

Ausgabe 91 | Juni/Juli/August 2026

HWG Kurier



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



05 Grundstücksmarkt-
bericht 2026 für den
Landkreis Peine

09 Mietrechtsreform
soll 2026 kommen

10 Schwarz-rote Koalition
kippt umstrittenes
Heizungsgesetz

 **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 /
Vermarktung & Verwaltung



Sabrina Cramme

- Vermarktung & Verwaltung

Lillian Jaber

- Vermarktung & Verwaltung



Viktoria Lorenz-Nowacki

- WEG & Mietverwaltung

Vanessa Großkopf

- WEG & Mietverwaltung



Jaemi-Lee Bodenstedt

- Studentin

Simone Bahr

- Backoffice /
Vermarktung & Verwaltung



Michael Neumeyer

- Auszubildender

Neila

- Mädchen für alles



Liebe Leserin,
lieber Leser,

das Bundesministerium der Justiz hat am 08.02.2026 einen Gesetzesentwurf zur Änderung des Mietrechts vorgelegt. Die wesentlichen Inhalte der nunmehr geplanten weiteren Regulierung des Mietrechts können Sie auf Seite 9 dieser Ausgabe nachlesen. Man muss kein Prophet sein, um vorauszusagen, dass die gesetzlich vorgeschlagenen Neuerungen zu weiteren Investitionsbremsen führen werden.

Auch wenn alle möglichen Entscheidungsträger und Interessengruppen nach bezahlbarem Wohnraum rufen, hat die Politik mit ihren fortwährenden Verschärfungen des Mietrechts aus dem Auge verloren, dass es gerade die privaten Eigentümer sind, die die Menschen überwiegend mit Wohnraum versorgen. Die abermalige Deckelung wird definitiv nicht zu einer höheren Investitionsbereitschaft der tragenden Säule des Mietmarktes, nämlich der privaten Vermieter, führen. Damit ist den Mietern kei-



neswegs geholfen. Die Politik erweist unter dem Anspruch eines fairen und sozialen Mietrechts ihrer Klientel – den Wählern – letztlich einen Bärendienst.

Mietpreisbremse, Mietendeckel bis hin zu Enteignungen größerer Wohnungsbestände; es gibt kaum noch etwas, was nicht in den Forderungskatalog bestimmter Interessensverbände und Parteien einbezogen wird. Vermieter haben in Deutschland medial ein schlechtes Image. Sie gelten als diejenigen, die den vielerorts gegebenen Wohnungsmangel im Land ausnutzen und horrenden Mieten verlangen. Dass dieses beispielsweise im Landkreis Peine überhaupt nicht zutrifft, hat die letzte amtliche Haushaltsbefragung (sogenannter Zensus 22) ergeben. So betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete im Jahre 2022 in der Stadt Peine 6,15 Euro pro Quadratmeter. In den kreisangehörigen Gemeinden schwankte diese zwischen 5,15 Euro pro Quadratmeter (Hohenhameln) und 6,50 Euro pro Quadratmeter (Vechelde). Mit knapp zwei Prozent statistisch erwiesener Mietsteigerung pro Jahr vereinbaren Vermie-

ter mit ihren Mietern keine Erhöhungen jenseits der Inflationsrate. Ausnahmen mögen in besonders nachgefragten Großstädten und Universitätsstädten, aber natürlich auch für neu fertiggestellte Wohnungen aufgrund horrender gestiegener Baukosten gelten.

Bemerkenswert ist, dass Mitte des letzten Jahres ein Weckruf der EU-Kommission manchen Politiker aufschreckte. Laut Brüssel kann nur mit einem ausgewogenen Mietrecht und einer investorenfreundlichen Baupolitik die Wohnraumkrise in Deutschland überwunden werden. Dazu zählen verlässliche Rahmenbedingungen, weniger Regulierung und echte Anreize für den Neubau. Es wäre für Mieter und Vermieter gut, wenn die schwarzrote Koalition bei der weiteren Beratung ihres Gesetzesentwurfes dieser Mahnung aus Brüssel Gehör schenken würde.

Die schönste Jahreszeit steht bevor. Trotz aller Kriege und weltpolitischen Krisen wünsche ich Ihnen eine entspannte Urlaubszeit.

Ihr Uwe Freundel
HWG-Vereinsjustiziar

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



Inhalt

- 03 Editorial
- 05 Grundstücksmarktbericht 2026 für den Landkreis Peine
- 08 Neue aktuelle Rechtsprechung
- 09 Mietrechtsreform soll 2026 kommen
- 10 Schwarz-rote Koalition kippt umstrittenes Heizungsgesetz
- 11 Drei Zehnjahresfristen im Blick – auch beim Schenken gibt's viel zu bedenken!
- 12 Fernablesbare Zähler werden Pflicht
- 13 Mitglieder fragen – Rechtsanwältin Neumann antwortet
- 14 Krank in der Immobilie – Wie sich das für Betroffene rechtlich auswirken kann
- 15 Kosten für Pflegeheim von der Steuer absetzen
- 16 Kurzmitteilungen
- 18 Eine Erbschaft ist dem Finanzamt zu melden
- 19 Finanzielle Hürden zum Wohneigentum mit Expertise verringern
- 19 Austausch von Bleileitungen – Frist ist ausgelaufen!
- 20 Wohnen im Alter: Die Mehrheit möchte in den eigenen vier Wänden bleiben
- 22 Stimmt das? Interessante Urteile und Fakten zum Thema Homeoffice
- 24 Plan der Stadt Hannover: Radstellplätze sollen Pflicht werden

IMPRESSUM | **HERAUSGEBER** | Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein 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** | Titelfoto von Katja Munzel-Neubauer: Martin-Luther-Kirche Edemissen **VERANTWORTLICH FÜR DEN ANZEIGENTEIL** | Peiner Allgemeine Zeitung, Carsten Winkler **DRUCK** | Fischer Druck GmbH – Peine, Wilhelm-Rausch-Straße 13, 31228 Peine **ANSPRECHPARTNER FÜR ANZEIGEN** | Werderstraße 49, 31224 Peine, Telefon 05171 406-120, Fax 05171 406-167, E-Mail: c.winkler@mmo-niedersachsen.de **ERSCHEINUNGSWEISE** | Alle drei Monate

GLAGOW
MALEREIBETRIEB

 **TREPPENHAUSRENOVIERUNG**

 **WOHNUNGSSANIERUNG**

 **WÄRMEDÄMMUNG**

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



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](https://www.schlesingerimmobilienpeine.de)
www.schlesinger-immobilien-peine.de

Grundstücksmarktbericht 2026 für den Landkreis Peine

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

Immobilienmarkt stabil

Nach der in den vergangenen beiden Jahren spürbaren Zurückhaltung auf der Käuferseite wegen steigender Zinsen, hoher Baukosten und wirtschaftlicher Unsicherheit zeigt sich der Immobilienmarkt in 2025 wieder stabil, teilweise gab es unterschiedliche Entwicklungen in den verschiedenen Baujahrklassen der Immobilien. Ob

eine Immobilie am Markt gefragt ist, hängt von klassischen Kriterien wie Lage, Ausstattung und Energieeffizienz ab.

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.

Die wichtigsten Feststellungen für den Landkreis Peine aus dem Jahre 2025 ergeben sich aus nachstehender Zusammenfassung der durchschnittlich erzielten Kaufpreise, soweit es sich um auswertbare Kaufverträge handelte:

Ein- und Zweifamilienhäuser:

Der mittlere Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser lag im Jahr 2025 auf dem Niveau des Vorjahres.

Kaufpreis in 2025 / Stadt / Landkreis Peine:

Mittlerer Kaufpreis (Median) 2025 **260.000 €** (Vorjahr 260.000 €)

Kennzahlen der um Ausreißer

bereinigten Stichprobe:

Anzahl Kauffälle: 420

Minimum: 20.000 €

Maximum: 1.950.000 €

Mittlerer Kaufpreis (Median) zum Vergleich:

Niedersachsen: 270.000 €

Braunschweig: 380.000 €

Gifhorn: 272.000 €

Nach Baujahrsklassen:

Baujahrsklasse	Mittlerer Kaufpreis (Median) 2025	Vorjahr	Kennzahlen der um Ausreißer bereinigten Stichprobe	Mittlerer Kaufpreis (Median) 2025 zum Vergleich
bis 1949	185.000 €	185.000 €	Anzahl Kauffälle: 89 Minimum: 20.000 € Maximum: 559.000 €	Niedersachsen: 190.000 € Braunschweig: 340.000 € Gifhorn: 188.000 €
1950 bis 1977	236.000 €	241.000 €	Anzahl Kauffälle: 185 Minimum: 85.000 € Maximum: 570.000 €	Niedersachsen: 239.000 € Braunschweig: 365.000 € Gifhorn: 237.000 €
1978 bis 1990	280.000 €	284.000 €	Anzahl Kauffälle: 45 Minimum: 159.000 € Maximum: 749.000 €	Niedersachsen: 295.000 € Braunschweig: 414.000 € Gifhorn: 290.000 €
1991 bis 2010	350.000 €	355.000 €	Anzahl Kauffälle: 79 Minimum: 165.000 € Maximum: 1.950.000 €	Niedersachsen: 355.000 € Braunschweig: 538.000 € Gifhorn: 350.000 €
2011 bis 2022	490.000 €	keine Angabe	Anzahl Kauffälle: 22 Minimum: 330.000 € Maximum: 1.330.000 €	Niedersachsen: keine Angabe Braunschweig: 958.000 € Gifhorn: 473.000 €
ab 2023	Keine Angabe	keine Angabe	Keine Angabe	Niedersachsen: keine Angabe Braunschweig: keine Angabe Gifhorn: 476.000 €

Reihenhäuser und Doppelhaushälften:

Bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften ist der mittlere Kaufpreis insgesamt für das Jahr 2025 im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls stabil geblieben, jedoch sehr unterschiedlich in den Baujahrsklassen.

