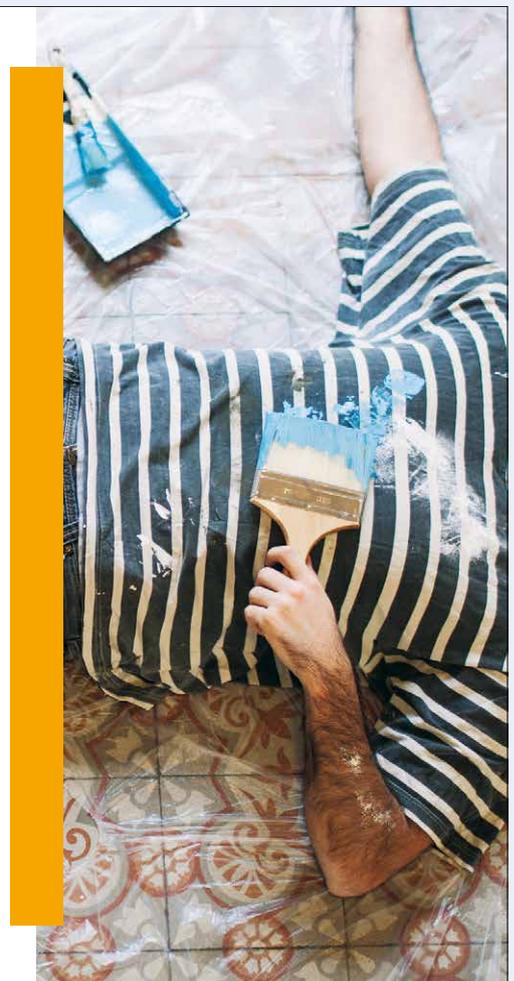
Zumindest, wenn es um Ihren Energieanbieter geht. Mit unserem Ökostrom ohne Aufpreis verpassen Sie Ihrem Heim innerhalb weniger Klicks einen grünen Anstrich.



Jetzt Tarif berechnen
und online wechseln.

Ihr regionaler Energiepartner
www.gemeindewerke-peinerland.de

Gemeindewerke
PEINER LAND



Vereinsnachrichten

Überarbeitung unserer HWG-Website

Derzeit wird unsere HWG-Website einer grundsätzlichen Überarbeitung unterzogen und ist daher im Netz vorübergehend nicht abrufbar. Wir richten alle Anstrengungen darauf, dass unsere Website in neuer Erscheinungsform schnellstmöglich wieder online erreichbar ist.

Wichtig: Der Shop für online-Mietverträge bleibt unabhängig davon direkt unter <https://shop.hwug-peine.de> aufrufbar.

Hinweise zur Nachmittagsberatung

In der Mitgliederberatung am Montagnachmittag (15 bis 17 Uhr) und Donnerstagnachmittag (15 bis 18 Uhr) ist die Besucherfrequenz in der ersten Beratungsstunde vergleichsweise stark.

Unser Tipp: Nutzen Sie die Beratungsmöglichkeit in der Zeit nach der ersten Beratungsstunde ab 16 Uhr. Die Wartezeit ist dann in der Regel gering.

Ab 2025: Umstellung auf ausschließliche Nachmittagsberatung geplant

Seit vielen Jahren bietet der HWG Peine die wöchentlichen Rechtsberatungszeiten montags vormittags von 9 bis 12 Uhr, montags nachmittags von 15 bis 17 Uhr und am Donnerstagnachmittag von 15 bis 18 Uhr an. Aufgrund einer Langzeitbeobachtung haben wir festgestellt, dass der Montagvormittag in der Beratung gegenüber den beiden Bera-

tungstagen am Nachmittag (montags und donnerstags) deutlich geringer angenommen wird. Daher beabsichtigt der HWG-Vorstand, die Rechtsberatungszeiten ab 1. Januar 2025 insgesamt auf die beiden Nachmittage am Montag und Donnerstag zu beschränken. Zum Ausgleich der dann fortfallenden Beratung am Montagvormittag ist beabsichtigt, die Beratungszeit am Montagnachmittag von 15 bis 18 Uhr zu erweitern. Einen endgültigen Beschluss wird der HWG-Vorstand hierüber erst im November treffen und unsere Mitglieder in der Dezemberausgabe unseres HWG-Kurier rechtzeitig informieren.

„Tipps für Nachbarn“ – die neue Auflage liegt zur kostenlosen Abholung bereit

Wieder sehr gut gelungen ist die gerade erschienene 17. Auflage des Landes Niedersachsen zu den Rechten und Pflichten unter Nachbarn mit wertvollen Tipps auch zum Umgang mit schwierigen Nachbarn. Wir können die Lektüre dieser sehr lebensnah und ohne „Juristen-Deutsch“ geschriebenen Broschüre in jeder Hinsicht empfehlen. Gelungene Zeichnungen und Skizzen tragen zur Veranschaulichung des Inhalts bei. Das Heft liegt in unserer Vereinsgeschäftsstelle zur kostenlosen Abholung bereit.

E-Mail-Anfragen unserer Mitglieder

Wie bereits in unserer letzten Ausgabe des HWG-Kurier mitgeteilt, haben Anfragen per E-Mail unserer Mitglieder stark zugenommen. Dieses Angebot

wird verstärkt angenommen, weil man die Zeit einspart, die für eine persönliche Beratung in unserem Hause aufgebracht werden müsste. Für diesen Service, bedingt durch eine erhöhte Einbindung unseres Sekretariats, berechnen wir je nach Aufwand für unsere Beantwortung per E-Mail zwischen 10 und 30 Euro. Die persönliche und telefonische Rechtsberatung bleibt für Sie selbstverständlich weiterhin kostenlos. Bitte beachten Sie, dass die Bearbeitung Ihrer E-Mail-Anfrage eine Bearbeitungszeit von bis zu einer Woche in Anspruch nehmen kann.

Bonitätscheck sollte ein „Muss“ sein!

Aus gegebenem Anlass weisen wir nochmals auf Folgendes hin: Bevor ein Mietverhältnis eingegangen wird, spielt die Überprüfung der infrage kommenden Bewerber eine wichtige Rolle. Es kommt leider nach den in unserer Beratung gemachten Erfahrungen immer wieder vor, dass ein Mietverhältnis weitgehend aufgrund von Sympathien zustande kommt, was sich im Nachhinein als falsche Entscheidung herausstellt. Aus diesem Grunde bieten wir unseren Mitgliedern eine Überprüfung des Mietinteressenten auf dessen Zahlungsfähigkeit an. Hierfür arbeiten wir mit der Creditreform zusammen, der Bonitätscheck kostet pro Auskunftsperson 25 Euro inkl. MwSt. Eine E-Mail mit anhängender und ausgefüllter Selbstauskunft des Bewerbers und des vom Mitglied ausgefüllten Auftrages für den HWG-Bonitätscheck an unsere Geschäftsstelle genügt.

DACHDECKERMEISTER CARSTEN HOFFMANN

HOFFMANN

D A C H T E C H N I K



Infos unter
0 5 1 7 2 - 9 3 4 6 6 5

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



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

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

Ilseder Str. 37 d | 31226 Peine
Telefon: 0 5 1 7 1 - 7 2 7 5 8

Richtiges Heizen und Lüften – Schimmelpilzbildung vermeiden

Schimmelpilz in Wohnungen stellt nicht nur eine optische, sondern auch eine gesundheitliche Beeinträchtigung dar. Insbesondere bei Menschen mit Atemwegserkrankungen oder Asthma kann er Allergien und Atemprobleme auslösen. Schimmel zeigt sich durch dunkle Verfärbungen an Wänden und Möbelstücken und kündigt sich oft vorher schon durch einen muffigen Geruch an, der durch die Schimmelsporen freigesetzt wird.

Die Bausubstanz kann durch den Schimmel erheblich in Mitleidenschaft gezogen werden. Wenn er nicht rechtzeitig entfernt wird, können Mauerwerk, Holz, Tapeten und andere Materialien darunter leiden. Hat er sich erst einmal eingenistet, ist es oft sehr kostspielig, ihn wieder loszuwerden. In Mietwohnungen stellt er einen der häufigsten Gründe für eine Mietminderung dar. Nicht selten streiten sodann Mieter und Vermieter darüber, ob der Schimmel durch einen baulichen Mangel, etwa eine sogenannte Kältebrücke, verursacht wurde oder auf einem fehlerhaften Heiz- und Lüftungsverhalten des Mieters beruht, denn Letzterer ist für die Raumtemperatur und Luftfeuchtigkeit verantwortlich.

Die Ursache für Schimmelpilze ist in der Regel Feuchtigkeit. Schon ab einer Luftfeuchtigkeit von über 80 Prozent steigt das Risiko für einen Schimmelpilzbefall an, insbesondere wenn sich die Feuch-

tigkeit über einen längeren Zeitraum hält. Betroffen sind meistens Stellen, die schlecht belüftet sind, zum Beispiel Ecken, Außenwände hinter großen Möbelstücken oder unter Fensterbänken. Es empfiehlt sich daher, Möbel mit einem Mindestabstand von zehn Zentimeter zur Wand aufzustellen.

Damit Feuchtigkeit entweichen kann und sich nicht an den Oberflächen niederschlägt, sollten Wohnräume, in denen man sich regelmäßig aufhält, mindestens morgens und abends für fünf bis zehn Minuten stoßgelüftet werden. Am besten sollte ein Durchzug erzeugt werden, um eine Luftzirkulation zu ermöglichen. Dafür ist das Ankippen der Fenster nicht geeignet, da es keinen vollständigen Luftaustausch ermöglicht. In Bädern, Küchen und Waschküchen, in denen besonders viel Feuchtigkeit entsteht, sollte stets nach einer Benutzung gelüftet werden.

Zudem sollte trotz aller Bestrebungen, Energie zu sparen, ausreichend geheizt werden. Eine kühlere Raumluft kann Feuchtigkeit nicht so gut aufnehmen, welche sich dann an anderen Stellen absetzt. Die Rede ist vom sogenannten Taupunkt. Liegt beispielsweise die Luftfeuchtigkeit in einem 19 Grad Celsius warmen Raum bei 70 Prozent, setzt sich die Feuchtigkeit an den kältesten Stellen ab: den Außenwänden.



© RioPatuca/123RF/123RF

Um die Luftfeuchtigkeit im Auge zu behalten, empfiehlt sich ein Messgerät, ein sogenanntes Hygrometer. Diese sind bereits günstig für unter zehn Euro zu erwerben. Idealerweise sollte die Luftfeuchtigkeit im Raum zwischen 40 und 60 Prozent liegen. Kritische Stellen sollten zudem regelmäßig überprüft werden, um einen Befall möglichst frühzeitig zu erkennen.

Für weiterführende Informationen stellt der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebiet Peine e. V. seinen Mitgliedern das Merkblatt „Richtig heizen und lüften – Feuchtigkeitsschäden vermeiden“ zur Verfügung.

Isabell Neumann



Uwe Stein
Inh. A. Stein Heizung · Sanitär · Solar

Im Krähenfeld 30, 31224 Peine
Telefon: 05171 41166
Telefax: 05171 48265



Dachdeckerarbeiten
Dachklempnerarbeiten
WEITLING
GmbH & Co. KG
Dach-, Wand- & Abdichtungstechnik
Wir beraten Sie gerne.
Inh. A. Sorrentino, Dachdeckermeister

über 100 Jahre!

Werderstraße 4-6 · 31224 Peine · Tel.: (05171) 4008-0 · Fax: (05171) 4008-30

Es lohnt sich, HWG-Mitglied zu werden

Wir helfen Ihnen gern bei Ihren Hausaufgaben

IHR BERATUNGSTEAM DES HWG PEINE



Uwe Freundel,
Rechtsanwalt,
Fachanwalt für Miet-
und Wohnungseigentumsrecht



Dr. jur. Malte Gladis,
Rechtsanwalt und Notar,
Fachanwalt für Erbrecht



Ina Munzel,
Rechtsanwältin und
Notarin, Fachanwältin
für Erbrecht, Zertifizierte
Testamentsvollstreckerin



Cornelia Albes-Schäfer,
Rechtsanwältin



Isabell Neumann,
Rechtsanwältin



Eva-Maria Kropp,
Vereins-
geschäftsführerin

Ein Haus oder eine Wohnung zu haben, ist nicht immer die helle Freude! Da beschwert sich der (gar nicht so liebe) Nachbar über die Grenzbepflanzung, das Bau- oder Denkmalamt stellt unliebsame Anforderungen. Manchmal zahlt der Mieter seine Miete nicht, lässt die Wohnung zum Feucht-Biotop verkommen oder ignoriert gleich komplett den Mietvertrag. Bei unsachgemäßer Arbeit muss sich der Eigentümer nicht selten auch mit Bau- und Handwerksfirmen auseinandersetzen. Auch in einer Wohnungseigentümergeinschaft lässt es sich lange und kostenintensiv um alles und jedes streiten. Mancher übergangene Angehörige fühlt sich nach einem Erbfall ungerecht behandelt und versucht, seine Rechte gegenüber den Erben zu erstreiten.

Kompetente Rechtsberatung

Streit lässt sich am effektivsten beilegen oder sogar verhindern, wenn man frühzeitig über die eigene rechtliche Position Bescheid weiß, egal ob im Mietrecht, Erbrecht, Nachbarrecht oder bei Streit mit Handwerksfirmen. Unsere spezialisierten Juristen unter Leitung des Fachan-

walts für Miet- und Wohneigentumsrecht Uwe Freundel stehen unseren 2000 Vereinsmitgliedern unentgeltlich in allen Fragen des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentums zur Seite.

Wir erläutern Ihnen verständlich die Rechtslage und helfen Ihnen bei der

Durchsetzung Ihrer Ansprüche im außergerichtlichen Bereich. Sollte hierfür Schriftverkehr, zum Beispiel mit Mietern, Hausverwaltern, Handwerkern, dem Mieterverein, gegnerischen Rechtsanwälten oder Behörden, erforderlich sein, erledigen wir diesen gern für Sie gegen geringe Gebühr (gemäß unserer Entgeltordnung, einsehbar auf unserer Website www.hwug-peine.de).

Mitgliedern sind wir gern bei der rechtssicheren Formulierung von Abmahnungen, Kündigungen, Mietanpassungen oder Beanstandungen gegenüber der Hausverwaltung behilflich. Im Streitfall versuchen wir in einem ersten Schritt, eine einvernehmliche Regelung zwischen den Kontrahenten zu vermitteln.



HEIDORN
DACHDECKERMEISTER

Inh.
Mike Hedderich
Dachdeckermeister

Bedachungen - Fassaden
Bauklempnerei
Flachdachisolierungen

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

Natürlich beraten wir Sie auch in allen anderen Ihre Immobilie betreffenden Rechtsangelegenheiten.

Aktuelle Informationen rund um Haus, Wohnung und Grundstück

Unsere Vereinszeitschrift HWG-Kurier Peine informiert unsere Mitglieder vierteljährlich über alle aktuellen Fragen des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentums, die neuesten Gerichtsurteile, den Stand der Gesetzgebung, aber auch über neue politische Vorhaben und Vereinsinterna, wie zum Beispiel Mitgliederversammlungen und Aktivitäten des Vereins. So sind Sie stets auf dem Laufenden und werden von keiner Neuerung mehr kalt erwischt.

Der frei Haus erfolgte Zeitungsbezug (HWG-Kurier Peine) ist im Mitgliedsbeitrag enthalten und daher für die Mitglieder kostenfrei. Außerdem erhalten Mitglieder in der Geschäftsstelle kostenfrei Infoblätter zu wechselnden Themen rund um die Immobilie. Vorbeischauchen lohnt sich!

Rechtssichere Formulare für Ihren Mietvertrag und Hilfe beim Ausfüllen

In unserer Geschäftsstelle können Sie als Vereinsmitglied rechtssichere und regelmäßig aktualisierte Mietverträge für Wohnraum/Eigentumswohnung, Einfamilienhäuser, Garagen und Einstellplätze sowie für gewerbliche Räume und Grundstücke erwerben. Eine aktuelle Preisliste entnehmen Sie bitte unserer Website. Vereinsmitgliedern sind wir gern beim rechtssicheren Ausfüllen der Formulare, zum Beispiel von Mietanpassungserklärungen, und bei der Ausgestaltung von Sondervereinbarungen bei Mietverträgen unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung behilflich.