Kaufpreis in 2025 / Stadt / Landkreis Peine:

Mittlerer Kaufpreis (Median) 2025

180.000 € (Vorjahr 180.000 €)

Kennzahlen der um Ausreißer
bereinigten Stichprobe:

Mittlerer Kaufpreis (Median) zum Vergleich:

Anzahl Kauffälle: 119
Minimum: 60.000 €
Maximum: 543.000 €

Niedersachsen: 250.000 €
Braunschweig: 310.000 €
Gifhorn: 255.000 €

Nach Baujahrsklassen:

Baujahrsklasse	Mittlerer Kaufpreis (Median) 2025	Vorjahr	Kennzahlen der um Ausreißer bereinigten Stichprobe	Mittlerer Kaufpreis (Median) 2025 zum Vergleich
bis 1949	158.000 €	155.000 €	Anzahl Kauffälle: 48 Minimum: 60.000 € Maximum: 349.000 €	Niedersachsen: 150.000 € Braunschweig: 292.000 € Gifhorn: Keine Angabe
1950 bis 1977	180.000 €	152.000 €	Anzahl Kauffälle: 45 Minimum: 84.000 € Maximum: 351.000 €	Niedersachsen: 213.000 € Braunschweig: 294.000 € Gifhorn: 200.000 €
1978 bis 1990	Keine Angabe	160.000 €	Anzahl Kauffälle: Keine Angabe Minimum: Keine Angabe Maximum: Keine Angabe	Niedersachsen: 270.000 € Braunschweig: 354.000 € Gifhorn: 222.000 €
1991 bis 2010	276.000 €	310.000 €	Anzahl Kauffälle: 14 Minimum: 170.000 € Maximum: 375.000 €	Niedersachsen: 292.000 € Braunschweig: 386.000 € Gifhorn: 275.000 €
2011 bis 2022	275.000 €	keine Angabe	Anzahl Kauffälle: 5 Minimum: 243.000 € Maximum: 465.000 €	Niedersachsen: 358.000 € Braunschweig: keine Angabe Gifhorn: 368.000 €
ab 2023	530.000 €	keine Angabe	Anzahl Kauffälle: 5 Minimum: 410.000 € Maximum: 543.000 €	Niedersachsen: 403.000 € Braunschweig: Keine Angabe Gifhorn: Keine Angabe



Heidorn
DACHDECKERMEISTER

Inh.
Mike Hedderich
Dachdeckermeister

Bedachungen - Fassaden
Bauklempnerei
Flachdachisolierungen

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



ELEKTROTECHNIK
GmbH & Co. KG
Daniel Süper
GESCHÄFTSFÜHRER

► KUNDENDIENST

► PHOTOVOLTAIK

► E-CHECK

► NEU/ALTBAUTEN

► GERÄTE E-Check

@ WWW.D-S-ELEKTROTECHNIK.DE
INFO@D-S-ELEKTROTECHNIK.DE
Hildesheimer Straße 38, 31226 Peine

TEL. 0 51 71/54 09 086
FAX 0 51 71/54 05 067
MOBIL 0151/27 05 27 41

Eigentumswohnungen

Die Kaufpreise pro m² Wohnfläche für Eigentumswohnungen sind im Jahr 2025 im Vergleich zum Vorjahr insgesamt relativ stabil geblieben.

Kaufpreis in 2025 / Stadt / Landkreis Peine:

Mittlerer Kaufpreis pro m² Wohnfläche (Median) 2025	1.760 €/m²	(Vorjahr 1.820 €/m²)
Kennzahlen der um Ausreißer bereinigten Stichprobe:	Mittlerer Kaufpreis (Median) zum Vergleich:	
Anzahl Kauffälle:	165	Niedersachsen: 2.130 €/m²
Minimum:	270 €/m²	Braunschweig: 2.410 €/m²
Maximum:	7.270 €/m²	Gifhorn: 2.050 €/m²

Nach Baujahrsklassen:

Baujahrsklasse	Mittlerer Kaufpreis pro m² Wohnfläche (Median) 2025	Vorjahr	Kennzahlen der um Ausreißer bereinigten Stichprobe	Mittlerer Kaufpreis pro m² Wohnfläche (Median) 2025 zum Vergleich
bis 1949	1.470 €/m²	1.820 €/m²	Anzahl Kauffälle: 11 Minimum: 870 €/m² Maximum: 2.060 €/m²	Niedersachsen: 2.280 €/m² Braunschweig: 2.570 €/m² Gifhorn: Keine Angabe
1950 bis 1977	1.480 €/m²	1.510 €/m²	Anzahl Kauffälle: 78 Minimum: 270 €/m² Maximum: 7.270 €/m²	Niedersachsen: 1.660 €/m² Braunschweig: 2.130 €/m² Gifhorn: 1.730 €/m²
1978 bis 1990	1.900 €/m²	1.890 €/m²	Anzahl Kauffälle: 14 Minimum: 1.060 €/m² Maximum: 2.680 €/m²	Niedersachsen: 2.030 €/m² Braunschweig: 2.390 €/m² Gifhorn: 1.860 €/m²
1991 bis 2010	2.010 €/m²	1.910 €/m²	Anzahl Kauffälle: 26 Minimum: 960 €/m² Maximum: 2.730 €/m²	Niedersachsen: 2.400 €/m² Braunschweig: 2.810 €/m² Gifhorn: 2.180 €/m²
2011 bis 2022	4.540 €/m²	keine Angabe	Anzahl Kauffälle: 31 Minimum: 1.570 €/m² Maximum: 5.080 €/m²	Niedersachsen: 3.390 €/m² Braunschweig: 3.960 €/m² Gifhorn: 2.750 €/m²
ab 2023	3.490 €/m²	keine Angabe	Anzahl Kauffälle: 19 Minimum: 2.580 €/m² Maximum: 5.560 €/m²	Niedersachsen: 4.150 €/m² Braunschweig: 4.980 €/m² Gifhorn: 4.040 €/m²



ahrens
Raumausstattung

Eichenweg 32
31234 Edemissen

Tel. (05176) 397
info@ahrens-edemissen.de
www.ahrens-edemissen.de



Fallak GmbH & Co. KG

Akustik · Trockenbau · Isolierung

- Altbausanierung
- Innenausbau
- Wärmedämmung
- Schallschutz

Ihr Team im Ausbau für Ihre Immobilie!

Fallak GmbH & Co. KG

Zur Ilsenburg 7c | 31224 Peine | 0 51 71 - 294 80 20
info@fallak-gmbh.de | www.fallak-gmbh.de

Neue aktuelle Rechtsprechung im Miet-, Wohnungseigentums- und Nachbarrecht

Der Peiner Rechtsanwalt Uwe Freundel – auch Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht – stellt neue Rechtsprechung vor:



Fallstrick bei vereinbarter Bankbürgschaft als Mietkaution

Hat der Mieter mit dem Vermieter statt einer Barkaution eine Bankbürgschaft als Mietsicherheit vereinbart und befindet sich der Mieter mit der Aushändigung der Bankbürgschaftsurkunde in Verzug, steht dem Vermieter nicht das Recht zur fristlosen Kündigung gemäß § 569 Abs. 2 a BGB zu. Dieses Kündigungsrecht gilt lediglich für vereinbarte Barkautionen. (BGH, Urteil vom 14.05.2025, VIII ZR 256/23)

Wohnungseigentümer haftet für Fehlverhalten seines Mieters

Der Eigentümer einer Eigentumswohnung haftet für die Beseitigung einer nicht von der Wohnungseigentümerversammlung genehmigten baulichen Veränderung seines Mieters. Das gilt selbst dann, wenn der Wohnungseigentümer einen Anspruch auf Genehmigung der Baumaßnahme hätte, sofern es ihm möglich und zumutbar war, die Störung zu verhindern. (BGH, Urteil vom 21.03.2025, V ZR 1/24)

Kein berechtigtes Interesse bei gewinnbringender Untervermietung

Ein berechtigtes Interesse des Mieters an Untervermietung ist dann nicht gegeben, wenn der Mieter durch die Untervermietung einen über den eigenen wohnungsbezogenen Aufwendungen hinausgehenden Gewinn erzielt. (BGH vom 28.01.2026 – VIII ZR 228/23)

Keine Jahresabrechnung vom alten Verwalter

Obwohl die Bestellung des bisherigen Verwalters einer WEG-Anlage erst zum Jahresende 2022 auslief, ist dieser Verwalter nicht mehr verpflichtet, die Jahresabrechnung für 2022 zu erstellen. Die Pflicht zur Erstellung einer Jahres-

abrechnung entsteht erst am 1. Januar des Folgejahres und ist vom neu bestellten Verwalter zu erfüllen. (BGH vom 26.09.2025 – V ZR 206/24)

Schmerzensgeldanspruch nur bei Verschulden

Hat ein Mieter nach einem Wasserschaden in der Wohnung Gesundheitsbeeinträchtigungen erlitten, steht ihm nur dann ein Schmerzensgeldanspruch zu, wenn dem Vermieter Verschulden oder Verzug vorgehalten werden kann. (LG Freiburg, Urteil vom 23.07.2024, 3 S 77/23)

Haftung für verweigte Instandsetzung in einer Wohnungseigentumsanlage

Wohnungseigentümer können für eine verweigte Instandsetzungsmaßnahme nur dann haftbar gemacht werden, wenn sie nicht für die Maßnahme gestimmt, sich enthalten haben oder an der Eigentümerversammlung nicht teilgenommen haben. Eine Haftung setzt aber zusätzlich voraus, dass die betroffenen Wohnungseigentümer vorher über den Instandsetzungsbedarf und dessen Auswirkungen auf das Sondereigentum vom Verwalter informiert wurden. (LG München I, Urteil vom 14.03.2024, 1 S 82112/23)



Ramm Bauunternehmen GmbH

Umbau- und Sanierungsarbeiten
Fliesen- und Putzarbeiten
An- und Ausbauten

Olaf Ramm
Geschäftsführer

Rehkamp 3 • 31226 Peine
Telefon: 05171 - 988577
Fax: 05171 - 988576
Mobil: 0171 - 6051492

E-Mail: info@ramm-bau-peine.de • www.ramm-bau-peine.de

DACHDECKERMEISTER CARSTEN HOFFMANN

HOFFMANN

D A C H T E C H N I K



Infos unter
05172-934665

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

Mietrechtsreform soll 2026 kommen

Sie hat es eilig und drückt bei der geplanten Mietrechtsreform aufs Tempo. Geht es nach dem Willen von Bundesjustizministerin Stefanie Hubig (SPD), soll das Gesetz noch in diesem Jahr beschlossen werden.