Bonitätsabfrage über Mietinteressenten

Unsere Mieter sind unsere Geschäftsfreunde. Manchmal gibt es leider auch Mietbetrüger, sogenannte Mietnomaden. Als Mitglied unseres Vereins können Sie gegen Gebühr die Solvenz der Mietinteressenten prüfen lassen. Eine solche

Überprüfung ist auch kurzfristig möglich und hilft, das wirtschaftliche Risiko der Neuvermietung deutlich zu minimieren. Hierbei unterstützt uns unser Kooperationspartner Creditreform Braunschweig.

Weitere Vorteile einer Mitgliedschaft

Über unsere weiteren Kooperationspartner haben unsere Mitglieder Zugang zu attraktiven Dienstleistungen rund um die Immobilie, teilweise zu Sonderkonditionen, zum Beispiel zu Gutachterleistungen, einer Immobilien-Rechtsschutzversicherung für die gerichtliche Interessenwahrnehmung, zur vergünstigten Schaltung privater Immobilienanzeigen im Internet oder zur Erstellung von Betriebskostenabrechnungen.

Weitere Informationen einschließlich Beitragsübersicht finden Sie auf unserer Website www.hwug-peine.de.

Beitrittsformulare im PDF-Format sind erhältlich auch über www.hwug-peine.de unter der Rubrik Mitgliedschaft.

Jankowski

Vermessungsbüro

Unsere Leistungen für Ihr Bauvorhaben

- Lagepläne und Kartenauszüge
- Grenzanzeigen Ihres Grundstücks
- Absteckungen von Gebäuden und Achsen
- Bestandspläne
- und vieles mehr

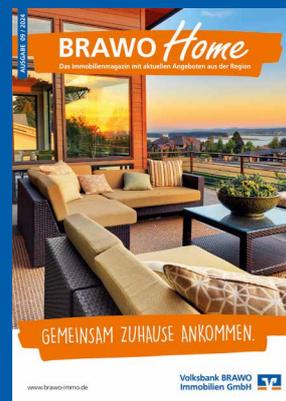
Kontakt

Dipl.-Ing. Tobias Jankowski
Zugelassen für alle
Vermessungsleistungen
in Niedersachsen

Luisenstraße 18
31224 Peine
Tel 05171 - 905280-0
www.vermessung-jankowski.de

BRAWO Home

Das Immobilienmagazin für die Region mit wertvollen Informationen rund um das Thema Bauen und Wohnen – kostenlos downloaden unter:
www.brawo-immo.de



Alternativ diesen QR-Code scannen und direkt lesen.

GEMEINSAM ZUHAUSE ANKOMMEN.

IHR KONTAKT ZU UNS
www.brawo-immo.de
0531 7005-3444

Volksbank BRAWO
Immobilien GmbH

Immobilienpreise erstmals rückläufig

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen veröffentlichen jährlich Daten über Umsätze und Kaufpreise am Grundstücksmarkt in Niedersachsen.

Der jährliche Grundstücksmarktbericht wendet sich vor allem an Personen, die Immobilien erwerben, veräußern oder beleihen wollen, und soll ihnen hierbei Hilfestellung leisten. Der Grundstücksmarktbericht kann dem Leser nur eine Orientierung geben und ihn vor groben Fehleinschätzungen des Preisniveaus von Immobilien bewahren. Für die gesamte Region lässt sich feststellen, dass die Immobilienpreise in 2023 nach jahrelangen Preissteigerungen zurückgegangen sind. Die Trendwende am Immobilienmarkt mit sinkenden Immobilien-

preisen zeichnete sich bereits im zweiten Halbjahr 2022 aufgrund zurückgehender Nachfrage ab. Hauptgründe dürften die kräftig gestiegenen Kreditzinsen und höhere Baukosten sein.

Die wichtigsten Feststellungen für den Landkreis Peine aus dem Jahre 2023 ergeben sich aus nachstehender Zusammenfassung der durchschnittlich erzielten Kaufpreise, soweit es sich um auswertbare Kaufverträge handelte:

Ein- und Zweifamilienhäuser:

Nachdem die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser seit 2010 deutlich gestiegen waren, ist für das Jahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr erstmalig ein Rückgang des mittleren Kaufpreises um gut 10 Prozent zu verzeichnen.

Kaufpreis in 2023/Stadt/Landkreis Peine:

Mittlerer Kaufpreis (Median) 2023	Vorjahr	Kennzahlen der um Ausreißer bereinigten Stichprobe	Mittlerer Kaufpreis (Median) zum Vergleich
270.000 €	302.000 €	Anzahl Kauffälle: 316 Minimum: 45.000 € Maximum: 1,425.000 €	Niedersachsen: 260.000 € Braunschweig: 400.000 € Gifhorn: 298.000 €

Nach Baujahrsklassen:

Baujahrsklasse	Mittlerer Kaufpreis (Median) 2023	Vorjahr	Kennzahlen der um Ausreißer bereinigten Stichprobe	Mittlerer Kaufpreis (Median) 2023 zum Vergleich
bis 1949	190.000 €	242.000 €	Anzahl Kauffälle: 52 Minimum: 82.000 € Maximum: 596.000 €	Niedersachsen: 185.000 € Braunschweig: 390.000 € Gifhorn: 220.000 €
1950 bis 1977	250.000 €	280.000 €	Anzahl Kauffälle: 144 Minimum: 45.000 € Maximum: 475.000 €	Niedersachsen: 234.000 € Braunschweig: 372.000 € Gifhorn: 250.000 €
1978 bis 1990	282.000 €	354.000 €	Anzahl Kauffälle: 50 Minimum: 48.000 € Maximum: 485.000 €	Niedersachsen: 294.000 € Braunschweig: 502.000 € Gifhorn: 315.000 €
1991 bis 2010	350.000 €	380.000 €	Anzahl Kauffälle: 62 Minimum: 80.000 € Maximum: 1,425.000 €	Niedersachsen: 350.000 € Braunschweig: 621.000 € Gifhorn: 364.000 €
2011 bis 2020	355.000 €	530.000 €	Anzahl Kauffälle: 8 Minimum: 145.000 € Maximum: 558.000 €	Niedersachsen: 350.000 € Braunschweig: 820.000 € Gifhorn: 481.000 €
ab 2021	504.000 €	600.000 €	Anzahl Kauffälle: 6 Minimum: 337.000 € Maximum: 950.000 €	Niedersachsen: keine Angabe Braunschweig: keine Angabe Gifhorn: 350.000 €

Reihenhäuser und Doppelhaushälften:

Auch bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften war der Preisanstieg in den letzten Jahren erheblich. Für das Jahr 2023 ist nun im Vergleich zum Vorjahr ein Rückgang des mittleren Kaufpreises um 9 Prozent zu verzeichnen.

Kaufpreis in 2023/Stadt/Landkreis Peine:

Mittlerer Kaufpreis (Median) 2023	Vorjahr	Kennzahlen der um Ausreißer bereinigten Stichprobe	Mittlerer Kaufpreis (Median) zum Vergleich
199.000 €	219.000 €	Anzahl Kauffälle: 129 Minimum: 32.000 € Maximum: 530.000 €	Niedersachsen: 250.000 € Braunschweig: 330.000 € Gifhorn: 269.000 €

Nach Baujahrsklassen:

Baujahrsklasse	Mittlerer Kaufpreis (Median) 2023	Vorjahr	Kennzahlen der um Ausreißer bereinigten Stichprobe	Mittlerer Kaufpreis (Median) 2023 zum Vergleich
bis 1949	169.000 €	175.000 €	Anzahl Kauffälle: 34 Minimum: 80.000 € Maximum: 307.000 €	Niedersachsen: 150.000 € Braunschweig: 290.000 € Gifhorn: 137.000 €
1950 bis 1977	170.000 €	190.000 €	Anzahl Kauffälle: 55 Minimum: 32.000 € Maximum: 350.000 €	Niedersachsen: 200.000 € Braunschweig: 300.000 € Gifhorn: 219.000 €
1978 bis 1990	224.000 €	258.000 €	Anzahl Kauffälle: 13 Minimum: 130.000 € Maximum: 400.000 €	Niedersachsen: 275.000 € Braunschweig: 336.000 € Gifhorn: 281.000 €
1991 bis 2010	316.000 €	349.000 €	Anzahl Kauffälle: 20 Minimum: 96.000 € Maximum: 530.000 €	Niedersachsen: 300.000 € Braunschweig: 482.000 € Gifhorn: 287.000 €
2011 bis 2020	keine Angabe	keine Angabe	Anzahl Kauffälle: keine Angabe Minimum: keine Angabe Maximum: keine Angabe	Niedersachsen: 371.000 € Braunschweig: 585.000 € Gifhorn: 375.000 €
ab 2021	keine Angabe	429.000 €	Anzahl Kauffälle: keine Angabe Minimum: keine Angabe Maximum: keine Angabe	Niedersachsen: 436.000 € Braunschweig: 698.000 € Gifhorn: 402.000 €



Seit 1883

WINDDEL

Ingenieurgesellschaft mbH

Tel. 05171-55466
Fax 05171-54856

Werner-Nordmeyer-Straße 4 31226 Peine

Zugelassener Betrieb für
**Dichtheitsprüfungen
von Grundstücksentwässerungen**

- Heizung, Klima, Sanitär
- Rohrleitungsbau
- Kanal- und Rohrreinigung
- Kanalfernsehen

www.windel-peine.de




Arnd Laskowski

Zertifizierter Sachverständiger
für Grundstücksbewertung

- ✓ Gutachten
- ✓ Energieausweise
- ✓ Wärmebilder
- ✓ Kaufberatung

**Energieausweise
ab € 169,-**

Büro Peine
Hüttenweg 5 · 31226 Peine
Tel. 05171-580 187
www.gutachter-peine.de

Eigentumswohnungen

Nach den ebenfalls sehr hohen Preissteigerungen in den Vorjahren sind die Kaufpreise pro m² Wohnfläche für Eigentumswohnungen im Jahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr insgesamt relativ stabil geblieben.

Kaufpreis in 2023/ Stadt/ Landkreis Peine:

Mittlerer Kaufpreis pro m ² Wohnfläche (Median) 2023	Vorjahr	Kennzahlen der um Ausreißer bereinigten Stichprobe	Mittlerer Kaufpreis (Median) zum Vergleich
1.840 €/m ²	1.810 €/m ²	Anzahl Kauffälle: 109 Minimum: 540 €/m ² Maximum: 3.270 €/m ²	Niedersachsen: 2.020 €/m ² Braunschweig: 2.420 €/m ² Gifhorn: 2.250 €/m ²

Nach Baujahrsklassen:

Baujahrsklasse	Mittlerer Kaufpreis pro m ² Wohnfläche (Median) 2023	Vorjahr	Kennzahlen der um Ausreißer bereinigten Stichprobe	Mittlerer Kaufpreis pro m ² Wohnfläche (Median) zum Vergleich
bis 1949	keine Angabe	960 €/m ²	Anzahl Kauffälle: keine Angabe Minimum: keine Angabe Maximum: keine Angabe	Niedersachsen: 1.860 €/m ² Braunschweig: 2.840 €/m ² Gifhorn: keine Angabe
1950 bis 1977	1.340 €/m ²	1.580 €/m ²	Anzahl Kauffälle: 32 Minimum: 540 €/m ² Maximum: 2.700 €/m ²	Niedersachsen: 1.620 €/m ² Braunschweig: 2.220 €/m ² Gifhorn: 1.640 €/m ²
1978 bis 1990	1.840 €/m ²	1.850 €/m ²	Anzahl Kauffälle: 8 Minimum: 1.390 €/m ² Maximum: 2.500 €/m ²	Niedersachsen: 1.990 €/m ² Braunschweig: 2.500 €/m ² Gifhorn: 1.810 €/m ²
1991 bis 2010	2.090 €/m ²	2.040 €/m ²	Anzahl Kauffälle: 29 Minimum: 1.180 €/m ² Maximum: 3.020 €/m ²	Niedersachsen: 2.360 €/m ² Braunschweig: 3.140 €/m ² Gifhorn: 2.460 €/m ²
2011 bis 2020	3.120 €/m ²	keine Angabe	Anzahl Kauffälle: 5 Minimum: 2.670 €/m ² Maximum: 3.250 €/m ²	Niedersachsen: 3.240 €/m ² Braunschweig: 3.940 €/m ² Gifhorn: 3.050 €/m ²
ab 2021	3.270 €/m ²	keine Angabe	Anzahl Kauffälle: 8 Minimum: 2.770 €/m ² Maximum: 4.580 €/m ²	Niedersachsen: 3.780 €/m ² Braunschweig: 4.150 €/m ² Gifhorn: 3.750 €/m ²



RoBi
ROHRREINIGUNG
24 Stunden erreichbar

Ihr umweltfreundlicher Spezialist für die Abfluss-, Rohr- und Kanalreinigung

Mitglied in der Handwerkskammer Braunschweig

Beseitigung von Verstopfungen in Haushalt, Gewerbe und Industrie

☎ 0 53 72-97 86 44

Roberto Z. Orzechowski
Am Alten Hof 9
31234 Edemissen
mail@robi-rr.de
www.robi-rohrreinigung.de

Gutschein
über **25,- €**
für den ersten Auftrag bei RoBi Rohrreinigung
keine Barauszahlung möglich!



R&W Service

Gebäudereinigung GmbH

Telefon: +49 (0)5128 - 58 52
Telefax: +49 (0)5128 - 84 77
Email: info@rw-servicegmbh.de
Web: www.rw-servicegmbh.de
Im Hoken 19 - 31249 Hohenhameln

Wir sorgen für Sauberkeit und klaren Durchblick!



Neue aktuelle Rechtsprechung im Miet-, Wohnungseigentums- und Nachbarrecht

Die Peiner Rechtsanwältin Isabell Neumann stellt neue Rechtsprechung vor:

Nachzahlung von Betriebskosten für eine Heilung der Kündigung nicht erforderlich

Bei einer Kündigung durch den Vermieter wegen Zahlungsverzug hat der Mieter die Möglichkeit, die Kündigung durch Zahlung der rückständigen Mieten nachträglich unwirksam zu machen (§ 569 Absatz 3 Nr. 2 BGB). Dazu zählt zwar neben der Kaltmiete auch die monatliche Betriebskostenvorauszahlung, nicht jedoch eine Nebenkosten-Nachforderung. LG Berlin, Urteil vom 15.03.2023 – 64 S 180/21

Kein Anspruch auf Gestattung einer Split-Klimaanlage

Ein Wohnungseigentümer hat gegenüber der Gemeinschaft keinen Anspruch darauf, dass diese ihm den Einbau einer Klimaanlage mit Split-Technik erlaubt. Für die dafür erforderlichen Wanddurchbrüche ist ein Mehrheitsbeschluss der Eigentümergemeinschaft erforderlich. LG Frankfurt am Main, Beschluss vom 14.08.2023 – 2-13 S 5/23

Sanierungsbeschluss in der Wohnungseigentümergeinschaft

Ein ordnungsgemäßer Beschluss einer Wohnungseigentümergeinschaft erfordert die vorherige Bestandsaufnahme der Schäden und des Sanierungsbedarfs. Wenn die Eigentümer eine laut Sachverständigengutachten nicht notwendige Maßnahme beschließen möchten, müssen sie sich mit dem Gutachten inhaltlich auseinandersetzen. Die Unterlagen müssen den Eigentümern mit der Einladung zur Verfügung gestellt werden. LG Frankfurt am Main, Urteil vom 15.07.2021 – 2-13 S 128/20

Eigenbedarfskündigung erst nach Baugenehmigung

Plant der Bauherr eine Vergrößerung seiner selbst bewohnten Wohnung mit der vermieteten Nachbarwohnung, ist eine Eigenbedarfskündigung des benachbar-



ten Mieters erst möglich, wenn die erforderliche Baugenehmigung vorliegt. Anderenfalls handelt es sich um eine unzulässige Vorratskündigung. AG Hamburg, Urteil vom 26.10.2023 – 49 C 293/22

Mieterhöhungsverlangen an Betreuer

Steht ein Mieter unter Betreuung, so muss ein Mieterhöhungsschreiben unmittelbar an den Betreuer geschickt werden, um die Zustimmungsfrist wirksam auszulösen. AG Kirchheim/Teck, Urteil vom 16.10.2020 – 2 C 251/20

Mit dem Vierbeiner auf engem Raum

Eine 38 m² große Wohnung ist nicht so klein, als dass einem allein lebenden Mieter die Hundehaltung verboten werden könnte. Für die mietrechtliche Frage der Haltungserlaubnis komme es ohnehin nicht auf die Frage der artgerechten Tierhaltung an, so das Amtsgericht Köln. AG Köln, Urteil vom 07.07.2021 – 210 C 208/20

Zutrittsrecht des Vermieters

Möchte der Vermieter die Gastherme warten oder Feuermelder installieren,

rechtfertigt dies ein Besichtigungs- und Betretungsrecht, denn beides dient der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Mietsache.