Ziel sei es, die Mieter finanziell zu entlasten, so das Bundesjustizministerium. Der Entwurf sieht deshalb strengere Vorgaben für Vermieter vor und zielt darauf ab, weniger Ausnahmen von der Mietpreisbremse zuzulassen.

So soll die Zahl möblierter Wohnungen als Mietpreistreiber in angespannten Wohnungsmärkten begrenzt werden. Außerdem sollen Möbliierungszuschläge neu geregelt werden, es soll einheitliche und transparentere Regeln geben.

Vorgeschlagen ist eine Pauschale von fünf Prozent der Nettokaltmiete für die Nutzung der Möbel, ohne dass der Zeitwert

der Möbel aufwendig berechnet werden muss. Ein höherer Zuschlag ist nur noch zulässig, wenn der tatsächliche Wert der Einrichtung nachweislich höher ist. Außerdem müssen Vermieter den Möbliierungszuschlag künftig gesondert ausweisen.

Auch eine Mietpreisbremse für möblierte Wohnungen ist künftig vorgesehen: Die Mietpreisbremse soll explizit auch für möblierte Wohnungen gelten. Dies bedeutet, dass die Kaltmiete inklusive Möbliierungszuschlag in der Regel nicht mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf.

Zudem sollen auch Kurzzeitmieten strenger geregelt werden, da diese bisher von der Mietpreisbremse ausgenommen sind. Die Ausnahme von der Mietpreisbremse soll nur noch bei Verträgen bis maximal sechs Monate gelten – und nur bei einem besonderen Grund aufseiten des Mieters, etwa einem zeitlich befristeten Job oder Projekt.

Bei Indexmieten, die an die Inflation gekoppelt sind, soll die Miete in Gebieten mit angespanntem Wohnbedarf künftig höchstens um 3,5 Prozent steigen dürfen. Begründung der Ministerin: Eine Steigerung von Indexmieten dürfe nicht nach oben offen sein. Zudem hat die schwarz-rote Bundesregierung bereits die Mietpreisbremse für Neuvermietungen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt bis Ende 2029 verlängert. Bei Neuvermietung einer Wohnung darf die Miete höchstens um zehn Prozent über der örtlichen Vergleichsmiete liegen. Ausnahmen gibt es für die Erstvermietung von Neubauten und bei umfassender Modernisierung.

Quelle: WA Hannover, Michael Nicolay

Anmerkung der Redaktion:

Der Landkreis Peine zählt nicht zu den Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt. Daher sind die Regeln zur Mietpreisbremse und zur Indexmietenbremse dort auch nicht anwendbar.



**Baustoff
Brandes**
Da bau ich drauf.

Besuchen
Sie unsere
Ausstellung

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

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



Termin
vereinbaren

  www.baustoff-brandes.de

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

Schwarz-rote Koalition kippt umstrittenes Heizungsgesetz

Monatelang herrschten Verunsicherung und Unklarheit. Die spannende Frage für Eigentümerinnen und Eigentümer: Was wird aus dem umstrittenen Heizungsgesetz von Ex-Wirtschaftsminister Robert Habeck? Jetzt hat die schwarz-rote Koalition in Berlin beschlossen, das Gesetz zu kippen – es soll technologieoffener und flexibler werden.

Das war bis Redaktionsschluss der WohnArt bekannt:

Die wichtigste Änderung:

Habecks umstrittene Regel, wonach neue Heizungen mit mindestens 65 Prozent Ökoenergie (zum Beispiel Biomasse) betrieben werden müssen, entfällt. Das heißt: Öl- und Gasheizungen können weiter betrieben werden – sogar über das Jahr 2045 hinaus!

Weitere Änderungen für Eigentümer und Mieter:

- Öl- und Gasheizungen können weiterbetrieben werden. Ab 2028 soll eine Bio-Quote von bis zu einem Prozent erfüllt werden. Heißt: Dann müssen Versorger in Gas und Öl bis zu ein Prozent Biokraftstoff beimischen. Ob und wie die Quote in den 30er- und 40er-Jahren angehoben wird, sollen künftige Regierungen entscheiden.

- Die Regel, dass ab 2045 alle Heizungen zu 100 Prozent mit Ökoenergie oder Biokraftstoff laufen müssen, entfällt.
- Für neu eingebaute Öl- und Gasheizungen gilt ab 2029: Sie müssen zu zehn Prozent mit Bio-Öl beziehungsweise Biogas betrieben werden. Der Anteil soll in drei Schritten bis 2040 steigen.
- Keine Klimaabgabe (CO₂-Abgabe) auf den Ökoenergie-Anteil.
- Die Beratungspflicht beim Einbau einer neuen Heizung entfällt.
- Es soll weiterhin staatliche Zuschüsse für den Heizungstausch geben (bis mindestens 2029). Die Höhe ist allerdings noch unklar.

Für Haus & Grund Hannover ist der Beschluss ein wichtiger Schritt hin zu mehr Verlässlichkeit und Planungssicherheit für Eigentümerinnen und Eigentümer. Der Vorstandsvorsitzende Dr. Oliver Kiaman:

„Besonders positiv bewerten wir, dass funktionierende Heizungen nicht mehr verpflichtend ausgetauscht werden müssen. Das schützt viele Mitglieder vor unkalkulierbaren Investitionen und technischen Experimenten. Eigentümerinnen und Eigentümer können nun ihre Anlagen modernisieren, wenn es wirtschaftlich und technisch sinnvoll ist – nicht, weil sie gesetzlich dazu gezwungen werden.“

Die Energiewende könne jetzt beginnen – und zwar so, dass Hauseigentümer und Mieter dabei nicht finanziell überfordert würden. Es sei jetzt klar und die Politik erkenne endlich an, dass Klimaschutz im Gebäudebestand nur mit und nicht gegen die Eigentümerinnen und Eigentümer gelingen kann.

Außerdem sei es ausdrücklich zu befürworten, dass Energieversorger künftig die Pflicht hätten, für einen steigenden Grünanteil in Gas und Öl zu sorgen.

Quelle: WA Hannover Michael Nicolay

Anmerkung der Redaktion:

Am 29.04.2026 hat die schwarz-rote Bundesregierung Folgendes beschlossen:

„Wenn in einem bestehenden Wohngebäude eine Heizungsanlage ausgetauscht wird, die mit Gas, Heizöl oder Flüssiggas beschickt wird, müssen sich die Vermieter ab 2028 je zur Hälfte an den anfallenden Kohlendioxidkosten und an den Netzentgelten beteiligen, ebenso an den für biogene Brennstoffe anfallenden Preisbestandteilen.“

Der Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland hat an vorstehender Beteiligungspflicht der Vermieter heftige Kritik geübt. Er prognostiziert u.a. eine noch weitere sinkende Investitionsbereitschaft der Vermieter in den Wohnungsbestand bei Altbauten mit damit einhergehender Verschärfung des allgemeinen Wohnungsmangels in Mittel- und Großstädten.



Schäferkamp 5
31246 Groß Lafferde
Tel. 05174/8575
0175/8087871
info@lippels-bau.de

- Baggararbeiten
- Baugrubenaushub
- Kiesplatten
- Baustraßen
- Schmutz- und Regenwasserleitung
- Pflasterarbeiten



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

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

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

Drei Zehnjahresfristen im Blick – auch beim Schenken gibt's viel zu bedenken!

Wer Vermögen zu Lebzeiten verschenkt, denkt häufig an steuerliche Vorteile. Doch tatsächlich bestimmen gleich drei verschiedene Zehnjahresfristen – im Steuerrecht, im Schenkungs- und Sozialrecht sowie im Pflichtteilsrecht – darüber, ob eine Schenkung am Ende wirklich den gewünschten Effekt hat. Für viele ein überraschender Befund, der zeigt: Vermögensübertragungen sind häufig weniger ein spontaner Akt der Großzügigkeit als vielmehr ein strategisches Instrument der Lebens- und Nachlassplanung.

„Zeit ist beim Schenken ein entscheidender Faktor“, sagt Tobias Bresselau von Bressensdorf, Geschäftsführer der Notarkammer Sachsen. „Viele haben zwar schon einmal etwas von den für Schenkungen relevanten Zehnjahresfristen gehört, verkennen jedoch deren Voraussetzungen oder gar ihre Wirkungen. Frühzeitige Planung und eine korrekte Beratung sind daher unverzichtbar.“

Pflichtteilsrecht: Der lange Schatten des Nachlasses

Im Pflichtteilsrecht gilt: Je früher Vermögen verschenkt wird, desto stärker sinkt das Risiko späterer Pflichtteilsergänzungsansprüche. Denn die Ersatzansprüche nicht bedachter Angehöriger „schmelzen“ pro Jahr um 10 Prozent ab und erledigen sich damit nach zehn Jahren vollständig. „Die Frist beginnt jedoch erst zu laufen, wenn der Beschenkte wirtschaftlich tatsächlich die volle, zumindest aber die überwiegende Verfügungsmacht erhält“, erklärt Bresselau von Bressensdorf. Vorbehalte wie ein Nießbrauch oder ein Wohnungsrecht können den Fristbeginn verhindern. Bei Schenkungen unter Ehegatten beginnt die Uhr sogar erst mit Auflösung der Ehe zu laufen. Die Folge: Viele Schenkungen mindern Pflichtteilsergänzungsansprüche deutlich später als gedacht – oder sogar gar nicht.