AG Düsseldorf, Urteil vom 26.07.2022 – 236 C 127/22

Schuhe im Treppenhaus

Das Abstellen von Gegenständen, wie zum Beispiel Schuhen, auf Gemeinschaftsflächen gehört nicht zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache und ist daher zu unterlassen.

AG Frankfurt am Main, Urteil vom 28.04.2022 – 33 C 2354/21(55)

Unordnung ist kein Kündigungsgrund

Das entschied das Amtsgericht Stuttgart. Eine nicht aufgeräumte, sich an der Grenze zur Verwahrlosung befindliche Wohnung sei noch keine Pflichtverletzung des Mieters, solange keine Gefahren für die Gebäudesubstanz drohen oder Mitbewohner erheblich belästigt werden.

AG Stuttgart, Urteil vom 19.03.2021 – 35 C 2527/20

Notwegerecht nur bei Insellage

Ein Notwegerecht besteht nur dann, wenn ein Grundstück von einer öffentlichen Straße nicht anders als über ein benachbartes Grundstück zu erreichen ist. Nur weil ein anderer Weg umständlicher oder kostenintensiver herzurichten ist, führt dies nicht zu einem Notwegerecht.

LG Frankenthal, Urteil vom 30.11.2022 – 6 O 187/22

Mieterabfindungen als Werbungskosten

Abfindungen an Mieter, um diese zu einer vorzeitigen Vertragsbeendigung zu bewegen, seien steuerlich abziehbare Werbungskosten, entschieden die Richter des Bundesfinanzhofs.

BFH, Urteil vom 20.09.2022 – IX R 29/21

Nießbrauchsrecht oder Wohnungsrecht bei lebzeitiger Immobilienübertragung?

Die Peiner Notarin Ina Munzel, Fachanwältin für Erbrecht, klärt über wesentliche Unterschiede beider Rechte auf

Eine recht häufig gewählte Form der Generationennachfolge bei Immobilien ist die unentgeltliche und lebzeitige Übertragung des Grundstückseigentums an die nächste Generation unter dem Vorbehalt eines lebenslangen Nießbrauchsrechtes oder eines lebenslangen Wohnungsrechtes. Was aber unterscheidet das Nießbrauchsrecht vom Wohnungsrecht, wo gibt es Ähnlichkeiten und welches sind die wesentlichen Unterschiede? Bevor sich Eltern für die lebzeitige Übertragung ihrer Immobilie an ihre Kinder entscheiden, ist es unerlässlich, sich hierüber eingehend zu informieren.

Zunächst zum Nießbrauchsrecht:

Was ist das?

Hier geht zwar das Grundeigentum im Grundbuch sofort auf den Übernehmer über, das Recht zur „Fruchtziehung“ verbleibt jedoch beim Übertragenden. Der Nießbraucher bleibt, wie es früher gern formuliert wurde, „Herr im Hause“. Ihm steht weiter die uneingeschränkte lebenslange Nutzung, egal ob zur Eigennutzung oder zur Vermietung, zu und er erhält weiter die Erträge zum Beispiel aus Vermietung und Verpachtung des Grundstückes, ebenso einen etwaigen Werbungskostenabzug. Auch Abschreibungsmöglichkeiten kann der Nießbraucher weiter nutzen. Allerdings ist der Nießbraucher auch verpflichtet, das Grundstück in seinem wirtschaftlichen Bestand zu erhalten. Er hat die gewöhnlichen Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten zu tragen, die im Laufe der Nutzung und Lebenszeit der Immobilie regelmäßig anfallen. Lediglich besondere Instandhaltungsmaßnahmen fallen dem Hauseigentümer zur Last. Abweichend hiervon kann dem Nießbrauchsberechtigten vertraglich auch die zusätzliche Verpflichtung auferlegt werden, besondere Instandhaltungsmaßnahmen wie außergewöhnliche Ausbesserungen und Erneuerungen zu tragen. Das Nießbrauchsrecht kann im Unterschied zum

Wohnungsrecht nicht auf eine bestimmte Wohnung, etwa die Wohnung im Erdgeschoss, beschränkt werden. Zwar gibt es einen sog. Quotennießbrauch. Dieser belastet einen ideellen Anteil am Gesamtgrundstück, eine Beschränkung der Belastung auf eine genau bestimmte Wohnung, etwa der Obergeschosswohnung, ist allerdings nicht möglich. Das Nießbrauchsrecht erlischt erst mit dem Tode des Nießbrauchers, sofern es von diesem nicht freiwillig vorzeitig aufgegeben wird.

Zum Wohnungsrecht:

Was ist das?

Beim Wohnungsrecht ist die Nutzung grundsätzlich nur für den Inhaber des Wohnungsrechtes einschließlich etwaiger zu seinem Hausstand gehörender Personen erlaubt. Eine Vermietung ist hingegen nicht zulässig. Dieses hat erhebliche Bedeutung, wenn die wohnungsberechtigte Person die Wohnung nicht mehr selbst nutzen kann, etwa, weil aufgrund Verschlechterung des Gesundheitszustandes ein dauerhafter Umzug in ein Pflegeheim erforderlich wurde, oder, wenn aufgrund beruflicher Veränderung ein dauerhafter Fortzug erfolgte. Für solche Fälle wird im Übertragungsvertrag zumeist das Erlöschen des Wohnungsrechtes vereinbart. Ein weiterer wichtiger Unterschied zum Nießbrauchsrecht: Beim Wohnungsrecht obliegt die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht ähnlich der einem Vermieter dem jeweiligen Hauseigentümer, nicht aber dem Wohnungsberechtigten. Der Wohnungsberechtigte braucht keine Miete zu zahlen. Hinsichtlich der Zahlung der Betriebskosten sollte im Übergabevertrag eine Regelung getroffen werden. Ausnahmen können sowohl beim Nießbrauchsrecht als auch beim Wohnungsrecht vereinbart werden, wobei dieses in der Praxis nur sehr selten vorkommt. So könnte beim Wohnungsrecht die Zulässigkeit einer Vermietung vertraglich vereinbart werden, während beim Nießbrauchsrecht eine Vermietung vertraglich ausschließbar ist.



Wie werden das Nießbrauchsrecht oder das Wohnungsrecht vereinbart?

Zumeist erfolgt im Rahmen eines notariell zu beurkundenden Grundstücksübertragungsvertrages zugleich die Bestellung des Nießbrauchsrechtes oder des Wohnungsrechtes zugunsten des abgebenden Grundstückseigentümers. Das jeweils vereinbarte Recht wird im Grundbuch eingetragen und schützt den Berechtigten vor möglichen späteren Belastungen.

Schenkungssteuer beim Nießbrauchsrecht und Wohnungsrecht:

Grundsätzlich steht bei der lebzeitigen Übertragung einer Immobilie von Eltern an Kinder Letzteren ein Freibetrag von 400.000 Euro nach jedem Elternteil zu. Wird der Freibetrag im Hinblick auf den Übertragungswert der Immobilie überschritten, ist Schenkungssteuer in Abhängigkeit von der Höhe des darüber hinausgehenden Betrages zu zahlen. Die Bestellung eines Nießbrauchsrechtes führt in aller Regel zur Reduzierung einer eventuellen Schenkungssteuerbelastung in Ansehung des geschenkten Grundbesitzes. Der Wert des Nießbrauchsrechtes wird vom Wert des geschenkten Grundstücks in Abzug gebracht. Entsprechend geringer wird der Freibetrag für die Schenkungssteuer in Anspruch genommen, der dann noch für andere Wertübertragungen genutzt werden kann. Überdies kann der

Freibetrag alle zehn Jahre vom Beschenkten neu in Anspruch genommen werden.

Der Wert des abzugsfähigen Nießbrauchsrechtes errechnet sich aus einem Vielfachen des Jahreswertes der zu erzielenden Einnahmen aus dem Grundstück. Der Vielfältiger wird nach der voraussichtlichen Lebenserwartung der nießbrauchsberechtigten Person ermittelt (§ 14 Abs. 1 Bewertungsgesetz) und basiert auf der jeweils aktuellen Sterbetafel. Verstirbt die nießbrauchsberechtigte Person innerhalb von den in § 14 Abs. 2 BewG benannten Fristen „vorzeitig“, muss statt der voraussichtlichen Lebenserwartung die tatsächliche Lebenserwartung bei der Ermittlung des steuerlichen Kapitalwertes des Nießbrauchsrechtes zugrunde gelegt werden. Mithin ist nachträglich vom Finanzamt der Abzugswert des Nießbrauchs herabzusetzen, so dass es zu Steuernachzahlungen kommen könnte. Entsprechendes gilt übrigens auch für die Bewertung und Abzugsfähigkeit eines lebenslangen Wohnungsrechtes. Allein der Umstand, dass beim lebenslangen Wohnungsrecht eine Vermietung untersagt ist, führt nach ge-

festigter finanzgerichtlicher Rechtsprechung nicht dazu, bei der Bewertung des Wohnungsrechtes einen Abschlag vorzunehmen, und zwar auch dann nicht, wenn die wohnungsberechtigte Person von dem Wohnungsrecht tatsächlich gar keinen Gebrauch macht. Beim Wohnungsrecht ist allerdings Folgendes zu beachten: Häufig ist in den Übergabeverträgen festgelegt, dass das Wohnungsrecht erlischt, wenn der Berechtigte auszieht. Letztgenannter Zeitpunkt ist für den Umfang der Abzugsfähigkeit des Wohnungsrechtes maßgeblich.

Ergebnis:

1. Sowohl durch Einräumung eines Nießbrauchsrechtes als auch durch Einräumung eines lebenslangen Wohnungsrechtes kann die schenkungssteuerliche Bemessungsgrundlage reduziert werden.
2. Die Nutzung nur einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus (zum Beispiel der Erdgeschosswohnung) kann nur mit der Einräumung eines Wohnungsrechtes vertraglich festgelegt werden. Mit einem Nießbrauchsrecht ist dieses nicht möglich.

3. Mangels ausdrücklicher Vereinbarung ist es dem Wohnungsberechtigten nicht erlaubt, die Wohnung fremd zu vermieten. Der Nießbraucher bleibt hingegen „wirtschaftlicher“ Eigentümer der Immobilie. Ihm steht weiterhin die uneingeschränkte Nutzung des Grundstückes zu, ebenso die Vereinbarung aller Erträge aus Vermietung und Verpachtung. Hierzu gehört auch ein etwaiger Werbungskostenabzug mit etwaigen noch bestehenden Abschreibungsmöglichkeiten.
4. Der Nießbraucher hat die gewöhnlichen Instandhaltungskosten, die im Laufe der Nutzung und Lebenszeit der Immobilie regelmäßig anfallen, weiter zu tragen. Zusätzlich kann ihm vertraglich die Verpflichtung zur Tragung auch außergewöhnlicher Ausbesserungen und Erneuerungen der Immobilie auferlegt werden. Der Wohnungsberechtigte trägt hingegen keinerlei Kosten für die Instandhaltung und Instandsetzung der mit dem Wohnungsrecht belasteten Wohnung. Diese fallen ausschließlich dem jeweiligen Hauseigentümer zur Last.

GLAGOW

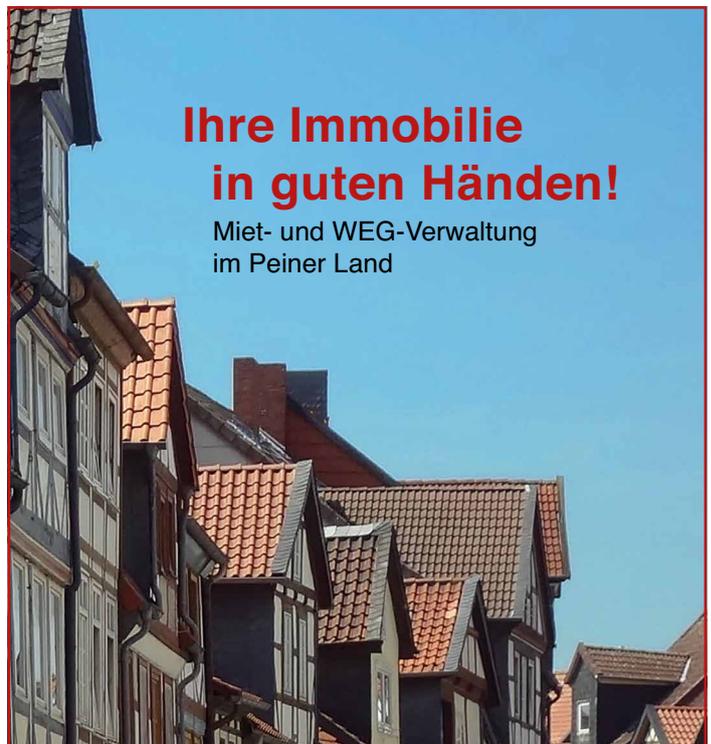
MALEREIBETRIEB

 **TREPPENHAUSRENOVIERUNG**

 **WOHNUNGSSANIERUNG**

 **WÄRMEDÄMMUNG**

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



Ihre Immobilie in guten Händen!

Miet- und WEG-Verwaltung
im Peiner Land

Nowicki
IMMOBILIENVERWALTUNG

Marc Nowicki | Bleicherwiesen 7 | 31224 Peine
fon 05171-540 6006 | info@nowicki-immobilien.de

Streit im Erbfall: War der Erblasser noch testierfähig?

*Der Peiner Notar Dr. jur. Christian Malte Gladis, zugleich Fachanwalt für Erbrecht, informiert über eine immer wieder auftretende Streitfrage im Erbfall:
War der Erblasser bei Abfassung des Testamentes noch testierfähig?*



Die Deutschen haben viel zu vererben. Im Jahr 2023 haben die Finanzverwaltungen in Deutschland Vermögensübertragungen durch Erbschaften und Schenkungen in Höhe von 121,5 Milliarden Euro veranlagt, fast 20 Prozent mehr im Vergleich zum Vorjahr. Nicht enthalten hierin sind Schenkungen und Erwerbe von Todes wegen, die innerhalb der steuerlichen Freibeträge liegen. Insgesamt wird jährlich Vermögen im Wert von 400 Milliarden Euro vererbt. Laut einer repräsentativen Online-Umfrage machen sich nur 14 Prozent der Erblasser Sorgen, dass es in ihrer Familie zu Erbstreitigkeiten kommt. Trotzdem landen viele Erbfälle vor Gericht. Dabei geht es häufig um die Frage, ob der Erblasser bei Abfassung seiner letztwilligen Verfügung noch testierfähig war. An dieser Frage entzündet sich unter den Angehörigen nicht selten heftiger Streit.

Je älter die Testatoren sind, desto ungewisser wird, ob die letztwillige Verfügung von Todes wegen auch einer Anfechtung standhält, wenn unter den Angehörigen des Erblassers um deren wirksame Errichtung gestritten wird. Als Argument für die Unwirksamkeit wird

dann häufig eine demenzielle Entwicklung des Erblassers angeführt. Nach statistischen Erhebungen steigt die Zahl der Demenzerkrankten mit zunehmendem Alter. 13 Prozent aller 80- bis 84-Jährigen sind hiervon betroffen. Bei den 85- bis 89-Jährigen erhöht sich diese Zahl auf etwa 25 Prozent und bei den über 90-Jährigen auf etwa 35 Prozent. Derzeit werden in der Bundesrepublik Deutschland fast 1,6 Millionen Menschen mit Demenz gezählt. Bis zum Jahr 2050 werden etwa drei Millionen Demenzerkrankte erwartet.