Schenkungs- und Sozialrecht: Wenn das Geschenk zurückgefordert werden kann

Komplex wird es auch mit Blick auf den möglichen Sozialhilfebedarf. Das Schenkungsrecht sieht vor, dass ein Schenker, der innerhalb von zehn Jahren nach der Schenkung bedürftig wird, das Geschenk zurückverlangen kann. Das Tückische: Nimmt der Schenker zwischenzeitlich Sozialleistungen für Pflege oder Lebensunterhalt in Anspruch, liegt die Entscheidung über die Rückforderung nicht allein bei ihm. Vielmehr kann der Sozialleistungsträger das Rückforderungsrecht auf sich überleiten. Was heute aus guter Absicht übertragen wird, kann morgen also wieder zur Disposition stehen. Erst nach Ablauf dieser Zehnjahresfrist ist eine Rückforderung in der Regel ausgeschlossen.

„Ist eine Pflegebedürftigkeit absehbar, sollte man gut abwägen. Schließlich soll das hart erarbeitete Vermögen doch gerade etwas Spielraum im Alter geben“, meint Bresselau von Bressensdorf. Auch sozialhilferechtlich kann es im Einzelfall auf Bedenken stoßen, Kosten der Pflege auf die Allgemeinheit abzuwälzen, das Vermögen aber auf die Kinder zu übertragen.

Steuerrecht: Freibeträge, die sich erneuern – aber Zeit brauchen

Steuerlich eröffnet die Zehnjahresregel dagegen Gestaltungsspielräume. Die persönlichen Freibeträge bei der Erbschafts- und Schenkungssteuer stehen alle zehn Jahre erneut zur Verfügung. „Wer frühzeitig beginnt und Vermögen in Etappen überträgt, kann diese mehrfach nutzen. Dies ist der zentrale Grund, warum Schenkungen heute ein wichtiges Instrument der Steueroptimierung darstellen“, schließt Bresselau von Bressensdorf.

Warum jetzt handeln?

Eine Schenkung kann steuerlich, sozialrechtlich und zivilrechtlich sinnvoll sein. Wer früh plant, steht besser da: weniger Steuerlast und mehr Schutz vor Rückforderungen und Pflichtteilsansprüchen. Aufgrund der unterschiedlichen rechtlichen Anforderungen führt aber nicht jede Schenkung automatisch zum gewünschten Erfolg.

„Genau hier setzt die notarielle Beratung an“, betont Bresselau von Bressensdorf. „Sie hilft, die individuellen Ziele mit den rechtlichen Rahmenbedingungen in Einklang zu bringen – und Schenkungen

so zu gestalten, dass die Motive des Schenkers unter Berücksichtigung der Belange des Beschenkten umgesetzt werden.“

Quelle: www.notar.de



Grafik: mmo

Fernablesbare Zähler werden Pflicht

Im Dezember 2021 ist die Heizkostenverordnung novelliert worden. Entscheidende Änderung ist die Verpflichtung zum Einbau von fernablesbaren Messgeräten mit Frist bis zum 31.12.2026. Hier wurden Vorgaben einer EU-Richtlinie zur Energieeffizienz in deutsches Recht umgesetzt. Wie bereits bei der Einführung der Heizkostenverordnung im Jahr 1981 ist auch hier Energieeinsparung das entscheidende Ziel gewesen.

Die zu installierenden Funkzähler/-heizkostenverteiler senden die ermittelten Verbrauchsdaten an ein sogenanntes Smart Meter Getaway. Hierbei handelt es sich um ein intelligentes Messsystem, welches Daten und Informationen über den Verbrauch einer

oder mehrerer Wohnungen sammelt, verarbeitet und weiterleitet. Sämtliche Kommunikationsflüsse sind verschlüsselt.

Bis spätestens Ende 2026 müssen alle Geräte fernablesbar sein. Für bereits vorhandene fernablesbare Geräte, welche jedoch nicht an ein Smart Meter Getaway anbindbar sind, gilt eine Übergangsfrist bis 31.12.2031.

Durch die Installation der fernablesbaren Messeinrichtungen soll sichergestellt werden, dass die Mieter zukünftig monatlich, etwa per App, E-Mail oder auch per Post, über ihren Energieverbrauch für Heizung und Warmwasser informiert werden. Darüber hinaus muss in der Information ein Vergleich zum Vormonat und zum

Vorjahresmonat sowie zum eigenen Durchschnittsverbrauch erfolgen.

Weiterhin soll ein Hinweis auf den allgemeinen Durchschnittsverbrauch erfolgen. Durch diese Information soll es Privathaushalten künftig ermöglicht werden, das eigene Heizverhalten zu überprüfen, ggfs. anzupassen und somit letztlich Energie einzusparen.

Die Installation fernablesbarer und Smart-Meter-Getaway-fähiger Messeinrichtungen ist verpflichtend und nicht verzichtbar. Sollte der Vermieter diese nicht spätestens bis zu den genannten Fristen installiert haben, besteht aufseiten der Mieter die Möglichkeit, die Heizkosten zu kürzen.

Quelle: Oliver Francke-Weltmann, Justiziar H&G Hannover

Der Tivoli NOMAD:



MEHR **WOW!** PRO EURO

Unser Barpreis

19.980 €

1.5 GDI Turbo Benziner, 120 kW (163 PS),
6-Gang-Schaltgetriebe,
Navigationssystem, Sitzheizung vorn, Klimaanlage,
LM-Felgen, Zentralverriegelung, Parkpilot,
Verkehrszeichenerkennung, Geschwindigkeitsregelanlage, inkl. 990 € Überführung
Rückfahrkamera, Privacy Verglasung u.v.m.

KGM Garantie: 5 Jahre Herstellergarantie oder bis zu 100.000 km (das zuerst Erreichte gilt). Es gelten die aktuellen Garantiebedingungen des Herstellers.

Kraftstoffverbrauch kombiniert: 7,1 l/100 km; CO₂-Emissionen kombiniert: 162 g/km; CO₂-Klasse F.

Jetzt bei uns Probe fahren.

AUTOHAUS

BURIAN

KGM Vertragspartner
Werner-Nordmeyer-Str. 11 – 31226 Peine
Tel. 05171/950-505 / -509 – E-Mail kgm@ah-burian.de
www.autohaus-burian.kgm.de



KGM
Enjoy with Confidence

Mitglieder fragen –

Rechtsanwältin Isabell Neumann antwortet

Mieter beauftragt Handwerker – wer zahlt?

Frage: In meiner vermieteten Wohnung war offenbar der Wasserhahn am Waschbecken im Badezimmer defekt. Mein Mieter hat mit der Reparatur einfach einen Handwerker beauftragt, ohne mir vorher Bescheid zu geben. Nun hat er mir die Handwerkerrechnung zur Bezahlung weitergeleitet. Muss ich die Kosten übernehmen?

Rechtsanwältin Neumann: Grundsätzlich muss Ihr Mieter Sie gemäß § 536c Absatz 1 BGB unverzüglich über einen auftretenden Mangel informieren. Tut er dies nicht und beauftragt selbstständig einen Handwerker, müssen Sie dessen Kosten nicht ersetzen. Etwas anderes gilt nur, wenn die umgehende Mangelbeseitigung erforderlich ist und eine besondere Eilbedürftigkeit besteht, beispielsweise bei einem Wasserrohrbruch.

Kündigung per E-Mail unwirksam

Frage: Vor wenigen Tagen hatte ich völlig überraschend eine Kündigung meiner Mieterin in meinem E-Mail-Postfach. Sie hatte mir eine E-Mail geschickt, der sie eine PDF-Datei mit einer von ihr unterschriebenen Kündigungserklärung angehängt hat. Ist diese Kündigung wirksam?

Rechtsanwältin Neumann: Nein, das Gesetz schreibt in § 568 Absatz 1 BGB für Kündigungen eines Mietverhältnisses die sog. Schriftform vor. Das bedeutet, dass das Papier vom Aussteller eigenhändig unterschrieben sein muss (§ 126 BGB). Ersetzt werden kann dieses Erfordernis nur durch eine sog. qualifizierte elektronische Signatur (qeS), die in Ihrem Fall sicherlich nicht vorlag. Daher ist in Ihrem Fall die Kündigung Ihrer Mieterin tatsächlich unwirksam, auch wenn sich auf der angehängten Datei eine Unterschrift befindet. Das genügt den Voraussetzungen der Schriftform nicht.



Besen raus – aber nicht die Zahnbürste!

Frage: Ich wüsste gerne, was man unter einer besenreinen Rückgabe der Wohnung versteht.

Rechtsanwältin Neumann: Der Ausdruck „besenrein“ ist gesetzlich nicht definiert. Nach allgemeiner Auffassung bedeutet „besenrein“, dass grober Schmutz, Staub und Müll entfernt werden müssen. Eine intensive Grundreinigung ist jedoch nicht erforderlich.

Wie weit reicht die Vertretungsmacht des Verwalters?

Frage: Wir sind Mitglieder einer recht großen Wohnungseigentümergeinschaft und haben kürzlich erfahren, dass die Hausverwaltung den seit Jahren beschäftigten Hauswart entlassen hat. Darüber waren wir sehr erschüttert, denn er hat über viele Jahre sehr gute Arbeit geleistet und war stets zuverlässig. Es liegt auch gar kein entsprechender Beschluss der Gemeinschaft vor. Durfte der Verwalter den Hauswart überhaupt einfach so entlassen?

Rechtsanwältin Neumann: Ohne genaue Gründe für die Entlassung des Hauswartes zu kennen, kann ich Ihnen folgende Auskunft geben: Nach außen hin hat der Verwalter uneingeschränkte Vertretungsmacht. Ein Beschluss der Eigentümergeinschaft über die Kündigung des Hauswartes ist daher nicht erforderlich. Dies folgt aus § 9b Absatz 1 WEG. Der Verwalter kann nur keine Darlehensverträge oder Grundstücksgeschäfte ohne Beschluss abschließen. Die Kündigung dürfte unter diesem Gesichtspunkt wirksam sein. Ich rate Ihnen an, die Entlassung des Hauswartes für die nächste Eigentümerversammlung als Tagesordnungspunkt zu verlangen. Der Verwalter wird dann zu seinem Vorgehen Stellung nehmen.

Gartenteich und Kinder

Frage: Ich möchte gerne mein Elternhaus an eine Familie mit zwei kleinen Kindern vermieten. Im Garten befindet sich schon seit vielen Jahren ein kleiner, gut gepflegter Teich. Nun hat die Mietinteressentin behauptet, ich sei als Vermieter verpflichtet, den Teich ringsherum einzuzäunen, damit die Kinder dorthin keinen Zugang haben. Stimmt das?

Rechtsanwältin Neumann: Als Vermieter sind Sie verpflichtet, die Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch zu überlassen und in diesem Zustand über die Dauer des Mietverhältnisses zu erhalten. Dies umfasst auch die Pflicht, keine Gefahren durch versteckte oder ungewöhnliche Mängel zu schaffen. Wenn der Teich beispielsweise nur über einen maroden Steg oder rutschige Platten zu erreichen wäre, müssten Sie diese baulichen Mängel beseitigen. Sie sind aber nicht verpflichtet, ihn aufgrund der kleinen Kinder einzuzäunen. Vielmehr liegt die Verkehrssicherungspflicht hier bei Ihren Mietern, den Eltern, die dafür Sorge zu tragen hätten, dass die Kinder nicht in den Teich fallen.

Krank in der Immobilie – Wie sich das für Betroffene rechtlich auswirken kann

Wer ernsthaft krank ist, der hat in der Regel alleine dadurch schon genügend Probleme. Aber diese können sich noch verschärfen, wenn sich der Gesundheitszustand auf das Mietverhältnis oder auf gesteigerte Ausgaben für einen behindertengerechten Umbau auswirkt. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS hat einige Urteile deutscher Gerichte gesammelt, die sich mit diesem Themenkomplex befassen. Unter anderem geht es um die Frage, wie viele Ruhestörungen die Mitbewohner in einer Wohnanlage hinnehmen müssen und wann eine Kündigung des Mietvertrages angemessen ist.

Eine psychisch kranke Mieterin ging eine Nachbarin auf höchst ungewöhnliche Weise an. Sie drückte diese Frau an die Wand und setzte Pfefferspray ein, um an deren Wohnungsschlüssel zu gelangen. Das erschien dem Landgericht Hamburg (Aktenzeichen 316 T 24/21) trotz der gesundheitlichen Probleme der Mieterin dann doch als ein unzumutbares Verhalten. Das Toleranzgebot ende dort, wo ein kranker Mieter die Gesundheit anderer Mieter im Haus ernsthaft gefährde. Die fristlose Kündigung sei deswegen gerechtfertigt gewesen.

Nicht jede Störung des Hausfriedens reicht allerdings bereits aus, um das Mietverhältnis beenden zu können. Vielmehr muss eine unzumutbare Geräuscentfaltung eines Nachbarn nachgewiesen werden. In einem vom Landgericht Frankfurt (Aktenzeichen 2-13 S 88/20) entschiedenen Fall war dies dem Kläger nicht möglich. Das Gericht wies darauf hin, bereits durch das Schließen der Fenster sei das Problem zu beheben gewesen.

Wenn ein Vermieter eigenmächtig die Räumung einer Wohnung veranlasst, während sich der Mieter im Kranken-

haus befindet, dann kann ihn das teuer zu stehen kommen. Das Amtsgericht Berlin-Schönefeld (Aktenzeichen 6 C 276/18) sprach dem Geschädigten Schadenersatz und Schmerzensgeld für diese ungerechtfertigte Aktion und verbotene Selbsthilfe zu.

Ein Bauherr wollte die Kosten für den Erwerb eines größeren Grundstücks zur Errichtung eines behindertengerechten eingeschossigen statt des bisherigen zweigeschossigen Bungalows steuerlich als außergewöhnliche Belastung geltend machen. Der Bundesfinanzhof (Aktenzeichen VI R 42/13) beschied dies letztinstanzlich abschlägig, denn es fehle im vorliegenden Fall an der erforderlichen Zwangsläufigkeit. Der Kauf eines größeren Grundstücks sei nicht zwingend erforderlich gewesen, um mit der Behinderung besser umgehen zu können. Vielmehr handle es um eine frei gewählte, großzügigere Wohnungsgröße der Betroffenen. Die Anschaffungskosten für ein Grundstück hätten im Gegensatz zu den konkreten behindertengerechten baulichen Maßnahmen keinen Bezug zur Krankheit.

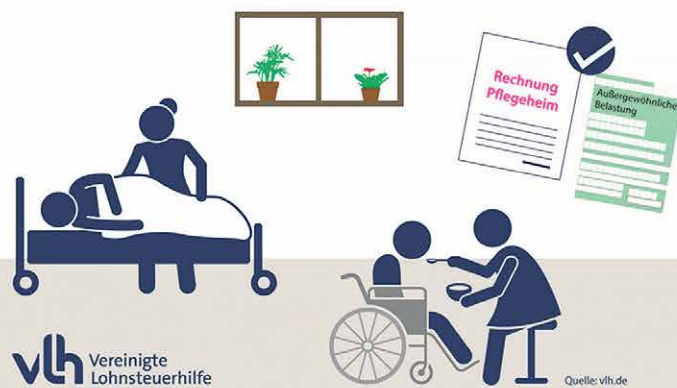
Psychische Erkrankungen führen manchmal dazu, dass Betroffene ihrer Erwerbstätigkeit nicht oder nicht in gewohntem Umfang nachgehen können. So war es bei einem Freiberufler, den eine schwere Depression daran hinderte, ausreichend Geld zu verdienen, um seine Mietwohnung zu bezahlen. Leistungen des Jobcenters nahm er als Folgeerscheinung seiner Krankheit nicht in Anspruch. In diesem Fall war nach Ansicht des Amtsgerichts Münster (Aktenzeichen 4 C 3363/19) trotz des Zahlungsverzuges eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses nicht angemessen, da es an einer schuldhaften Pflichtverletzung fehle. Der fehlende Betrag sei inzwischen auch überwiesen worden.

Die Abmahnung eines Mieters wegen Fehlverhaltens ist auch dann erforderlich, wenn der Eigentümer einer Immobilie der Meinung ist, der Mieter sei aufgrund psychischer Probleme ohnehin nicht in der Lage, an seinem Verhalten etwas zu ändern. So dachte es ein Vermieter bei seinem an einer endogenen Psychose leidenden Mieter und verzichtete deswegen auf die Abmahnung. Das Amtsgericht Gelsenkirchen (Aktenzeichen 205 C 5/16) akzeptierte diese Kündigung nicht.

Die Eltern eines von Autismus betroffenen Kindes, das gewisse Weglaufenden zeigte, tauschten den Maschendrahtzaun ihres Grundstücks teilweise durch einen blickdichten Holzlatenzaun aus. Sie hofften nach eigener Aussage, auf diese Weise das Problem besser in den Griff zu bekommen. Im Anschluss machten sie die Ausgaben dafür als außergewöhnliche Belastung steuerlich geltend. Das Finanzgericht Rheinland-Pfalz (Aktenzeichen 5 K 1934/11) wies dies zurück, da ein Gartenzaun zu den üblichen Kosten der Lebensführung zähle und ein teilweiser Austausch auch kaum dazu geeignet sei, die Weglauftendenz entscheidend zu verringern.

Menschen mit stärkeren gesundheitlichen Einschränkungen können gegen eine Eigenbedarfskündigung einen Härteeinwand geltend machen. So dachte es ein Mieter und legte seinen Behindertenausweis, ein allgemeinärztliches Attest und ein Pflegegutachten vor. Dies schien dem Amtsgericht Flensburg (Aktenzeichen 61 C 55/24) aber zu pauschal. Um erfolgreich gegen eine Kündigung wegen Eigenbedarf vorzugehen, sei es nötig, genauer darzulegen, welche Erkrankung vorliegt und warum diese einen Umzug drastisch erschwert.

Quelle: LBS



vlh Vereinigte Lohnsteuerhilfe

Quelle: vlh.de

Kosten für Pflegeheim von der Steuer absetzen

Pflegebedürftige zahlen im Schnitt mehr als 3.000 Euro im Monat für einen Platz im Pflegeheim. Unter bestimmten Voraussetzungen lässt sich ein Teil der Kosten von der Steuer absetzen – das gilt für die Betroffenen selbst, aber eventuell auch für Angehörige, die die Finanzierung übernehmen. Dazu müssen jedoch einige Bedingungen erfüllt sein.

Pflegeheim-Platz kostet mehr als 3.000 Euro im Monat

Wer auf einen Platz in einem Pflegeheim angewiesen ist, muss dafür Stand Juli 2025 erstmals monatlich mehr als 3.000 Euro aus der eigenen Tasche aufbringen. Im bundesweiten Schnitt liegt der Eigenanteil bei 3.108 Euro – das sind 8,3 Prozent mehr als im Vorjahr. Das geht aus einer Auswertung des Verbands der Ersatzkassen (vdek) hervor, der dafür Vergütungsvereinbarungen der Pflegekassen mit Heimen in ganz Deutschland ausgewertet hat.