In der Rechtsprechung gilt ein Erblasser so lange als testierfähig, bis eine Testierunfähigkeit zur vollen Gewissheit des Nachlassgerichtes nachgewiesen ist. Für die Testierfähigkeit ist zunächst erforderlich, dass der Testator eine allgemeine Vorstellung von der Errichtung des Testamentes und von dem Inhalt seiner letztwilligen Verfügung hat. Darüber hinaus muss er auch in der Lage sein, die Tragweite seiner Anordnung und ihre Auswirkung auf die persönlichen wirtschaftlichen Verhältnisse der Betroffenen zu erkennen. Er muss sich hierüber ein klares Urteil bilden und nach die-

sem Urteil frei von Einflüssen etwaiger interessierter Dritter handeln können. Eine etwa vorliegende leichte oder mittlere Demenz schließt die Testierfähigkeit nicht von vorneherein aus. In aller Regel beginnt der Verfall der Geisteshfähigkeit unbemerkt und schleichend. Diese wird auch von Personen, die den Erkrankten im täglichen Leben erleben, am Anfang häufig noch nicht wahrgenommen. Da die demenzielle Entwicklung oft ein schleichender Prozess ist, ist es schwierig, trennscharf abzugrenzen, ob bereits eine Testierunfähigkeit eingetreten ist. Entscheidend ist, ob die Freiheit des Willensentschlusses gewahrt bleibt oder ob Fremdeinflüsse bei dem Erkrankten ein solches Gewicht erhalten, dass kritische Distanz, Abwägen oder eigenständige Gegenvorstellungen nicht mehr möglich und auch nicht mehr handelnd verwirklicht werden können. Bei ausgeprägten Demenzen, sog. mittelschweren Demenzen, in denen der Testator auf fremde Hilfe angewiesen ist und sich in seinem Urteil nicht mehr vom Einfluss interessierter Dritter frei machen kann, wird in aller Regel eine Testierunfähigkeit festgestellt werden müssen.

Notare, die um Beurkundung eines Testamentes ersucht werden, haben die Pflicht, sich ein Urteil über die Testierfähigkeit des Erblassers zu bilden. Die Bejahung der Testierfähigkeit durch den Notar hat lediglich Indizwirkung und nimmt an der Beweiskraft teil. In der Regel verlässt sich der Notar bei Feststellung der Testierfähigkeit auf ein Gespräch mit dem Erblasser. Er befragt den Testierwilligen zum Beispiel nach den Beweggründen seines Erscheinens und seinen Lebensumständen, um eine Einschätzung der Testierfähigkeit zu erhalten. Dabei sollte der Notar sich nicht scheuen, detaillierte Fragen oder Nachfragen zu stellen. Ein nur oberflächliches Gespräch reicht für eine Überzeugungsbildung meist nicht aus. Manchmal können auch Erkrankte trotz Demenz eine Fassade aufrecht erhalten, die aber nur noch scheinbar vorliegende Fähigkeiten demonstriert. Bei sehr betagten oder schwer kranken Testatoren sollte der Notar bei auch nur leichten Zweifeln nach Möglichkeit Erkundigungen etwa beim Hausarzt, beim Stationsarzt oder aber auch beim Pflegepersonal im Krankenhaus oder Seniorenheim

einholen. Ein Notar ist letztendlich Jurist und keine Person mit medizinischer Ausbildung. Sollten die Zweifel des Notars an der Testierfähigkeit des Erkrankten auch nach Rücksprache mit dem Hausarzt, dem Stationsarzt oder dem Pflegepersonal fortbestehen, ist die Hinzuziehung eines psychiatrischen Sachverständigen unabdingbar.

Nach Ableben des Erblassers liegt die Beweislast für die Testierunfähigkeit bei demjenigen, der die Testierfähigkeit anzweifelt. Dabei muss die das Testament anfechtende Partei gegenüber dem Nachlassgericht alle Tatsachen vortragen und Beweismittel benennen, aus denen sich demenzielle Syndrome vermuten lassen, die eine Testierunfähigkeit begründen. Dazu gehören auch Aussagen von Zeugen aus dem Umfeld des Testators und natürlich auch frühere Krankenunterlagen. Wenn sich aus der Sicht des Nachlassrichters konkrete Anhaltspunkte für eine Testierunfähigkeit des Erblassers ergeben, wird dieser nach pflichtgemäßem Ermessen das Gutachten eines psychiatrischen Sachverständigen einholen. Der

Sachverständige hat dann die Möglichkeit, sich zum Beispiel aufgrund der Würdigung von Zeugenaussagen und durch Vergleiche von früheren handschriftlichen Schriftstücken mit dem handschriftlichen Testament des Erblassers eine Überzeugung zu bilden. Manchmal lassen auch das Schriftbild und Formulierungen im Testamentstext Rückschlüsse auf den geistigen Zustand des Erblassers zu. Hierzu gehören auch grammatische beziehungsweise Satzaufbaufehler.

In aller Regel wird das Nachlassgericht dem Votum des Sachverständigen folgen. Nur wenn sich erhebliche Zweifel in der Schlüssigkeit oder Logik des Gutachtens ergeben oder sonstige Widersprüche oder Lücken vorhanden sind, wird der Richter ein weiteres Gutachten einholen. Teure und belastende gerichtliche Auseinandersetzungen lassen sich aber in den meisten Fällen vermeiden. So empfiehlt sich zu Lebenszeiten des Erblassers bei demenziellen Symptomen zeitnah vor Abfassung der letztwilligen Verfügung die Einschaltung eines erfahrenen Psychiaters.



Wir laden Sie ein zur kostenfreien Veranstaltung

„Kluges Vorgehen bei der Modernisierung der eigenen Immobilie“

in Zusammenarbeit mit der Stadtwerke Peine GmbH

**Dienstag, 24.09.2024 um 19.00 Uhr
im Schützensaal im Schützenhaus Peine
Kantstraße 1A, 31224 Peine**

**Jetzt anmelden unter:
sparkasse-hgp.de/modernisieren**

**Sparen Sie beim Sanieren
das CO₂ gleich mit.**

**Jetzt beraten lassen, wie Sie Ihre
energetische Sanierung finanzieren.**

sparkasse-hgp.de/modernisieren

Weil's um mehr als Geld geht.



Mitglieder fragen –

Rechtsanwältin Isabell Neumann antwortet

Zu viele Dübellocher?

Frage: Aus unserer Wohnung sind kürzlich die Mieter ausgezogen. Bisher hatten wir auch keine Probleme mit ihnen. Bei der Wohnungsübergabe haben wir jedoch zahlreiche Bohrlöcher gezählt. Die Mieter haben diese zwar wieder verschlossen, allerdings kommen mir die Löcher sehr viel vor. Es handelt sich um ca. 40 Dübellocher in einer Vierzimmerwohnung. Muss ich das so hinnehmen?

Rechtsanwältin Neumann: Das Anbringen von Dübeln gehört grundsätzlich zum vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung. Bei Auszug müssen die Löcher selbstverständlich wieder gefüllt werden, was Ihre Mieter auch getan haben. Wie viele Bohrlöcher zum vertragsgemäßen Gebrauch zählen, haben die Gerichte bisher ganz unterschiedlich beurteilt. Von 59 hinzunehmenden Löchern (Amts-

gericht München, Az. 473 C 32372/13) bis hin zu 200 Dübellochern in einer Achtzimmerwohnung (AG Paderborn, Az. 51 C 35/22) wurden verschiedene Auffassungen vertreten. Die Beurteilung hängt daher stets vom konkreten Einzelfall und der Größe der Wohnung ab. Die Tendenzen in der Rechtsprechung zeichnen aber ab, dass die 40 Dübellocher in Ihrer Vierzimmerwohnung wohl hinzunehmen sind.

Anrechnung der Balkonfläche

Frage: Ich beabsichtige, nach dem neuen Peiner Mietspiegel eine Mietanpassung vorzunehmen. Dabei möchte ich die Balkonfläche zu einem Drittel Anteil auf die Gesamtwohnfläche anrechnen. Mein Mieter hat bei einem vorbereiteten Gespräch aber durchklingen lassen, dass er allenfalls eine Anrechnung von 25 Prozent akzeptieren würde. Wie ist die Rechtslage?



Rechtsanwältin Neumann: Grundsätzlich kann nach § 4 der Wohnflächenverordnung die Fläche eines Balkons mit einem Viertel Anteil der Gesamtwohnfläche hinzugerechnet werden, höchstens jedoch bis zur Hälfte. Bei einer Anrechnung über 25 Prozent hinaus müsste der Balkon über besondere Ausstattungsmerkmale verfügen, die bei den meisten Balkonen nicht vorhanden sein dürften. Für eine Anrechnung über 25 Prozent hinaus sind die Anforderungen streng und müssen vom Vermieter nachvollziehbar begründet werden.

Befristete Vermietung für ein Jahr möglich?

Frage: Ich habe mir sagen lassen, dass eine befristete Vermietung meiner Wohnung nur unter engen Voraussetzungen zulässig ist. Muss ich die Mietwohnung möblieren, um eine von mir beabsichtigte Vermietung der Wohnung von nur einem Jahr zu ermöglichen?

Rechtsanwältin Neumann: Entgegen einer weit verbreiteten Ansicht wird die befristete Vermietung einer Wohnung nicht dadurch ermöglicht, dass die Wohnung vorher möbliert wurde. Der Abschluss eines befristeten Mietvertrages ist nur zulässig, wenn einer der Befristungsgründe nach § 575 BGB (zum Beispiel spätere Nutzung für einen Familienangehörigen) konkret in den Mietvertrag aufgenommen wurde und der Befristungsgrund bei Beendigung des Mietverhältnisses noch fortbesteht.



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 Fachwältin für Erbrecht Zertifizierte Testamentsvollstreckerin (AGT)	Uwe Freundel Rechtsanwalt Fachanwalt für Mietrecht und Wohnungseigentumsrecht Fachanwalt für Familienrecht
Cornelia Albes-Schäfer Rechtsanwältin	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

Streit am Gartenzaun

Frage: Mein Nachbar hat im Frühjahr drei Haselnussbäume ca. 1,60 Meter von seiner Grundstücksgrenze zu mir entfernt gesetzt. Über den Sommer haben die Bäume ordentlich zugelegt. Mittlerweile ragen einige Äste auf mein Grundstück herüber. Mir wäre es am liebsten, wenn mein Nachbar jetzt im Herbst diese Äste zurückschneiden würde.

Rechtsanwältin Neumann: Herüberragende Zweige und Äste werden immer wieder zum Streitthema zwischen Nachbarn. In unserer Geschäftsstelle halten wir für unsere Mitglieder zu der Thematik das umfassende Merkblatt „Streit am Gartenzaun“ bereit. Gemäß § 910 BGB ist Ihr Nachbar verpflichtet, überhängende Zweige abzuschneiden, wenn diese die Benutzung Ihres Grundstücks beeinträchtigen, was bis zu einer Höhe von 2,50 Metern angenommen wird. Führt ein offenes Gespräch nicht zum gewünschten Ergebnis, sollten Sie Ihren Nachbarn schriftlich (Einschreiben) unter genauer Benennung der Problematik, der störenden Pflan-

zen und der empfundenen Beeinträchtigungen auffordern, innerhalb angemessener Frist (im Regelfall: 3 Wochen) einen Rückschnitt bis zur Grenze vorzunehmen. Naturschutzrechtliche Schonzeiten sind hierbei zu berücksichtigen. Reagiert der Nachbar auf diese Aufforderung nicht, dürfen Sie von Ihrem Selbstabschneiderecht Gebrauch machen und die Kosten gemäß § 1004 i. V. m. § 910 BGB in Rechnung stellen.

Frist für Verwalterabrechnung

Frage: Ich bin Eigentümer einer vermieteten Eigentumswohnung. Der Verwalter hat bis heute (September 2024) nicht über das Abrechnungsjahr 2023 abgerechnet. Bis wann hat er dafür Zeit?

Rechtsanwältin Neumann: Fristen für die Erstellung der Jahresabrechnung ergeben sich häufig aus dem Verwaltervertrag oder der Teilungserklärung. Eine gesetzlich geregelte Frist existiert hingegen nicht. Allerdings hat die Rechtsprechung entschieden, dass der Verwalter spätestens sechs Monate nach Ende der Abrechnungsperiode abzu-

rechnen hat. Die Abrechnung hätte daher bereits bis zum 30.06.2024 erfolgen müssen.

Erstattung für Heizöl

Frage: Ich wurde Anfang September von meinem ehemaligen Mieter angeschrieben. Er ist im Februar dieses Jahres ausgezogen. Jetzt möchte er das im Heizöltank verbliebene Heizöl von mir erstattet bekommen. Er hat tatsächlich nicht allzu lange vor seinem Auszug getankt. Den Ölstand haben wir auch im Auszugsprotokoll festgehalten. Muss ich ihm die Kosten für das Öl erstatten?

Rechtsanwältin Neumann: Grundsätzlich hätte Ihr Mieter einen Anspruch auf Erstattung der Kosten für das Heizöl gehabt. Ihr Mieter übersieht allerdings, dass dieser Anspruch nunmehr verjährt ist. Gemäß § 548 Absatz 2 BGB verjähren nämlich Ansprüche des Mieters gegen den Vermieter für getätigte Aufwendungen innerhalb von sechs Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses. Danach sind seine Ansprüche bereits im August verjährt.

LINDEBAUER IMMOBILIEN



Berit Lindebauer

Immobilienmaklerin
Bankkauffrau
05171/581412
0151/46315338
info@lindebauer.de
www.lindebauer.de

Sie suchen ein neues Zuhause oder möchten eine Immobilie verkaufen oder vermieten?

Wie stellen Sie sich den perfekten Makler für Ihre Immobilie vor? Kompetent, zuverlässig, fair und ehrlich, flexibel, diskret, kreativ und natürlich zu 100% engagiert! So oder so ähnlich würde wahrscheinlich Ihre Antwort aussehen.

Nun, niemand ist perfekt. Unser Anspruch ist es, Sie bei allen Fragen rund um die Immobilie in überzeugender Weise zu beraten und zu begleiten.

Wir betreuen Sie von der ersten Besichtigung an, bis hin zum Kauf- oder Mietvertragsabschluss. Gerne übernehmen wir für Sie auch die Finanzierungsberatung und -vermittlung.

Ihr Zuhause steht bei uns im Mittelpunkt!

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

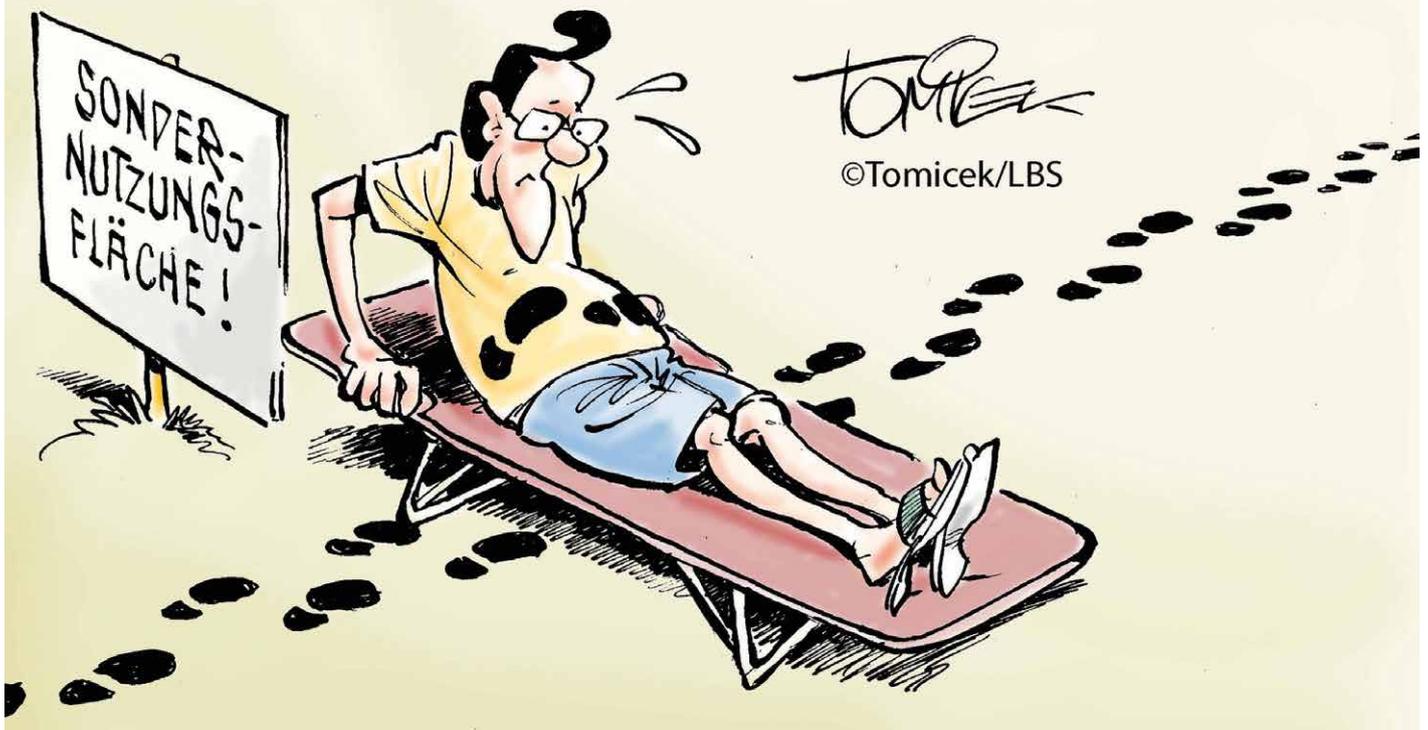


Vermessung

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.



Fast wie verheiratet

Urteile zu Freud und Leid in Wohnungseigentümergeinschaften

„Drum prüfe, wer sich ewig bindet.“ Der Spruch, der ursprünglich für die Eheschließung gedacht war, trifft in gewisser Weise auch auf die Mitgliedschaft in einer Wohnungseigentümergeinschaft zu. Denn oftmals hat der Erwerb einer Eigentumswohnung die jahrzehntelange Zugehörigkeit zur Folge – mit positiven und negativen Folgen.

Der Infodienst Recht und Steuern der LBS hat einige Urteile deutscher Gerichte zusammengefasst, die sich mit den rechtlichen Grundlagen und dem praktischen Zusammenleben innerhalb einer Eigentümergeinschaft befassen. Sondernutzungsflächen gehören, wie der Name schon sagt, in den Regelungsbebereich eines bestimmten Mitglieds, dem diese Fläche in der Teilungserklärung zugesprochen wurde. Doch diese Rechte haben auch ihre Grenzen, wie das Landgericht Frankfurt (Aktenzeichen 2-13 S 98/21) feststellte. Kann ein zum Gemeinschaftseigentum gehörender Bereich nur über eine Sondernutzungsfläche betreten werden, dann muss dieses Recht auch eingeräumt werden.

Wer in einer Dachgeschosswohnung lebt, der leidet im Sommer oft erheblich unter der Hitze. Trotzdem besitzt ein Eigentü-

mer keinen Anspruch darauf, dass ihm von der Gemeinschaft der Einbau eines Split-Klimageräts erlaubt wird. Vor allem dann nicht, wenn die Geräuschkentwicklung durch diesen baulichen Eingriff nicht abschließend geklärt ist. Das Landgericht Frankfurt (Aktenzeichen 2-13 S 5/23) stellte außerdem fest, pauschale Behauptungen zum schlechten Gesundheitszustand des Antragstellers und zu dessen Hitzeunverträglichkeit reichten nicht aus. Wenn man medizinische Gründe für den Einbau der Anlage geltend machen wolle, dann müssten diese viel exakter dargelegt werden, als es hier geschehen sei.

Der Eigentümer einer Wohnung kann seinen Mieter dazu ermächtigen, zur Kontrolle die Belege der Betriebskostenabrechnung bei der Verwaltung einzusehen. Das entschied das Amtsgericht Siegen (Aktenzeichen 17 C 8/22), nachdem die Verwaltung dies zunächst verweigert und lediglich eine kostenpflichtige Zusendung von Kopien an den Eigentümer angeboten hatte. Der Richter ordnete an, dass auf Bitte des Eigentümers auch dem Mieter nach vorheriger Vereinbarung eine Einsicht in die notwendigen Unterlagen gestattet werden müsse.

Wenn die Gemeinschaft einen neuen Verwalter sucht, so sollten wenigstens zwei Anbieter im Rennen sein, damit die Eigentümer auch tatsächlich eine Auswahl treffen können. Findet sich allerdings kein zweiter Bewerber, so muss die Versammlung auch mit einem zufrieden sein – zumindest dann, wenn dessen Konditionen annehmbar erscheinen. So urteilte das Landgericht Frankfurt (Aktenzeichen 2-13 T 56/23) in einem entsprechenden Fall. Geklagt hatten Wohnungseigentümer, die mit der Alternativlosigkeit nicht einverstanden waren.

Das Grillen zählt zu den Lieblingsbeschäftigungen der Deutschen. Es ist allerdings rechtlich stark reglementiert, wenn andere von Rauch und Gerüchen betroffen sein könnten. Deswegen darf es einem Wohnungseigentümer nach Überzeugung des Landgerichts München (Aktenzeichen 1 S 7620/22) untersagt werden, an zwei aufeinanderfolgenden Tagen am Wochenende oder an zwei aufeinanderfolgenden Sonn- und Feiertagen und insgesamt mehr als viermal pro Monat seinen Elektrogrill anzuwerfen.

Immer wieder kommt es zwischen der Gemeinschaft und einzelnen Mitglie-

dern zum Streit in Sachen Sondernutzungsfläche. In der Regel verwahrt sich ein bestimmter Eigentümer, nämlich der Rechteinhaber, gegen „Übergriffe“ vonseiten der Gemeinschaft. So wollte ein Eigentümer verhindern, dass auf einer bestimmten Fläche, die er als sein Sondereigentum betrachtete, ein Gehweg betrieben werde. Die Gemeinschaft hatte das so vorgesehen. Das Landgericht Frankfurt (Aktenzeichen 2-13 S 130/22) stellte fest, eine entsprechende Klage müsse sich gegen die Gemeinschaft als solche richten und nicht gegen die übrigen Eigentümer.

Laut Bundesgerichtshof haftet der Eigentümer einer Wohnung gegenüber den übrigen Miteigentümern für das Verschulden seiner Mieter und Untermieter. Im vorliegenden Fall musste ein Eigentümer für den Schlüsselverlust durch seinen Mieter haften. Konkret hatte der Mieter den Schlüssel im Schloss einer Kellertüre stecken lassen, während er sich dort aufhielt. Das betrachteten die Richter des Oberlandesgerichts Brandenburg

(Aktenzeichen 10 U 100/22) als fahrlässiges Verhalten. Nach dem Diebstahl des Schlüssels war es wiederholt zu Diebstählen gekommen, das gesamte Schließsystem musste deswegen erneuert werden, wofür der Eigentümer aufzukommen hatte. Die Wertsteigerung durch die Anschaffung gegenüber dem bisherigen, sehr betagten System sei abzuziehen.

Bei der Wahl einer Lokalität für die Eigentümerversammlung kann nicht auf jedermanns Vorlieben Rücksicht genommen werden. Eine sehr ungewöhnliche Lösung untersagte das Landgericht Frankfurt (Aktenzeichen 2-13 S 80/22) aber dann doch: Die Versammlung sollte auf Einladung der Hausverwaltung auf der Terrasse einer mit der Klägerin verfeindeten Miteigentümerin stattfinden. Das sei nicht zumutbar, hieß es im Urteil. Dass sich die Terrasse formal im Gemeinschaftseigentum befand, ändere nichts daran, denn sie werde faktisch alleine von der Miteigentümerin genutzt.

Manche Vermieter sind ja durchaus einfallreich, was die Erschließung neuer Kundengruppen für befristete Vermietungen betrifft. So entschloss sich in Nordrhein-Westfalen ein Eigentümer dazu, an „Medizintouristen“ zu vermieten – also an Angehörige von Menschen, die sich im Krankenhaus behandeln lassen. Das sei eine Zweckentfremdung, befand das Oberverwaltungsgericht NRW (Aktenzeichen 14 A 4304/19). Von „Wohnen“ könne hier keine Rede sein, denn das bedeute eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit.

Ein Eigentümer baute den im Gemeinschaftseigentum befindlichen Spitzboden eines Hauses eigenmächtig aus und integrierte ihn in seine Wohnung. Es ist keine große Überraschung, dass dies vor Gericht scheitern musste. Das Landgericht Berlin (Aktenzeichen 85 S 16/21) ordnete einen Rückbau an. Der Verwalter habe zwar den Maßnahmen zugestimmt, doch bei einer solchen baulichen Veränderung müsse die Eigentümergemeinschaft entscheiden. *Quelle: LBS*

IHR CONTAINERDIENST FÜR PEINE



**Wunschcontainer
einfach online buchen!**



Peiner Entsorgungsgesellschaft mbH
Tel. 05128 184 120 | www.peg-peine.de

 Grünschnitt	 Altholz behandelt
 Bauschutt	 Bau- und Abbruchabfälle
 Sperrmüll	 Bodenaushub

**Besuchen Sie uns unter
www.peg-24.de**



Fallak GmbH & Co. KG

Akustik · Trockenbau · Isolierung

- Dach- u. Innenausbau
- Wärmedämmung
- Schallschutz
- Altbausanierung

Kompetenz – für Ihre Immobilie!

Wir sind Ihr Team im Ausbau !

 **Fallak GmbH & Co. KG**

 0 51 71 - 294 80 20

 info@fallak-gmbh.de

 www.fallak-gmbh.de

 Eilhart-von-Oberg-Str. 35, 31224 Peine

Kurzmitteilungen

Durchschnittsmiete im Landkreis Peine

Nach einer Haushaltsbefragung aus dem Jahr 2022 (sogenannter Mikrozensus) wurde in der Stadt Peine eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 6,15 Euro pro Quadratmeter gezahlt. Die günstigste Durchschnittsmiete im Landkreis Peine wurde in Hohenhameln mit 5,15 Euro pro Quadratmeter erbracht. In Vechelde zahlte man 6,50 Euro, in Wendeberg 6,30 Euro, in Lengede 6,45 Euro, in Edemissen 5,86 Euro und in Ilsede 5,41 Euro, jeweils pro Quadratmeter. Der Schnitt in Niedersachsen wurde mit 6,56 Euro pro Quadratmeter ermittelt. Spitzenreiter mit 7,21 Euro pro m² war die Stadt Wolfsburg.

Quelle: PAZ v. 19.07.2024

Niedersachsen entrümpelt Bauordnung

Um dem Wohnungsmangel entgegenzuwirken, hat der niedersächsische Landtag die Bauordnung reformiert. Verpflichtende Autostellplätze bei Neubauten fallen weg. Bei Umbauten entfallen Genehmigungsverfahren. Grenzabstände für Neubauten werden verringert. Eine Fahrstuhlspflicht bei bestimmten Umbauten entfällt. Wesentlicher Bestandteil der Novelle ist die Genehmigungsfiktion: Was die Baubehörde in zwölf Wochen nicht bearbeitet hat, gilt als genehmigt.

Quelle: IVV-Immobilien 7-8/2024

Talfahrt im Wohnungsneubau hält an

Das Münchener Ifo-Institut erwartet, dass die Zahl der neu gebauten Wohnungen in Deutschland im Jahre 2026 auf nur noch 175.000 absinken wird. Das entspricht einem Rückgang von über 40 Prozent gegenüber den 300.000 neuen Wohnungen des Jahres 2022. Ifo-Baufachmann Ludwig Dorffmeister führt diese Entwicklung auf die gestiegene Inflation und die aus dem Ruder gelaufenen Baukosten zurück. Diese Faktoren würden eine Erholung des Marktes behindern. Die Ampel-Koalition hatte bei Regierungsantritt im Jahre 2021 noch 400.000 Neubauwohnungen angepeilt.

Quelle: Business Insider Deutschland vom 29.07.2024

Talsole bei Hauspreisen noch nicht erreicht

Nach Feststellungen des Statistischen Bundesamtes waren die Preise für Häuser auch im ersten Quartal 2024 weiter rückläufig. Im Schnitt sanken sie um 5,7 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal 2023. Damit sind die Preise nunmehr sechs Quartale in Folge gefallen. Gegenüber dem letzten Quartal des Jahres 2023 betrug der Preisrückgang 1,1 Prozent. Nach Angaben des Internetportals „Mc. Makler“ gab es im zweiten Quartal 2024 gegenüber dem Vorquartal 2024 einen weiteren Rückgang für Häuser und Wohnungen von 1,6 Prozent.

Quelle: FAZ v. 22.06.2024 S.28

Umwandlung von Gewerberaum zu Wohnraum

Die zunehmende Anzahl von Homeofficearbeitsplätzen infolge der Coronapandemie befeuerte die Idee, ungenutzten Büroraum in Wohnraum umzuwidmen. Die Umbaukosten für eine durchschnittliche Wohnung mit einer Größe von 65 m² liegen mit 1.700,00 Euro bis 2.200,00 Euro pro Quadratmeter zwar unter dem Herstellungspreis. Bei der Investitionsrechnung ist aber auch der Wert des Altgebäudes einzubeziehen, wodurch Kaltmietpreise von deutlich über 15 Euro/m² errechnet würden.

Quelle: Vereinsmagazin H + G Göttingen, RA Dr. Hildebrandt, Ausgabe 02/2024 S.11

Neue Schweigespirale?

Nach Feststellung der Meinungsforscher des Allensbach-Instituts wurde die Frage „Haben Sie das Gefühl, dass man heute in Deutschland seine politische Meinung frei sagen kann, oder ist es besser, vorsichtig zu sein?“ noch 1990 von 78 Prozent mit einem klaren „Ja, ich kann!“ beantwortet. 2023 ist das Verhältnis erstmals gekippt. Nur noch 40 Prozent stimmten zu, derweil 44 Prozent anderer Auffassung waren.

Quelle: mittelstandsmagazin 02/24 S. 3

Deutschland büßt Anziehungskraft ein

Zwar liegt Deutschland im internationalen Vergleich immerhin noch auf Platz fünf in der Anziehungskraft für ausländische Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer (hin-

ter Australien, USA, Kanada und Großbritannien), hat im mehrjährigen Vergleich gegenüber 2018 aber drei Plätze verloren. Das ergab eine Umfrage der Boston Consulting Group.

Quelle: mittelstandsmagazin 02/24 S. 6

Gestiegene Bürokratiebelastungen für Mittelständler

Über negative Folgen der zunehmenden Bürokratiebelastungen klagen nach Angaben der „Creditreform Geschäftsklimaindex (CGK)“ kleine und mittlere Betriebe in folgendem Umfang (Angaben in Prozent): 70 Prozent: Weniger Zeit für die Auftragsbewältigung. 47 Prozent: Verteuerte Leistungen/Produkte. 36,6 Prozent: Längere Wartezeiten für Kunden.

Quelle: mittelstandsmagazin 02/2024 S. 7

Trübe Aussichten für 2024

Laut aktueller IW-Konjunkturumfrage sehen fast 40 Prozent der Unternehmen die Produktionslage schlechter als noch vor einem Jahr. Lediglich 18 Prozent stellen eine Verbesserung fest. Besonders die Baubranche beurteilt die derzeitige Lage negativ, derweil sich im Dienstleistungssektor Optimismus und Pessimismus die Waage halten.

Quelle: mittelstandsmagazin 02/2024 S. 9

Deutschland ist Schlusslicht bei Arbeitsstunden

Im Vergleich mit anderen Ländern werden in Deutschland wenig Jahresarbeitsstunden geleistet. So hat es im Jahre 2022 in der Jahresarbeitsstundenzahl ausgesehen: Mexiko (2226), Griechenland (1886), Polen (1815), USA (1811), OECD insgesamt (1752), Italien (1696), Japan (1607), Frankreich (1511), Deutschland (1341).

Quelle: mittelstandsmagazin 02/2024, <https://data.oecd.org/emp/hours-worked>.

Einbruch bei Baugenehmigungen

Im Februar 2024 wurden 18.200 Wohnungen genehmigt. Damit sind gegenüber Februar 2022 35 Prozent und gegenüber Februar 2023 18,3 Prozent weniger Baugenehmigungen erteilt worden. Das allgemeine Niveau an Baugenehmigungen liegt derzeit bei etwas mehr als 200.000 neuen Wohnungen pro Jahr. Das

ursprüngliche Ziel der Bundesregierung von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr liegt damit in weiter Ferne.