Die Zahlen beziehen sich auf das erste Aufenthaltsjahr in einem Pflegeheim, in dem die Eigenbeteiligung am höchsten ist. Mit zunehmender Dauer des Aufenthalts steigen die Zuschüsse der Pflegekassen von 15 über 30 und 50 auf bis zu 75 Prozent, wodurch der selbst zu tragende Anteil für Pflegebedürftige geringer wird. Laut vdek beinhaltet die Eigenbeteiligung neben den reinen Pflegekosten sowie den Kosten für Unterkunft und Verpflegung auch sogenannte Investitionskosten und die Ausbildungskosten für Pflegekräfte.

Kosten für Pflegeheim als außergewöhnliche Belastung

Trotz der Zuschüsse der Pflegekassen: Selbst bei der höchstmöglichen Entlas-

tung von 75 Prozent – diese gilt nur für den sogenannten einrichtungseinheitlichen Eigenanteil und nicht für die Investitionskosten sowie die Kosten für Unterkunft und Verpflegung – müssen Pflegebedürftige monatlich immer noch durchschnittlich 1.991 Euro selbst tragen. Eine Erleichterung kann es da sein, einen Teil der Kosten von der Steuer abzusetzen. Dafür muss zunächst ein Grad der Behinderung oder eine Pflegestufe festgestellt worden sein.

Ist das der Fall und bezahlt der oder die Pflegebedürftige die Unterbringung im Pflegeheim selbst, kann er oder sie einen Teil der Kosten als außergewöhnliche Belastung in der Steuererklärung eintragen. Beahlt hingegen ein Familienmitglied das Pflegeheim, kann dieses einen Teil der Kosten als Unterhaltsleistungen und darüber hinausgehende Ausgaben auch noch als außergewöhnliche Belastung in seiner eigenen Steuererklärung angeben. Allerdings müssen mehrere Bedingungen erfüllt sein, zudem zieht das Finanzamt zunächst Erstattungen von Krankenkasse und Versicherungen ab sowie die sogenannte Haushaltersparnis aufgrund der Aufgabe der Wohnung der oder des Pflegebedürftigen.

Sind alle Bedingungen erfüllt, errechnet das Finanzamt noch eine zumutbare Belastung. Diese beträgt ein bis sieben Prozent des Gesamtbetrags der Einkünfte. Der Prozentsatz ist abhängig von der Höhe der Einkünfte, der Veranlagungsart und ob beziehungsweise wie viele Kinder steuerlich zu berücksichtigen sind. Erst der Betrag über dieser Grenze kann sich steuermindernd auswirken.

Fazit: In der Regel bleibt nach Abzug der besagten Erstattungen und der

Haushaltersparnis sowie der zumutbaren Belastung eher wenig von den tatsächlichen Kosten übrig, die sich steuermindernd auswirken könnten.

Teil der Pflegeheim-Kosten als haushaltsnahe Dienstleistung

Ein kleiner Lichtblick: Pflegekosten, die aufgrund der zumutbaren Belastung bei den außergewöhnlichen Belastungen nicht verfangen, können unter bestimmten Voraussetzungen als haushaltsnahe Dienstleistungen steuerlich geltend gemacht werden. Darunter fallen Kosten für die Reinigung des Zimmers und der Wäsche sowie die Essenszubereitung. Dafür ist aber eine detaillierte Rechnung erforderlich, in der die Leistungen getrennt aufgeführt sind. Denn beispielsweise die Mietkosten zählen nicht zu den haushaltsnahen Dienstleistungen. Und die Steuerermäßigung kann nur die in einem Heim untergebrachte oder gepflegte Person selbst, also der Leistungsempfänger oder die Leistungsempfängerin, in Anspruch nehmen.

Sind alle Voraussetzungen erfüllt, lässt sich ein Teil der Kosten von der Steuer absetzen. Grundsätzlich können für haushaltsnahe Dienstleistungen Ausgaben von jährlich höchstens 20.000 Euro in der Steuererklärung angegeben werden. Davon errechnet das Finanzamt dann 20 Prozent als Steuerermäßigung – also im Idealfall bis zu 4.000 Euro im Jahr.

VLH-Tipp: Um tatsächlich alle möglichen Steuerermäßigungen in Anspruch zu nehmen, empfiehlt sich in solchen und in vielen anderen Fällen eine steuerliche Beratung.

Quelle: www.vlh.de

Kurzmitteilungen

Hohe Belastung für deutsche Steuerzahler

Ein deutscher durchschnittlicher Alleinverdiener hat im Jahr 2024 51,7 Prozent seines Einkommens als Steuern und Abgaben an den Staat abführen müssen. Damit lag Deutschland im Vergleich der europäischen OECD-Länder hinter Belgien (56,4 Prozent) auf dem zweithöchsten Platz. Bei Familien mit zwei Kindern liegt Deutschland hinter Belgien und Frankreich auf dem dritten Platz. In beiden Kategorien liegt unser Land mehr als sechs Prozentpunkte über dem europäischen Durchschnitt.

Quelle: DSI/ SWW Jan. 2026 / S. 20

Negative Rendite bei Wohnungsbewirtschaftung

Wer aktuell eine Wohnung kauft, um sie zu vermieten, erwirtschaftet laut dem Eigentümerverband Haus & Grund im Schnitt eine negative Rendite von minus zwei bis null Prozent. Bestandsobjekte, die vor zehn Jahren zu niedrigeren Preisen und Zinsen erworben wurden, liegen leicht über der vorgenannten Rentabilitätsschwelle. Lediglich 52 Prozent der privaten Vermieter erzielten 2025 noch einen Überschuss. Etwa ein Drittel deckt mit der Vermietung gerade die laufenden Kosten, derweil 13 Prozent der privaten Vermieter sogar ein Defizit verbuchen. Als Gründe wurden steigende Instandhaltungskosten, hohe Kaufpreise und eine immer strengere staatliche Regulierung des Mietrechts angegeben.

Quelle: Wirtschaftswoche 01/2026 S. 9

Gesundheitsabgabe auf Mieteinkünfte

Nach einem Beschluss des SPD-Bundesvorstandes vom 08.02.2026 sollen künftig sowohl Mieteinkünfte als auch Kapitalinkünfte als sog. Gesundheitsabgabe zur Entlastung der Kranken- und Pflegeversicherung herangezogen werden.

Quelle: ntv v. 08.02.2026

Höchststand bei Insolvenzen

Im abgelaufenen Jahr 2025 haben die Firmeninsolvenzen bei Personen- und Kapitalgesellschaften in Deutschland einen neuen Höchststand wie seit 20 Jahren nicht mehr erreicht. Frühindikatoren las-

sen auch für das erste Quartal 2026 keine Besserung erwarten. Betroffen ist vor allen Dingen das verarbeitende Gewerbe (zum Beispiel Metall- und Maschinenbau, Automobilindustrie, chemische Industrie, Textil- und Elektroindustrie).

Quelle: Handwerksblatt v. 08.02.2026

Familieninterne Übergabe von Unternehmen ist rückläufig

Familienunternehmen werden im Rahmen von Nachfolgelösungen verstärkt an Mitarbeiter übergeben oder verkauft. Nach einer Analyse des Institutes für Mittelstandsforschung (IfM) wurden in den vergangenen 40 Jahren deutsche Familienunternehmen zu etwa 29 Prozent an Unternehmensexterne verkauft, derweil weitere 17 Prozent aus dem Kreis der Blegschaft übernommen wurden. Fast die Hälfte der Betriebe wurde familienintern weitergeführt, seit 15 Jahren mit leicht rückläufiger Tendenz.

Quelle: CREDITREFORM 01/2026

Finanzielle Sorgen sind gestiegen

Nach einer Erhebung der Postbank sind die finanziellen Sorgen der Deutschen gestiegen. Im Jahre 2023 blickte die Bevölkerung noch recht zuversichtlich auf die eigene finanzielle Situation. Zwar erwartet aktuell etwa die knappe Hälfte (47 Prozent), dass sich die eigene Situation weiter positiv entwickelt (Vorjahr 48 Prozent), indessen ist nur jeder Sechste frei von finanziellen Sorgen. Hauptgründe sind hohe Lebenshaltungskosten (61 Prozent) und das Bilden von genügenden Rücklagen für die Altersvorsorge (35 Prozent).

Quelle: CREDITREFORM 01/2026

Fehlende Kitaplätze

Nach Angaben des Institutes der deutschen Wirtschaft (IW) fehlten in 2025 in Deutschland etwa 300.000 Kitaplätze für unter Dreijährige. Während die Situation in den alten Bundesländern sehr angespannt ist, sieht es in den neuen Bundesländern anders aus. Hier ist die Zahl der unter Dreijährigen seit 2019 mit einem Rückgang um fast 20 Prozent stark eingebrochen mit einem entsprechend gesunkenen Bedarf an Kitaplätzen.

Quelle: CREDITREFORM 01/2026

Rückläufiges Sicherheitsempfinden

Laut dem Meinungsforschungsinstitut Civey erwarten 54 Prozent der Deutschen in den nächsten beiden Jahren eine Verschlechterung der sicherheitspolitischen Lage, derweil 15 Prozent von einer Verbesserung ausgehen. Wie das Consulting-Unternehmen Deloitte mitteilte, schätzen mehr als drei Viertel der Befragten die Verteidigungsfähigkeit Deutschlands als eher gering oder sehr gering ein. Von einer militärischen Bedrohungslage gehen 43 Prozent der Befragten aus, ebenso viele verneinten diese. 53,6 Prozent der Befragten empfinden Angriffe auf die kritische Infrastruktur als größte Bedrohung der nationalen Sicherheit, etwa 39 Prozent Cyberattacken auf Staat und Wirtschaft. Fast ebenso viele fürchten politischen Extremismus.