Quelle: *Presseerklärung Haus & Grund Deutschland/WA 06/2024*

Unternehmenspleiten haben zugenommen

Nach Mitteilung des Statistischen Bundesamtes ist die Zahl der Firmenpleiten im Mai 2024 um 25,9 Prozent im Vergleich zum Vorjahresmonat gestiegen. Seit Juni 2023 seien durchgängig zweistellige Zuwachsraten im Vorjahresvergleich festzustellen. Nach Meinung des Mittelstandsexperten Marc Evers von der Deutschen Industrie- und Handelskammer (DIHK) zeichnet sich derzeit noch keine Trendwende ab.

Quelle: *FAZ 15.06.2024 („Kurze Meldungen“)*

Droht eine Spaltung der Gesellschaft?

Folgende Antworten wurden nach einer Studie des ROLAND-Rechtsreportes 2024 zur Frage „Spaltung der Gesellschaft – Was bedroht den Zusammenhalt?“ erteilt: 79 Prozent der Befragten empfinden, dass sich verschiedene Gruppen bei vielen Themen unversöhnlich gegenüberstehen. 46 Prozent der Befragten sehen eine ernsthafte Gefährdung der Demokratie (12 Prozent sehr hoch, 34 Prozent eher hoch). 44 Prozent glauben, dass Diskussionen nicht viel bringen.

Quelle: *Anwaltsblatt 2/2024 S. 103*

Rückgang der CO₂-Emissionen in Deutschland

Während im Jahr 2001 in Deutschland noch 167 Millionen Tonnen CO₂-Emissionen ausgestoßen wurden, ist diese Zahl im Jahre 2021 auf 147 Millionen Tonnen zurückgegangen. Als Gründe hierfür wird der geringere Ölverbrauch, der stärkere Einsatz der emissionsärmeren Energieträger Gas, Fernwärme und Strom angesehen. Darüber hinaus sind erneuerbare Energieträger für die Beheizung von Wohnräumen zunehmend von Bedeutung.

Quelle: *Statistisches Bundesamt / Hamburger Grundeigentum 05/2024*

Wärmepumpen

Im Jahre 2023 wurden in der Bundesrepublik nahezu 100.000 Wohnungen fertiggestellt. Davon waren etwa 2/3 mit

einer Wärmepumpe versehen worden. Daraus ergab sich eine Steigerung mit Wärmepumpen gegenüber dem Vorjahr von 8 Prozent und von 31,8 Prozent gegenüber 2014. Der Großteil der Wärmepumpen wird überwiegend in Ein- und Zweifamilienhäusern eingebaut.

Quelle: *Statistisches Bundesamt*

Zahl der Unternehmensinsolvenzen auf Zehnjahreshoch

Die Wirtschaftsauskunftei Creditreform hat für das erste Halbjahr 2024 rund 11.000 Unternehmensinsolvenzen registriert, was einem Anstieg von fast 30 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Höher lag der Wert zuletzt im Jahre 2015. Von den Insolvenzen waren 133.000 Beschäftigte betroffen.

Quelle: *FAZ v. 25.06.2024*

Vertrauen in staatliche Institutionen gesunken

Nach einer vom Deutschen Beamtenbund (DBB) beim Forsa-Institut in Auftrag gegebenen Studie sind nur noch ein Viertel der Befragten der Auffassung, dass der Staat in der Lage ist, seine Aufgaben zu bewältigen. 70 Prozent der Befragten halten ihn für überfordert. Das Vertrauen in den Staat ist im vierten Jahr in Folge gesunken.

Quelle: *FAZ v. 27.06.2024*

Wohnnebenkosten in Hannover am höchsten gestiegen

In keiner anderen Landeshauptstadt sind die Wohnnebenkosten so stark gestiegen wie in Hannover. Danach musste ein 3-Drei-Personen-Haushalt in einem 120 Quadratmeter großen zweigeschossigen Einfamilienhaus in städtischer Randlage im Jahre 2023 2119 Euro bezahlen, rund 39 Prozent mehr als 2022 und satte 357 Euro mehr als noch 2016. Nicht einberechnet dabei sind Strom und Heizkosten! Haupttreiber bei den Kosten waren nach einem Untersuchungsergebnis des Bundes der Steuerzahler die Abfallgebühren, der Trinkwasserverbrauch und die Schmutzwasserentsorgung.

Auch im Jahre 2024 werden die Wohnnebenkosten weiter anwachsen. So hat der Stadtrat zum Beginn 2024 den Grundsteuerhebesatz um 100 Punkte auf 700 Prozent erhöht.

Quelle: *WA 05/2024*

Aufpreis für Immobilien in Parknähe

Eine Großstadtimmoblie in der Nähe einer Grünanlage kostet deutlich mehr, wie eine Analyse des Online-Maklers Immowelt zeigt. Für eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus in Parknähe wird in den 14 größten deutschen Städten ein Aufpreis von in der Spitze bis zu 16 Prozent gezahlt.

Quelle: *www.immowelt.de*

Barrierefreiheit in deutschen Haushalten

Nur rund zehn Prozent der Deutschen ab 65 Jahren wohnen komplett barrierefrei. Mehr als die Hälfte sieht sich jedoch in ihrer Wohnung mit Hindernissen konfrontiert. So verfügt etwa nur ein Viertel der Befragten über einen ebenerdigen Eingang oder eine schwellenlose Dusche. Auch Fördermöglichkeiten werden nur zurückhaltend angenommen.

Quelle: *BHW Bausparkasse*

Durchschnittsalter beim Immobilienkauf

Deutsche sind beim Kauf oder Bau einer Immobilie durchschnittlich 38 Jahre alt. Lediglich in Berlin, Hamburg und Mecklenburg-Vorpommern war das Durchschnittsalter 2023 mit 40 Jahren etwas höher.

Quelle: *www.drklein.de*

Zahl der Wohnungseinbrüche steigt

Die polizeiliche Kriminalstatistik zeigt, dass die Zahl der Wohnungseinbrüche in den letzten beiden Jahren gestiegen ist. Im Jahr 2023 wurden knapp 78.000 Fälle registriert, ein Plus von 18,1 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Insbesondere die Zahl der Diebstähle aus Keller-, Wasch- und Dachbodenräumen ist stark angestiegen.

Quelle: *www.abus.com*

Grundsicherung im Alter

Über 1,2 Millionen Menschen haben im Dezember letzten Jahres Grundsicherung im Alter und bei Erwerbsminderung bezogen. Das sind rund 1,9 Prozent mehr als im Vorjahr. Der Anstieg dürfte überwiegend auf Geflüchtete aus der Ukraine zurückgehen.

Quelle: *StBA*

Kurzmitteilungen

Umwandlung von Gewerberaum zu Wohnraum

Aufgrund des allgemeinen Wohnungsmangels ist eine Umwandlung von ungenutztem Büro- oder Gewerberaum in Wohnraum ein viel diskutiertes Thema. Fachleute veranschlagen die damit verbundenen Umbaukosten für eine durchschnittliche Wohnung mit einer Größe von 65 Quadratmetern zwischen 1.700 Euro bis 2.200 Euro pro Quadratmeter. Bei der Investitionsrechnung ist der Wert des ursprünglichen Gebäudes zu addieren, so dass auch in dieser Konstellation Wohnungsmieten von über 15 Euro/m² entstehen würden. Aus diesem Grunde sind von den seit Ende der 1990er-Jahre in Deutschland geschlossenen 131 Warenhäusern bisher lediglich acht in Wohnungen umgewidmet worden.

Quelle: H +G Göttingen 02/2024 / SWW 7/2024 S.407

Makler-Marktanteil steigt

Im Immobilienmarkt werden wieder mehr Makler beauftragt. In der ersten Hälfte 2023 ist der Makleranteil auf 75 Prozent gestiegen. Im Jahr 2015 lag er sogar bei 90 Prozent, ist jedoch dann in den Folgejahren bis auf 74 Prozent im Jahr 2022 gefallen.

Quelle: IVD

Immobilienpreise – stärkster Preisrückgang seit Langem

Der Häuserpreisindex in Deutschland ist im ersten Quartal 2023 um durchschnittlich 6,8 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal gesunken. Dies war der stärkste Rückgang seit dem Jahr 2000. Ausschlaggebend dürfte eine gesunkene Nachfrage vor allem aufgrund gestiegener Finanzierungskosten sein.

Quelle: StBA

Schlechtes Zeugnis für den Standort Deutschland

180 Wirtschaftsprofessorinnen und -professoren haben den Standort Deutschland im internationalen Vergleich bewertet. Das Ergebnis: die Schulnote 3,4. Schwachpunkte seien vor allem die Bürokratie, die Energiepreise, die Verfügbarkeit von Rohstoffen und die mangelnde Digitalisierung.

Quelle: www.ifo.de

Mehr Wohnraum für ältere Menschen

Ältere Menschen haben in Deutschland im Schnitt mehr Wohnraum zur Verfügung als jüngere. Haushalte, in denen die Haupteinkommensbezieher mindestens 65 Jahre alt waren, nutzten 2022 pro Person durchschnittlich knapp 70 Quadratmeter Wohnfläche. Haushalte von 25- bis 44-Jährigen hatten hingegen mit 44,7 Quadratmeter am wenigsten Wohnfläche pro Person zur Verfügung.

Quelle: Mikrozensus/IVD

Handwerkermangel

Im Jahr 2022 gab es in Deutschland so viele offene Stellen in Handwerksberufen wie noch nie. Die meisten Fachkräfte fehlten im Bauhandwerk und der Sanitär-, Heizungs- und Klimatechnik.

Quelle: www.kofa.de

Bevölkerungszuwachs um 1,3 Prozent

Zum Jahresende 2022 lebten 84,4 Millionen Menschen in Deutschland. Im Vergleich zum Vorjahr liegt ein Anstieg von 1,3 Prozent vor. Diese Entwicklung dürfte vor allem durch die Fluchtbewegungen aus der Ukraine bedingt sein.

Quelle: Zensus/StBA

Lieber Miete als Eigentum

Die meisten Mieter in Deutschland möchten weiterhin zur Miete wohnen. Nur knapp ein Viertel der Befragten gab an, gerne in Wohneigentum umziehen zu wollen. Vor allem Familien sowie Singles und Paare unter 30 Jahren träumen vom Wohneigentum.

Quelle: Analyse & Konzepte immo.consult/InWIS

Lebenszufriedenheit im Alter steigt

Die Lebenszufriedenheit der Deutschen ist in den letzten Jahren gestiegen. Dies betrifft vor allem die sogenannten „Silver Worker“. Das sind 66- bis 70-Jährige, die über das Renteneintrittsalter hinaus weiterarbeiten. Entscheidend für deren größere Zufriedenheit seien vor allem die sozialen Kontakte, weniger finanzielle Gründe.

Quelle: IW Köln

Schwarzarbeit als Kavaliersdelikt?

Schwarzarbeiten ohne Rechnung vermögen aufgrund teurer Handwerkerkosten verlockend erscheinen. Es kann jedoch im Schadensfall richtig teuer werden, denn bei mangelhafter Ausführung der Arbeiten greift keine Gewährleistung. Rund ein Drittel der Deutschen betrachtet Schwarzarbeit daher als Straftat. 17 Prozent bewerten sie als Kavaliersdelikt. 37 Prozent sagten, es komme auf die Höhe des Auftrags an.

Quelle: BHW

Automausstieg ein Fehler?

Im April 2023 gingen in Deutschland die letzten Atommeiler vom Netz. Die Mehrheit der Deutschen (51,6 Prozent) hält das rückblickend für einen Fehler.

Quelle: www.verivox.de

Mehr Beschwerden bei der BaFin

Im Jahr 2023 haben sich etwa 60 Prozent mehr Kunden über Banken, Versicherer und Wertpapierdienstleister bei der Finanzaufsicht BaFin beschwert als im Vorjahr.

Quelle: www.bafin.de

Teuerung seit dem Jahre 2020

Seit 2020 sind die Preise wie folgt gestiegen: für Nahrungsmittel um 32 Prozent, für Benzin um 45 Prozent, für Haushaltsenergie um 51 Prozent, für Pauschalreisen um 28 Prozent, für internationale Flugtickets um 48 Prozent, für Speisen im Restaurant um 26 Prozent.

Quelle: Destatis / Hauptstadt – Das Briefing 10.07.2024

Wohngeldsteigerung ab 2025

Das Wohngeld für einkommensschwache Haushalte soll nach Ankündigung von Wohnungsbauministerin Klara Geywitz (SPD) ab 2025 um durchschnittlich 30 Euro pro Monat angehoben werden; einer Erhöhung im Schnitt um rund 15 Prozent. Damit sollen Kostensteigerungen durch Inflation und Mieten berücksichtigt werden. Eine Anpassung wird turnusmäßig alle zwei Jahre vorgenommen. Hiervon profitieren etwa 1,9 Millionen Haushalte.

Quelle: FAZ v. 20.07.2024

Steuerrechtliche Fehlritte beim Immobilienkauf vermeiden



© flynt/123RF

Bei einem Immobilienkauf fallen sogenannte Kaufnebenkosten an. Dazu zählen beispielsweise die Grunderwerbsteuer, die in Niedersachsen bei 5 Prozent liegt, sowie die Kosten für den Notar und die Grundbucheinträge, die regelmäßig der Käufer zu tragen hat. Ist ein Makler involviert, erhält dieser zudem eine Maklerprovision. Diese Nebenkosten richten sich nach dem Kaufpreis der Immobilie. So mancher Käufer einer teuren Immobilie mag daher auf die Idee kommen, nur einen Teil des Kaufpreises zu beurkunden und den Rest auf anderem Wege zu begleichen, um die Kaufnebenkosten gering zu halten.

Solch eine Gestaltung ist nicht nur riskant, sondern sogar unwirksam. Es handelt sich hierbei um eine sogenannte Schwarzbeurkundung. Der über die zu niedrige Kaufsumme beurkundete Vertrag ist ein nichtiges Scheingeschäft (§ 117 BGB). Über das in Wahrheit gewollte Geschäft zum höheren Kaufpreis hat jedoch keine Beurkundung stattge-

funden, sodass es nicht der gesetzlich vorgeschriebenen Form genügt (§ 311b Absatz 1 BGB). Für den Käufer bedeutet das, dass eventuell bereits an den Verkäufer getätigte Zahlungen verloren gehen können, wenn ein Rückzahlungsanspruch nicht realisierbar ist. Außerdem droht ein Verfahren wegen Steuerhinterziehung.

Eine weitere Gestaltung, auf die ein vermeintlich pfiffiger Erwerber kommen könnte, hängt mit der Schenkungssteuer zusammen. Diese fällt für Schenkungen an, sofern die geltenden Freibeträge überschritten werden, und beträgt je nach Wert des steuerpflichtigen Erwerbs und einschlägiger Steuerklasse zwischen 7 und 50 Prozent. Merkblätter zur Schenkungs- und Erbschaftsteuer halten wir in unserer Geschäftsstelle für unsere Mitglieder bereit.

Verkäufe unter Verkehrswert werden vom Finanzamt gerne genauer unter die Lupe genommen, denn es könnte der

Verdacht bestehen, dass es sich um eine als Verkauf getarnte Schenkung handelt. In solchen Fällen handelt es sich um eine gemischte Schenkung und der Vertrag wird in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufgespalten. Für den entgeltlichen Teil fällt die bereits erwähnte Grunderwerbsteuer an, für den unentgeltlichen Teil die Schenkungssteuer.

Der Wert der übertragenen Immobilie kann aber beispielsweise durch vereinbarte Nießbrauchs- oder Wohnrechte sowie Pflegevereinbarungen gemindert werden. Wie diese zu bewerten sind, ist in mathematischen Formeln festgelegt, die auf die potenzielle Jahresnettokaltmiete sowie das Lebensalter des Nießbrauchs- oder Wohnrechtsinhabers abstellen. In jedem Fall ist eine sorgfältige zivil- und steuerrechtliche Vorprüfung empfehlenswert, um steuerrechtliche Fallstricke zu vermeiden und eine optimale Regelung der Nachfolge zu erzielen.

Isabell Neumann

Neue EU-Gebäuderichtlinie beschlossen

Was kommt auf Haus- und Wohnungsbesitzer zu?