Quelle: SPIEGEL-online v. 09.02.2026

Hoffnungsschimmer im Wohnungsbau

400.000 neue Wohnungen sollten nach Vorstellung der alten „Ampelregierung“ bei Amtsantritt im Herbst 2021 jährlich errichtet werden. Dieses Ziel wurde bei Weitem nicht erreicht. Nach drei Jahren rückläufiger Fertigstellungszahlen genehmigten die Behörden in 2025 mit 238.500 Einheiten wieder mehr neue Wohnungen; ein Plus von 10,8 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.

Quelle: SPIEGEL-online / Wirtschaft v. 18.02.2026

Bisherige Altersgrenze für Notare aufgehoben

Aufgrund erheblichen Mangels an Notaren im sog. Anwaltsnotariat hat das Bundesverfassungsgericht am 30.09.2025 (Az.1 BvR 1796/23) die Altersgrenze für Notare von 70 Jahren gekippt. Nach einem daraufhin ergangenen Gesetzentwurf des Bundesjustizministeriums haben Notare in Niedersachsen, soweit in ihrem Amtsgerichtsbezirk Notarstellen nicht besetzt sind, die Möglichkeit, die Verlängerung ihrer Amtstätigkeit auch über das 70. Lebensjahr hinaus um zweimal drei Jahre zu beantragen. Im Amtsgerichtsbezirk Peine sind derzeit von 14 vorgesehenen Stellen für Notare lediglich acht Stellen besetzt.

Preisabstände je nach Sanierungsumfang wachsen

Der unterschiedliche energetische Sanierungszustand von Gebäuden hat in 2025 die Preisunterschiede nach einer Studie von ImmobilienScout 24 immer schneller wachsen lassen. Objekte der Energieeffizienzklasse D (teilsanierte Altbauten) erzielten im Schnitt 23 Prozent höhere Kaufpreise als Häuser der Klassen G oder H (unsanierte Altbauten mit hohen Heizkosten und Energiebedarf). Häuser der höchsten Effizienzklassen A oder B (Passivhäuser oder Neubauten) erzielten durchschnittlich sogar um 43 Prozent höhere Preise. Im Vorjahr hatten die Preisunterschiede noch bei lediglich 21 beziehungsweise 38 Prozent in den vorbeschriebenen Energieeffizienzklassen gelegen.

Quelle: SPIEGEL 5/2026

Öffentlicher Sektor wächst – Industrie nimmt ab

Die Zahl der im öffentlichen Sektor (einschließlich Bildung und Gesundheit) beschäftigten Menschen ist seit 2013 stark angestiegen und um 2,3 Millionen angewachsen. Die

sonstigen sog. regulierungsnahen Dienstleistungen (freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen) haben um circa 600.000 Beschäftigungsverhältnisse zugenommen, derweil die Anzahl der Erwerbstätigen in der Industrie abgenommen hat.

Quelle: Focus-online v. 27.03.2026

Bauhauptgewerbe: Auftragsrückgang im Januar 2026

Trotz Bauturbo und Sondervermögen sind die Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe im Januar 2026 deutlich eingebrochen. Besonders betroffen war der Hochbau mit einem Minus von 5,0 Prozent und der Tiefbau mit 5,1 Prozent gegenüber dem Vormonat Dezember 2025. Im Vergleich zum Januar 2025 sanken die Auftragseingänge real um 4,3 Prozent. Im Straßenbau betrug der Rückgang gegenüber dem Vorjahresmonat sogar 18,7 Prozent und im Wohnungsbau 15,5 Prozent.

Quelle: Statistisches Bundesamt

Insolvenzen auf Rekordniveau

Im ersten Quartal 2026 sind so viele Firmen in die Pleite gerutscht wie seit

20 Jahren nicht mehr. In dieser Zeit haben 4.500 Firmen vorwiegend aus Baugewerbe und Handel Insolvenz angemeldet. Dabei sind 54.000 Arbeitsplätze verloren gegangen.

Quelle: Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung Halle

Starke Veränderungen: Drei Viertel aller Beschäftigten sind Dienstleister

Die Beschäftigtenzahlen in den unterschiedlichen Wirtschaftsbereichen haben sich von 1950 bis 2025 drastisch verändert. Arbeiteten im Jahr 1950 noch knapp 25 Prozent aller Berufstätigen in der Land- und Forstwirtschaft einschließlich Fischerei ist dieser Anteil bis heute auf 1,2 Prozent abgesunken. Im produzierenden Gewerbe (Industrie, Bau- und verarbeitendes Gewerbe etc.) ist die Anzahl der Beschäftigten im gleichen Zeitraum von 43 Prozent auf nur noch 23 Prozent zurückgegangen. Stattdessen sind die Dienstleistungen und die dienstleistungsähnlichen Berufe in der Gesamtbeschäftigtenzahl von 1950 bis heute von 32,5 Prozent auf 75,9 Prozent angestiegen.

Quelle: Statistisches Bundesamt

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



Munzel & Coll.

Notare | Rechtsanwälte | Fachanwälte

Hans-Hinrich Munzel
Rechtsanwalt | Notar a. D.

Dr. Christian Malte Gladis
Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt für Erbrecht

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

Uwe Freundel
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Mietrecht und
Wohnungseigentumsrecht
Fachanwalt für Familienrecht

Isabell Neumann
Rechtsanwältin

**Kanzlei für
Erbrecht und
Vermögensnachfolge**

Beethovenstraße 11
31224 Peine

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



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

Eine Erbschaft ist dem Finanzamt zu melden

Freibeträge richten sich nach dem Grad der Verwandtschaft

Ob ein Einfamilienhaus, Geldvermögen oder Familienschmuck – wer erbt, hat nicht nur Grund zur Freude, sondern auch Pflichten gegenüber dem Finanzamt. Denn jede Erbschaft und jedes Vermächtnis muss gemeldet werden. Da auf das Erbe möglicherweise Steuern anfallen, ist das Finanzamt daran interessiert, wer wem was vermacht hat. Wer diese Meldung versäumt, riskiert ein Bußgeld oder ein Strafverfahren wegen Steuerhinterziehung. Was Erben wissen müssen: alle Informationen zu Fristen, Meldeverfahren und Freibeträgen im Überblick.

Ich habe geerbt. Was ist zu tun?

Sobald Erben vom Vermögensübergang erfahren, müssen sie ihr Finanzamt innerhalb von drei Monaten von sich aus über das Erbe oder das Vermächtnis informieren. Dafür ist ein formloses, aber inhaltlich umfassendes Schreiben zu erstellen. Darin müssen der Name, die Anschrift und der Beruf des Erblassers sowie des Erwerbers angegeben werden. Des Weiteren müssen der Todestag und der Sterbeort genannt werden. Auch die Art, der Umfang und der Wert des Vermögens müssen aufgeführt sein. Ergänzend muss das Finanzamt über das Verwandtschaftsverhältnis zwischen Erblasser und Erbe informiert werden.

Die Erbschaftsanzeige nach § 30 ErbStG kann elektronisch als ELSTER-Nachricht oder in Briefform erfolgen. Zuständig ist das Finanzamt am Wohnsitz des Erblassers, jedoch hat nur selten ein Finanzamt eine Erbschaftsteuerstelle bei sich. Das befähigte Finanzamt für den Wohnbezirk ist im Verzeichnis auf den Internetseiten des Bundesfinanzministeriums einsehbar. Nach dem Eingang der Meldung prüft das Finanzamt im nächsten Schritt, ob eine Erbschaftsteuererklärung erforderlich ist. Diese wird zur Pflicht, wenn Vermögenswerte wie Immobilien, Wertpapiere, Bankguthaben oder Unternehmensanteile übergehen.

Freibeträge befreien von der Steuerpflicht

Doch nicht jede Erbschaft ist steuerpflichtig. Das Gesetz gewährt Freibeträge, die sich nach dem Verwandtschaftsgrad richten. Daher ist es für den Fiskus von Interesse, in welchem Verhältnis die Beteiligten zueinander stehen. Für Ehepartner oder eingetragene Lebenspartner sind bis zu 500.000 Euro steuerfrei. Kinder dürfen von jedem Elternteil 400.000 Euro und Enkel von ihren Großeltern 200.000 Euro steuerfrei erben. Geschwister, Nichten, Neffen und Lebensgefährten können mit einem Freibetrag von 20.000 Euro rechnen.

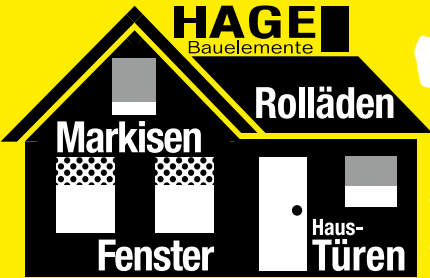
„Viele wissen gar nicht, dass sie verpflichtet sind, das Finanzamt aktiv zu informie-



Foto: mmo

ren – selbst dann, wenn sie glauben, keine Steuern zahlen zu müssen“, erklärt Tobias Gerauer, Vorstand der Lohi. Auch wenn die Erbschaft unterhalb der steuerfreien Grenze liegt, bleibt die Meldepflicht bestehen. Die Freibeträge befreien zwar von der Steuer, jedoch nicht von der Anzeigepflicht. Doch auch die Finanzämter lassen gesunden Menschenverstand walten: Ausnahmsweise kann darauf verzichtet werden, wenn klipp und klar feststeht, dass keine Steuerpflicht besteht. Könnte sich aber eine Steuer ergeben, ist es keine gute Idee, die Meldepflicht zu vernachlässigen. Denn Behörden wie das Standesamt, das Nachlassgericht und Notare informieren das Finanzamt über Todesfälle und Nachlassvorgänge.

Quelle: www.lohi.de



Kostenlose Fachberatung vor Ort!

- Insektenschutz
- Innenbeschattung

HAGE Bauelemente
Hans-Georg Gnoyke, Inh. Kirsten Kassel
Senator-Voges-Straße 16 · 31224 Peine
Tel. (0 51 71) 67 22



Ihre Immobilienspezialisten in Peine und Umgebung.