Das Europäische Parlament hat sie endgültig beschlossen: die EU-Gebäuderichtlinie mit dem Ziel, Energie zu sparen und die EU bis 2050 klimaneutral zu machen. Konkret heißt das: Der Energieverbrauch von Wohngebäuden soll so bis 2030 im Schnitt um 16 Prozent und bis 2035 um 20 bis 22 Prozent gesenkt werden. Doch was bedeuten die weitreichenden Regelungen für Hausbesitzer?

Positiv ist, dass eine ursprünglich geplante Sanierungspflicht, also Zwangssanierungen der Immobilienbestände mit den schlechtesten Energieeffizienzklassen, vom Tisch ist. Entscheidend wird aber sein, wie die jeweiligen nationalen Lösungen aussehen werden. Für Deutschland ist das noch unklar, die Bundesregierung muss die EU-Gebäuderichtlinie jetzt im Detail umsetzen.

Gibt es einen Zwang, sein Haus zu sanieren?

Entgegen den ursprünglichen Plänen der EU-Kommission wird es keine Mindestenergiestandards für Wohngebäude geben. „Bei der anstehenden Umsetzung der neuen Richtlinie in nationales Recht fordern wir die Bundesregierung auf, den Eigentümern ein Höchstmaß an Flexibilität auf dem Weg zur Klimaneutralität zu geben“, sagt Dr. Kai Warnecke, Präsident von Haus & Grund Deutschland.

Zu befürchten ist, dass die Ampel-Koalition in Berlin aber mit Übereifer die Vorgaben umsetzen wird – anders als in anderen Ländern. Bei dem Thema Energieeffizienzklassen wird das deutlich. Zwei Beispiele:

- In den Niederlanden ist ein Haus mit der Klasse C gleichzusetzen mit einer Immobilie der Klasse G in Deutschland – der zweitschlechtesten.
- In Frankreich ist ein Haus der Klasse B gleichbedeutend mit der Klasse D hierzulande.

Das zeigt die deutsche Übererfüllung europäischer Richtlinien. Für Eigentü-

mer und die Immobilienwirtschaft wäre es aber immens wichtig, die CO₂-Reduktion in den Vordergrund zu stellen und diese technologieoffen zu erreichen. Das gilt für die Heizungstechnik genauso wie für einzelne Bauvorschriften. Ausufernde Dämmvorschriften sind dabei nicht zielführend.

Wie teuer wird das Vorhaben?

Nach Angaben von Haus & Grund Deutschland entsprechen die 15 Prozent der ineffizientesten Gebäude in Deutschland etwa 2,4 Millionen Wohngebäuden. Wenn man diese Bauten auch nur teilmodernisiert, um eine höhere Effizienzklasse zu erreichen, fielen hier Investitionskosten von jährlich mindestens 17,2 Milliarden Euro bis 2030 an. Bis zu diesem Zeitpunkt entspräche dies einem Gesamtaufwand von knapp 140 Milliarden Euro. Bei 2,4 Millionen Gebäuden seien dies etwa 58.000 Euro pro Gebäude.

Die EU-Staaten sollen laut Gesetz Maßnahmen ergreifen, dass finanziell schlechtergestellte Menschen Möglichkeiten zur Unterstützung bekommen können.

Außerdem sieht die Bauwirtschaft Möglichkeiten, über die Sanierung von ganzen Wohnblocks kostengünstiger zu arbeiten. Wenn zeitgleich eine größere zusammenhängende Zahl von Wohnungen und Häusern renoviert werde, könnten sogenannte Skaleneffekte eintreten – dadurch könnten die durchschnittlichen Kosten pro Wohneinheit sinken.

Gibt es Ausnahmen?

Ja. Laut EU-Parlament können zum Beispiel landwirtschaftliche und denkmalgeschützte Gebäude von den neuen Vorschriften ausgenommen werden. Zudem können Mitgliedstaaten Gebäude von den Verpflichtungen befreien, wenn sie unwirtschaftlich zu renovieren sind. Gleiches gilt für Bauwerke, die wegen ihres besonderen architek-

tonischen oder historischen Wertes geschützt sind. Auch Ferienhäuser können von den Verpflichtungen durch die EU-Staaten befreit werden.

Verliert das Haus durch das neue Gesetz an Wert?

Auch das kommt darauf an, wie Deutschland die Richtlinie umsetzt. Laut Warnecke sei es sehr ambitioniert, dass 50 Prozent der Einsparungen durch Arbeiten an schlecht isolierten Gebäuden erreicht werden sollen. Das, so seine Befürchtung, werde viele Eigentümer finanziell überfordern. Sollte die Bundesregierung Mindeststandards einführen, die alle Gebäude erfüllen müssen, droht aus Sicht des Verbands ein starker Wertverlust bei zahlreichen Immobilien.

Sind weitere Maßnahmen geplant?

Ja. Bis 2040 sollen keine Öl- oder Gasheizungen mehr verwendet werden. Außerdem müssen die EU-Staaten ab 2025 Subventionen für Heizungen mit fossilen Energieträgern wie Öl oder Gas einstellen. Anreize für hybride Systeme, zum Beispiel eine Kombination aus fossilem Heizen und einer Wärmepumpe, sollen allerdings weiterhin möglich sein.

Ab 2030 sollen dann auch alle Neubauten klimaneutral sein – für öffentliche Gebäude gilt die Regelung bereits zwei Jahre früher. Beim Bau neuer Gebäude sollen Kabel für Ladepunkte verlegt werden, an denen Elektroautos Strom tanken können. Zusätzlich soll die Möglichkeit für intelligentes Laden geschaffen werden, damit Fahrzeuge genau dann aufgeladen werden, wenn die Sonne scheint und der Strom am günstigsten ist.

Ziel ist letztendlich ein klimaneutraler Gebäudesektor bis 2050. Das kann auch dadurch erreicht werden, dass ein Haus zum Beispiel viel Solarstrom auf dem Dach produziert und so Defizite anderer Gebäude ausgleicht.

Quelle: Michael Nicolay | Wohnart 04/2024

Zwei Haushalte unter einem Dach: Die Einliegerwohnung

Wer in seinem Eigenheim eine Einliegerwohnung schaffen möchte, sollte sich vorab gut über die nötigen Voraussetzungen informieren.

Nicht immer sind es nur wirtschaftliche Gründe, die für die Schaffung einer Einliegerwohnung im eigenen Haus sprechen. Auch Veränderungen der Lebensumstände, wenn etwa der veritwete Schwiegervater eine neue Bleibe in Familiennähe sucht oder nahe gelegener Wohnraum für eine 24-Stunden-Pflegekraft nötig ist, lassen nicht wenige Hausbesitzer über die Einrichtung einer Einliegerwohnung nachdenken.

Auch wenn sich die Einliegerwohnung unter demselben Dach wie der Hauptwohnbereich befindet, muss sie eine separierte, in sich abgeschlossene Einheit mit hinreichender Tageslichtversorgung bilden. Sie verfügt in der Regel über einen eigenen Zugang; darüber hinaus müssen Wände und Decken den üblichen Anforderungen an Schall- und Brandschutz genügen.

Ob ein Haus die nötigen baulichen Voraussetzungen für die Einrichtung einer Einliegerwohnung mitbringt, kann am besten ein unabhängiger Bausachverständiger einschätzen. Je nach Bundesland ist auch eine Baugenehmigung erforderlich: Manche Landesbauordnungen schreiben eine Baugenehmigung vor, andere nicht. Ähnlich verhält es sich mit der jeweils maximal zulässigen Größe der Einliegerwohnung, die meist im Verhältnis zur Gesamtwohnfläche ermittelt wird.

Bei Neubauvorhaben ist es durchaus ratsam, schon im Zuge der Planung die Voraussetzungen für eine Einliegerwohnung zu berücksichtigen – das ist in jedem Fall einfacher und im Zweifel auch günstiger, als Bestand später aufwendig umzurüsten. Denn gerade bei Altbauten sind die Anforderungen in Sachen Schallschutz und Brandschutz nicht immer vollumfänglich zu erfüllen. Ob und

wie sich dennoch eine Einliegerwohnung einrichten lässt, entscheidet dann die zuständige Behörde.

Da die Ausstattung der Einliegerwohnung alle privaten Wohnfunktionen und -abläufe unabhängig vom Vermieterhaushalt gewährleisten muss, braucht es in jedem Fall eine Kochgelegenheit sowie ein Bad mit WC. Ob die Mieter der Einliegerwohnung auch solche Räumlichkeiten wie Wasch- oder Trockenraum, Abstellflächen oder geteilte Flurbereiche nutzen können, sollte schon bei den Überlegungen zur Abtrennung, spätestens aber bei Abschluss des Mietvertrags geklärt werden.

Wer sein Souterrain für Wohnzwecke umrüsten will, muss neben den schon genannten Aspekten auch bedenken, dass durch die Lage im kühlen Erdreich vor allem im Sommer ein Kondensationsproblem an den erdberührten Wandflächen besteht. Die warme, feuchte Luft in den bewohnten Räumen kondensiert an den kühlen Wänden des Untergeschosses, sodass sich auch bei ausreichender Lüftung rasch Schimmel bilden kann. Außerdem müssen Einliegerwohnungen im Souterrain mit einer fäkalientauglichen Hebeanlage rückstaugesichert werden – angesichts der sich häufenden Starkregen- und Hochwasserlagen kein Luxus, sondern eine Notwendigkeit. Ob die jeweiligen Gegebenheiten vor Ort – ganz gleich, ob im Unter-, Erd- oder Obergeschoss eines Hauses – für die Errichtung einer Einliegerwohnung geeignet sind, sollten private Bauherren am besten von einem unabhängigen Bausachverständigen prüfen lassen.

Wer in seinem Eigenheim eine Einliegerwohnung eingerichtet hat und entsprechend nutzen will, muss sich auch mit rechtlichen Fragen befassen. Grundsätzlich gilt: Wer eine Einliegerwohnung vermietet, wird zum Vermieter und ist



© travelman/123RF

damit an das Mietrecht gebunden. Das heißt, dass die geltenden Vorschriften zu Mietdauer, Kündigungsfristen sowie zur Festlegung der Miethöhe auch für die Vermietung einer Einliegerwohnung im eigenen Haus gelten.

Eine wichtige Rolle spielt die Betriebskostenermittlung. Prinzipiell besteht bei Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen eine vom Vermieter selbst bewohnt wird, nicht die sonst übliche Pflicht zur Verteilung der Heiz- und Warmwasserbereitungskosten nach Maßgabe der Heizkostenverordnung. Deshalb kann für eine Einliegerwohnung im Einfamilienhaus ein pragmatischer Verteilungsschlüssel, wie beispielsweise das Verhältnis der Wohnfläche, gewählt werden. Doch viele Menschen möchten selbst die Kontrolle über die sogenannte „zweite Miete“ behalten. Der Vermieter sollte daher gleich für eine separate Verbrauchserfassung für Strom, Wasser/Abwasser sowie Heizung und Telekommunikation sorgen – auch wenn das zunächst Mehrkosten nach sich zieht.

Private Bauherren haben auch die Möglichkeit, staatliche Förderungen für die Errichtung oder Modernisierung von Einliegerwohnungen zu beantragen. Infrage kommen zum Beispiel die Programme der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) für energieeffiziente Bau- oder Sanierungsmaßnahmen oder Barrierefreiheit. Welche Zuschüsse für ein Vorhaben infrage kommen, erfahren Bauherren beispielsweise im Rahmen einer individuellen Förderberatung des VPB.

Quelle: VPB

Anstandsregeln für Toilette und WC

Kaum etwas ist unappetitlicher, als beim Gang zur Toilette feststellen zu müssen, dass der Vorgänger gut sichtbar seine Spuren in der WC-Schüssel hinterlassen hat. Vor allem in vielen Familien sind Toilettennutzung und -hygiene wiederkehrende Streitthemen. Ob es der stets offene Toilettendeckel ist, die feinen Spritzer rund um die Schüssel oder das konsequente Ignorieren der Toilettenbürste: Zankäpfel rund ums WC gibt es genug, wenn mehrere Menschen unter einem Dach zusammenleben – die wichtigsten Anstandsregeln für Toilette und WC und wie Sie die Toilette am besten und einfachsten reinigen.

In vielen Familien ist es schon beinahe zum Ritual geworden: Ständig wird über die Zustände auf der gemeinsam genutzten Toilette herumgörgelt. Mama stört sich an den ganzen Spritzern rings um

die Toilettenschüssel, Papa nervt, dass ständig Klopapier fehlt, und die Kinder jammern, wenn sie sich morgens für die Schule fertig machen wollen und es noch penetrant nach des Vaters letzter Sitzung müffelt.

Rücksichtnahme und Hygiene auf der Toilette besonders wichtig

Diese und ähnliche Aufreger rund um das gemeinsam genutzte WC kennen wohl nicht nur Familien. Auch in vielen Wohngemeinschaften entbrennt um Sauberkeit und Ordnung auf der Toilette regelmäßig Streit. Immer dann also, wenn sich mehrere Menschen eine Toilette teilen müssen, sollten gegenseitige Rücksichtnahme und besonders sorgfältige Hygiene vorherrschen.

Gerüche auf der Toilette sofort beseitigen

Das gilt im Besonderen, wenn sich die Toilette im Badezimmer und nicht in

einem separaten Raum befindet. Gerade wenn der Luxus eines abgetrennten WC nicht zur Verfügung steht, sollte man nach Abschluss seiner eigenen Sitzung an die nachfolgenden Badezimmernutzer denken. Wer will beim Duschen schon die Gerüche fremder Hinterlassenschaften statt angenehmem Duschgel-Aroma in der Nase haben?

Grundregel sollte also sein: Nach großen Geschäften wird gelüftet – und zwar möglichst nicht durch die offene Tür in die Wohnung hinein, sondern durch das Fenster. Hat das Bad kein Fenster, sondern nur einen Dunstabzug, bleibt einem nichts anderes übrig, als sich mit Duftsprays oder anderen Duftspendern zu behelfen, die den unappetitlichen Geruch zumindest überlagern, so dass die Toilette von Nachfolgenden schnell wieder ohne Naserümpfen betreten werden kann.



HWG Peine – Ihr starker Partner

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein 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, Dienstag, Mittwoch
09.00 – 12.00 Uhr
Montag
15.00 – 17.00 Uhr
Donnerstag
15.00 – 18.00 Uhr

Mitgliederberatung:

Montag 09.00 – 12.00 Uhr
und 15.00 – 17.00 Uhr
Donnerstag 15.00 – 18.00 Uhr

Parkplatz für die Mitgliederberatung:

Zufahrt von den Parkplätzen unterhalb der Nord-Süd-Brücke

Rechtsberatung | Formulardienst | Sonderservice | Interessenvertretung

Kot- und Urinspuren beseitigen, bevor sie müffeln

Doch nicht nur im akuten Bedarfsfall direkt nach dem Geschäft sind Gerüche im WC ein Problem. Bei mangelnder Hygiene entwickelt sich auch auf der Toilette in der privaten Wohnung schnell ein WC-typischer Geruch nach Urinstein, wie man ihn in krasserer Form von vielen öffentlichen Toiletten kennt. Damit es so weit nicht kommt, sollten alle WC-Benutzer ihren Teil zur Grundhygiene beitragen.

Dazu gehört vor allem die eigentlich selbstverständliche Benutzung der Toilettenbürste, wenn nach einem großen Geschäft Spuren in der Keramik verblieben sind. Doch auch unabhängig davon sollte sich jedes Haushaltsmitglied ruhig hin und wieder bemüht fühlen, einen Blick unter die Brille zu werfen. Hier setzen sich häufig feine Spritzer ab, die, wenn sie nicht zügig entfernt werden, relativ schnell ungeschöne Gerüche absondern.

Beim Reinigen sollte das Verursacherprinzip gelten, bei dem sich jeder für sei-

nen Dreck selbst verantwortlich fühlt und Schüssel wie Brille wieder in hygienisch einwandfreien Zustand bringt, bevor sich Gestank im Badezimmer breitmachen kann.

Wer im Stehen urinieren will, muss zahlen

Um einen Großteil solcher Verschmutzungen von vornherein zu vermeiden, sollte das Urinieren im Stehen grundsätzlich tabu sein. Wer darauf aber partout nicht verzichten mag, der muss sich eben ein Urinal installieren lassen. Die Pinkelbecken, die einst fast nur öffentlichen WCs vorbehalten waren, sieht man inzwischen immer häufiger auch im privaten Bereich. Allerdings sind Anschaffung und Installation nicht ganz billig. Allein für das Becken werden in



der Regel um die 200 Euro fällig. Die weiteren Installationskosten hängen von den jeweiligen örtlichen Gegebenheiten ab.

Anstandsregeln für die Toilette

Nerven kosten häufig aber auch andere nicht direkt mit der Hygiene zusammenhängende Defizite auf der Toilette. Ein Klassiker ist sicherlich die leere Rolle Toilettenpapier. Fällt diese dem nächsten Benutzer nicht frühzeitig auf, bekommt dieser ein Problem, sobald er sich nach seinem großen Geschäft reinigen möchte – zumindest wenn kein Dusch-WC zur Verfügung steht.

Daneben lösen auch die nicht abgeschlossene Toilettentüre, das beim Verlassen des Raumes angelassene Licht oder der offene Klodeckel immer wieder Auseinandersetzungen aus.

Quelle: zuhause.de



- Photovoltaikanlagen
- Wärmepumpen
- Ladestationen



Für unsere
gemeinsame Zukunft

Nutzen Sie die Kraft der **Sonnenstrahlen**
Leisten Sie einen Beitrag zur Energiewende und sparen Sie Geld mit einer Photovoltaikanlage.



Planung



Installation



Prüfung

Woltorfer Straße 77
Im Unternehmenspark Peine
31224 Peine

05171 4579970
info@hagen-energiesysteme.de
www.hagen-energiesysteme.de



Immobilien - Bewertung



Alexander Brendecke
Sachverständiger

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

öffentlich bestellt und vereidigt durch:

Landwirtschaftskammer
Niedersachsen



wir unterstützen Sie gerne

Schuldner nicht aus Verpflichtung entlassen!

Der HWG Peine arbeitet mit Creditreform Braunschweig zusammen

Um den HWG-Mitgliedern bei der Durchsetzung ihrer berechtigten Forderungen gegen säumige Mieter zu helfen, bietet unser Verein im Rahmen der Zusammenarbeit mit Creditreform Braunschweig die Möglichkeit an, scheinbar nicht durchsetzbare Forderungen in die dortige Langzeitüberwachung zu geben.

Zahlreiche Vermieter haben vollstreckbare Titel in Form von Gerichtsurteilen, gerichtlichen Vergleichen und Kostenfestsetzungsbeschlüssen in der Schublade liegen und als uneinbringbare Forderung abgeschrieben. Oft geben Vermieter aus Furcht vor weiteren finanziellen Verlusten, die im Rahmen der Zwangsvollstreckung mit Gericht oder Gerichtsvollzieher entstehen könnten, vorzeitig auf und verfolgen ihre Ansprüche nicht weiter.

Grundsätzlich eine verständliche Reaktion, da ein bewährter kaufmännischer Grundsatz besagt, dass man schlechtem Geld kein gutes Geld hinterherwerfen soll. Aber: So begrenzt die Möglichkeiten des einzelnen Vermieters sind, wirksam gegen Schuldner vorzugehen, umso größer sind die Möglichkeiten und Erfolge eines Inkassounternehmens wie Creditreform. Diese hat umfassende, langjährige Erfahrungen im Umgang mit Schuldnern und einen sehr langen Atem. Daher hat Creditreform in vielen Fällen Erfolg, in denen andere längst aufgegeben haben.

Von diesem Erfolg und dem profunden Wissen von Creditreform profitieren auch die Peiner HWG-Mitglieder. Denn aufgrund der Vereinbarung zwischen dem HWG Peine und Creditreform können die Vereinsmitglieder Forderungen an Creditreform Braunschweig zur Forderungsüberwachung geben.

Das heißt, Creditreform stellt den Kontakt zu den Schuldnern her, bewegt diese wenn möglich zur Zahlung oder führt erforderliche Vollstreckungsmaßnahmen durch und nimmt dann Zahlungen in Empfang und verbucht diese.

Bezahlen muss das HWG-Mitglied für dieses Tätigwerden der Creditreform zunächst nichts mit Ausnahme eines kostendeckenden Betrages von 25 Euro inkl. MwSt. an den HWG Peine (siehe vorletzter Satz). Alle Auslagen tätigt Creditreform auf eigenes Risiko. Eine Aufnahmegebühr seitens der Creditreform entsteht nicht. Es erfolgt zunächst eine sorgfältige Vorprüfung, ob eine Aufnahme in die Forderungsüberwachung zugesagt werden kann. Denn es ist bekannt, dass bei bestimmten Schuldnern alle Bemühungen vergeblich sind, dann macht die Aufnahme in die Forderungsüberwachung keinen Sinn.

Aber selbstverständlich muss auch das Unternehmen Geld verdienen. Der Clou ist allerdings, dass die Vergütung von

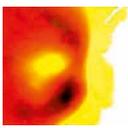
Creditreform nur dann fällig wird, wenn das Unternehmen Erfolg hat und tatsächlich Geld vom säumigen Schuldner bekommt.

Und selbst in diesen Fällen haben HWG-Mitglieder aufgrund der getroffenen Vereinbarung noch Vorteile. Die üblichen 50 Prozent Erfolgsbeteiligung sind für HWG-Mitglieder auf 45 Prozent reduziert. Das heißt, wenn eine Forderung in Höhe von 8.000 Euro realisiert werden kann, werden dem Mitglied nicht 4.000 Euro, sondern 4.400 Euro überwiesen. Das HWG-Mitglied hat dann 400 Euro mehr in der Kasse!

HWG-Mitglieder, die scheinbar nicht durchsetzbare Titel besitzen, können diese an unsere HWG-Geschäftsstelle in 31224 Peine, Beethovenstraße 11, mit samt den vollständigen Vollstreckungsunterlagen übersenden.

Unser Verein prüft diese auf Vollständigkeit und leitet diese alsdann an Creditreform weiter. Hierfür erhebt der HWG Peine einen kostendeckenden Betrag von 25 Euro inkl. MwSt.

Wichtig: Der HWG Peine bittet um Überreichung der Originalurkunden der Vollstreckungstitel. Fotokopien können von unserer Geschäftsstelle nicht an Creditreform weitergeleitet werden!



BAU+ ENERGIEBERATUNG
Olaf Brokate Dipl. Ing. (FH)
Ährenweg 14 , 31228 Peine
Tel.: 05171 / 292 11 0 | Fax: 05171 / 292 11 1

Ihr Partner für:

- individuelle & ganzheitliche Energiekonzepte
- Energieberatung Mittelstand & Nichtwohngebäude
- BAFA – Vor Ort Beratung für Wohngebäude
- DENA Energieausweise (Wohn & Nichtwohngebäude)
- Energiemanagement ISO 50001 / Auditor DIN EN 16247

 Gestaltet nach dena-Standard.
Effizienzhaus-Experte.

www.beb-brokate.de



ImmobilienService - Behlendorf

Verwaltung
Verkauf
Vermietung


Friedhofsweg 8, 31228 Peine-Vöhrum
Tel. 05171-2959112, E-Mail: info@is-be.de
www.immobilienservice-behlendorf.de

Sonderservice - Betriebskostenabrechnung u. Wohnungsabnahme - für den Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein Peine e.V.

Seit 1. März 2024 gelten neue Umzugskostenpauschalen

Die Deutschen sind Umzugsweltmeister. Mehr als neun Millionen Umzüge innerhalb eines Jahres wurden vom Statistischen Bundesamt im Jahr 2020 registriert. Um die berufliche Mobilität von Beschäftigten zu fördern und die Wirtschaft durch flexiblere Arbeitskräfte zu stärken, beteiligt sich das Finanzamt an den Kosten eines beruflichen Umzugs. Damit der administrative Aufwand für Steuerzahlende und Finanzbeamte reduziert wird, gibt es Umzugskostenpauschalen. Diese wurden zum 1. März 2024 leicht erhöht. Höhere Kosten können dennoch geltend gemacht werden. Allerdings sind dafür Nachweise erforderlich.

Wann ist ein Umzug berufsbedingt?

Auf den ersten Blick klar berufsbedingt sind der erste Job eines Berufsanfängers, ein freiwilliger Jobwechsel für die Karriereleiter oder die geforderte Versetzung vom Arbeitgeber. Auch die Begründung oder Beendigung eines doppelten Haushalts am Arbeitsort erkennt das Finanzamt an. Was viele nicht wissen, ein beruflich bedingter Umzug kann auch in ein und derselben Stadt getätigt werden. Voraussetzung ist, dass durch den neuen Arbeitsweg insgesamt mehr als eine Stunde Fahrtzeit täglich gewonnen wird. Dies ist in Großstädten wie München oder Berlin zum Beispiel der Fall, wenn in ein anderes Stadtviertel umgezogen wird, um näher am Arbeitsplatz zu wohnen. Auch kann eine berufliche Chance mit der neuen Liebe in einer anderen Stadt verbunden sein. Zwei Fliegen mit einer Klappe, das geht, solange das Hauptmotiv beruflich ist.

Welche Umzugskosten sind Werbungskosten?

Beim derzeitigen Wohnungsnotstand kann die Suche nach einer neuen Bleibe ganz schön nervtötend sein. Gut, dass die Fahrten zu Wohnungsbesichtigungen oder Treffen mit Vermietern und Maklern mit 30 Cent je gefahrenen Kilometer steuerlich abgerechnet werden können.

Auch die Maklergebühren für Mietwohnungen fallen unter die Werbungskosten. Eine große finanzielle Belastung verursacht meist das beauftragte Umzugsunternehmen. Alternativ können die Kosten für ein gemietetes Transportfahrzeug steuerlich geltend gemacht werden. Weiterhin können doppelte Mietzahlungen anerkannt werden. Bis zu sechs Monate für die alte Wohnung aufgrund von Kündigungsfristen und bis zu drei Monate für die neue Wohnung, wenn sie noch nicht sofort genutzt werden kann. Diese Ausgaben fallen nicht unter die Umzugskostenpauschalen, sondern können anhand von Rechnungen als Werbungskosten in der Steuererklärung geltend gemacht werden.

Fallen die Kinder umzugsbedingt in ihren schulischen Leistungen zurück, so können die Nachhilfekosten ab dem 1. März 2024 bis zu einer Höhe von 1.286 Euro ebenfalls geltend gemacht werden. Für die großen Ausgaben sind also Einzelnachweise notwendig.

Wofür sind die Umzugskostenpauschalen gut?

Daneben gibt es viele kleinere Aufwendungen, die durch den Umzug ausgelöst werden. So ist es üblich, dass Umzugshelfern eine Verpflegung zur Verfügung gestellt wird und sie ein Trinkgeld erhalten. Dafür sind keine Rechnungen und Nachweise nötig. Die Umzugskostenpauschalen sollen diese kleineren Ausgaben abdecken.

So muss man sich bei der Gemeinde gebührenpflichtig ummelden, einen neuen Telefon- und Internetanschluss legen lassen, bei der Post einen Nachsendeauftrag erteilen und gegebenenfalls einen neuen Personalausweis oder ein neues Kfz-Kennzeichen fürs Auto beantragen. Der fachmännische Anschluss von Elektrogeräten,

Herd und Öfen sowie das Anbringen von Deckenleuchten sind in den Pauschalen inkludiert. Auch die Beschaffung von Vorhangstangen, Rollos oder die Kürzung von Vorhängen sind hier verortet. Weiterhin zählen Schönheitsreparaturen oder Renovierungskosten in der alten Wohnung wie das Weißeln durch einen Maler dazu.

Übersteigen die getätigten Kosten nachweislich den Pauschbetrag, dürfen die Ausgaben in ihrer tatsächlichen Höhe anstatt der Pauschale in Anspruch genommen werden. Beim Einrichten oder Auflassen eines doppelten Haushalts müssen die tatsächlichen Kosten immer nachgewiesen werden. Die Umzugskostenpauschalen kommen in diesen Fällen nicht zum Einsatz.

Wie hoch sind die aktuellen Umzugskostenpauschalen?

Für Berufsanfänger, die gerade erst von zu Hause in die erste eigene Bleibe ausziehen, gilt eine eigene Pauschale. Sie wurde von 177 Euro auf 193 Euro erhöht. Bestand vor dem Umzug schon ein eigener Hausstand, gelten folgende Pauschalen: Steuerlich Berechtigte können für sich selbst statt 886 Euro nun 964 Euro in die Steuererklärung eintragen. Für jedes weitere Mitglied im Haushalt kommen statt 590 jetzt 643 Euro dazu. Für eine vierköpfige Familie ist insgesamt eine Pauschale in Höhe von 2.893 Euro einzutragen.



Foto: froxx/123RF

Steuerlicher Stichtag für die neuen Pauschalen und die maximalen Nachhilfekosten ist der Tag vor dem Einladen des Umzugsguts. Fällt er auf den 1. März 2024, gelten die höheren Pauschalen, die vom BMF in einem Schreiben am 28. Dezember 2023 veröffentlicht wurden. Für die Monate davor gelten die niedrigeren Werte gemäß dem Schreiben des BMF vom 21. Juli 2021.

Quelle: www.lohi.de



Einbruchschutz gehört in professionelle Hände

© stnazkul/123RF

Die Zahl der Einbrüche in Deutschland steigt wieder an. Grund genug, EigentümerInnen und MieterInnen für die Wichtigkeit und Wirksamkeit von Einbruchprävention zu sensibilisieren.

Wie diese Mittel aussehen und wer konkret helfen kann, das eigene Zuhause sicher zu machen, dazu gibt das Netzwerk „Zuhause sicher“ Auskunft.

Erfolgreicher Einbruchschutz beginnt in der Regel mit einer polizeilichen Beratung. Die polizeilichen FachberaterInnen informieren zu Täterarbeitsweisen, Schwachstellen an Haus und Wohnung, richtigem Verhalten und sinnvoller Sicherheitstechnik. Sie zeigen wirksame Sicherungskonzepte auf und erklären anschaulich, wie Einbruchschutz konkret aussehen kann.

Auf die fachgerechte Montage kommt es an

Geeignete Sicherheitstechnik kann jedoch nur dann den versprochenen Schutz bieten, wenn sie fachgerecht montiert wurde. FachrichterInnen für Einbruchschutz findet man zum Beispiel in den Schutzgemeinschaften des Netzwerkes „Zuhause sicher“. Die speziell geschulten Handwerksbetriebe verbauen neue

einbruchhemmende Fenster und Türen, rüsten vorhandene Elemente mit geprüfter Sicherungstechnik nach, bieten Technik zur Anwesenheitssimulation an oder projektieren Einbruchmeldeanlagen und Videotechnik.

Je nach Tätigkeitsbereich müssen die Betriebe, um sich am Netzwerk „Zuhause sicher“ beteiligen zu können, zunächst auf den polizeilichen Adressennachweis ihres jeweiligen Landeskriminalamts aufgenommen worden sein.

Die „Zuhause sicher“-Partner sind damit nicht nur in der Lage, geprüfte Sicherheitstechnik sachkundig zu montieren, sondern auch zu warten. Denn damit die

Technik dauerhaft zuverlässig funktioniert, benötigt sie Pflege und Wartung. Nicht nur für Einbruchmeldeanlagen gilt regelmäßige Instandhaltung, auch die mechanischen Bauteile, wie zum Beispiel Fensterbeschläge, brauchen regelmäßige Wartung. Die Empfehlung der Hersteller lautet, alle zwei Jahre eine Wartung der Beschläge durch den Fachbetrieb vornehmen zu lassen.

Präventionsplakette nach erfolgreicher Umsetzung

Wer als EigentümerIn oder MieterIn das eigene Zuhause mit einbruchhemmender Sicherheitstechnik und Rauchmeldern ausgestattet, eine gut sichtbare Hausnummer an der Hauswand angebracht und ein Telefon am Bett bereitgestellt hat, kann die Präventionsplakette des Netzwerkes „Zuhause sicher“ erhalten. Außen ans Haus oder die Wohnung angebracht, signalisiert sie: „Wir haben die polizeilichen Empfehlungen zum Einbruchschutz umgesetzt – ein Einbruchversuch lohnt sich nicht.“

PlaketteninhaberInnen gewähren die im Netzwerk „Zuhause sicher“ engagierten Versicherer einen Nachlass in der Hausratsversicherung.

Quelle: www.zuhause-sicher.de