Partner-Shop Peine | Geschäftstelleninhaber Jörn Sander
Bahnhofstr. 25 | 31224 Peine
T: 05171 - 58 63 12 1 | peine@von-poll.com | www.von-poll.com/peine

Finanzielle Hürden zum Wohneigentum mit Expertise verringern

In der Diskussion sind derzeit mehrere Studien, die einerseits belegen, welche Bedeutung Wohneigentum hat: Nicht nur das mietfreie Wohnen im Alter, gerade auch ganz persönliche Wünsche junger Menschen spielen hier eine Rolle. Andererseits zeigten diese Studien auf, dass die Hürden auf dem Weg dorthin immer höher geworden sind. Dass selbst genutztes Wohneigentum eine tragende Säule der Altersvorsorge in Deutschland darstellt, konstatierte etwa das Institut der Deutschen Wirtschaft: „Eigentümerhaushalte weisen deutlich seltener als Mieter eine Altersvorsorgelücke auf; im Durchschnitt übertreffen sie die für den Ruhestand angesetzten Referenzniveaus für den Konsum sogar.“ Doch rückblickend auf das Jahr 1980 sind die eigenen vier Wände in Deutschland heute bei Weitem weniger erschwinglich – „mit spürbaren Folgen für Vermögensbildung, soziale Mobilität und Generationengerechtigkeit“, wie das Kieler Institut für Weltwirtschaft feststellt: „Besonders junge Haushalte haben heute größere Schwierigkeiten, Wohneigen-

tum zu erwerben.“ So ist Wohneigentum in Deutschland weniger verbreitet als in den meisten EU-Ländern und „hängt immer noch stärker vom Wohneigentumsstatus der Eltern ab“, fasst das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung zusammen: Die Wohneigentumsquote sei in den derzeitigen Geburtskohorten im Nestbau-Alter deutlich geringer als in früheren.

„Hier tut sich eine Lücke auf, die gerade für junge Menschen, die sich für ihren Aufstieg aus eigener Kraft engagieren und kein wohlhabendes Elternhaus im Hintergrund haben, zügig geschlossen werden muss“, so Corinna Merzyn, Hauptgeschäftsführerin des Verbands Privater Bauherren (VPB). So habe eine repräsentative Forsa-Umfrage 2025 gezeigt: Gut zwei Drittel (67 Prozent) der zur Miete wohnenden Menschen in Deutschland wünschen sich eine eigene Immobilie. In den Gruppen der 18- bis 29-Jährigen und der 30- bis 44-Jährigen ist der Wunsch nach Wohneigentum besonders groß (82 und 81 Prozent). „Hier müssen endlich die

Weichen gestellt werden, um diese Menschen in ihrer Eigenverantwortlichkeit ernst zu nehmen“, fordert Merzyn, „sonst bereitet man den Boden für Frustration und die Protestwahlen von morgen.“ Eine geringere Behinderung der Bildung von Wohneigentum sei gesellschaftlich und ökonomisch dringend geboten: „Neben der Chance, den Aufstieg wieder aus eigener Kraft schaffen zu können, entlastet mietfreies Wohnen im Alter langfristig die sozialen Sicherungssysteme und verringert die Vermögensungleichheit in der Bevölkerung.“

Daneben lassen sich aber finanzielle Hürden auf dem Weg zum Wohneigentum wenigstens individuell etwas senken: „Gute bautechnische Expertise eröffnet oft ein ungeahntes Sparpotenzial“, weiß Merzyn. „Wer sich rechtzeitig firmenneutral beraten lässt – am besten vor Vertragsabschluss –, profitiert am meisten. Das kann im individuellen Fall manches Mal den entscheidenden Unterschied machen.“

Quelle: VPB

Austausch von Bleileitungen – Frist ist ausgelaufen!

Schon seit 1973 ist es untersagt, Bleirohre bei Trinkwasserinstallationen zu verwenden. Allerdings sind in nicht wenigen älteren Gebäuden immer noch ältere Bleirohre vorhanden, was ein Risiko für die Gesundheit der Bewohner und ein Problem für Häuser mit Sanierungsbedarf darstellt. Seit 1973 sind die Grenzwerte für Blei im Trinkwasser immer weiter verschärft worden. Seit 01.12.2013 gilt ein Grenzwert von 0,010 Milligramm pro Liter (mg/l). Dieser Grenzwert kann regelmäßig nicht eingehalten werden, wenn in einem Haus noch eine alte Bleileitung vorhanden sein sollte. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Lebensdauer

einer Trinkwasserleitung im Schnitt etwa 50 Jahre beträgt.

Nach gesetzlicher Vorschrift mussten bis spätestens 12. Januar 2026 alle Bleileitungen in Gebäuden ausgetauscht sein. Nur in ganz besonderen Ausnahmefällen kann das örtlich zuständige Gesundheitsamt diese Frist bis zum 12.01.2036 verlängern. Ein solcher Antrag muss allerdings überzeugend begründet sein. Das könnte allenfalls bei sehr alten und körperlich eingeschränkten Bewohnern in Betracht kommen, denen eine umfassende Sanierung in ihrem Eigenheim nicht mehr zumutbar ist. Nach Schätzun-

gen des Zentralverbandes Sanitär/Heizung/Klima sollen in Deutschland noch etwa 7500 Hausanschlüsse aus Blei vorhanden sein.

Weiterhin ist zu beachten, dass ein Teil-Austausch alter Bleileitungen oder eine Beschichtung der Rohre nicht anerkannt wird. Bei der Aufbringung von Beschichtungen könnte zusätzlich Blei freigesetzt werden. Daher gilt die allgemeine Vorgabe, dass bei Arbeiten an der Trinkwasserinstallation ausschließlich Fachbetriebe beauftragt werden dürfen, die im Installateurverzeichnis des jeweiligen Wasserversorgers eingetragen sind.

Wohnen im Alter: Die Mehrheit möchte in den eigenen vier Wänden bleiben

Wer den Traum der eigenen Immobilie verwirklicht hat, kann sich selten vorstellen, diese zu verlassen. Knapp zwei Drittel der über 60-Jährigen möchten in den eigenen vier Wänden alt werden – Hauseigentümer in einem noch größeren Maße als Besitzer von Wohnungen. Nur zwölf Prozent der Immobilieneigentümer, die älter als 60 Jahre sind, können sich tatsächlich vorstellen, ihr Eigentum irgendwann zu verlassen. Das hat eine Studie unter mehr als 1100 Immobilienbesitzern bundesweit ergeben. Alle Befragten waren älter als 60 Jahre.

63 Prozent aller Befragten möchten in jedem Fall in ihrer eigenen Immobilie bleiben – auch wenn die Betreuung durch eine Pflegekraft erforderlich wäre. Bei den über 70-Jährigen ist dieser

Wunsch noch ausgeprägter – hier sind es 66 Prozent, die sich nicht vorstellen können, ihr Eigenheim je zu verlassen.

Immerhin 25 Prozent der Befragten schließen nicht aus, in eine Seniorenresidenz oder ein Altersheim zu ziehen, wenn der Verbleib in der eigenen Immobilie nicht mehr möglich ist. Wer darüber nachdenkt, das eigene Haus oder die eigene Wohnung früher aufzugeben, möchte meist in eine Wohnanlage speziell für ältere Menschen mit der Option betreutes Wohnen ziehen. Das wäre für sieben Prozent der Befragten denkbar. Nur zwei Prozent gaben an, dass sie im Alter zu ihren Kindern oder Angehörigen ziehen möchten.

Wenn es um die Frage geht, wo sie im Alter leben möchten, ticken Männer und Frauen fast gleich – bei der Befragung

gab es kaum Unterschiede zwischen den Geschlechtern. Signifikanter ist der Unterschied je nach Haus oder Wohnung. Bei Hausbesitzern ist der Wunsch, in der eigenen Immobilie zu bleiben, noch einmal stärker ausgeprägt als bei Wohnungsbesitzern. 66 Prozent der Hausbesitzer können sich nicht vorstellen, das Eigenheim zu verlassen – von den Wohnungsbesitzern sind es 53 Prozent, die in der eigenen Wohnung bleiben möchten. Der Familienstand verstärkt diese Präferenzen. 73 Prozent der Alleinstehenden, die in einem Haus leben, wollen auch dort bleiben – selbst wenn die Betreuung durch eine Pflegekraft erforderlich wäre. Wer dagegen in einer Wohnung lebt und alleinstehend ist, kann sich schon eher vorstellen, in eine Form des betreuten Wohnens umzuziehen. Immerhin 17 Prozent sind demgegenüber offen.



Malerbetrieb

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

Autolackiererei

Ganzlackierungen
Reparaturlackierungen
Design- und Sonderlackierungen
Lkw-Lackierungen
Industriellackierungen
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
E-Mail info@olschefski.de

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.

Knapp elf Millionen Menschen über 60 Jahren in Deutschland leben laut dem Institut für Demoskopie Allensbach in der eigenen Immobilie, und damit mehr als der Gesamtdurchschnitt. Die meisten Menschen kaufen ihre erste Immobilie zwischen 30 und 50 Jahren. Da verwundert es nicht, dass sie so lange wie möglich in dieser verbleiben wollen. Sie wollen altersgerecht und selbstbestimmt leben. Je nach baulichem Zustand ist das jedoch gar nicht so einfach.

Wer im Alter seine Immobilie barrierefrei umbauen möchte, um dort so lange wie möglich leben zu können, hat es meist nicht so einfach, eine Immobilienfinanzierung zu erhalten, wie noch als Erwerbstätiger. Ab einem gewissen Alter wird es für Menschen schwieriger, einen Kredit zu erhalten, insbesondere mit einer längeren Laufzeit. Zwar gibt es grundsätzlich keine Altersgrenze für Kredite; jedoch müssen Senioren mit einem Risikoaufschlag bei den Konditionen rechnen und oftmals sind auch die angebotenen Laufzeiten eingeschränkt.

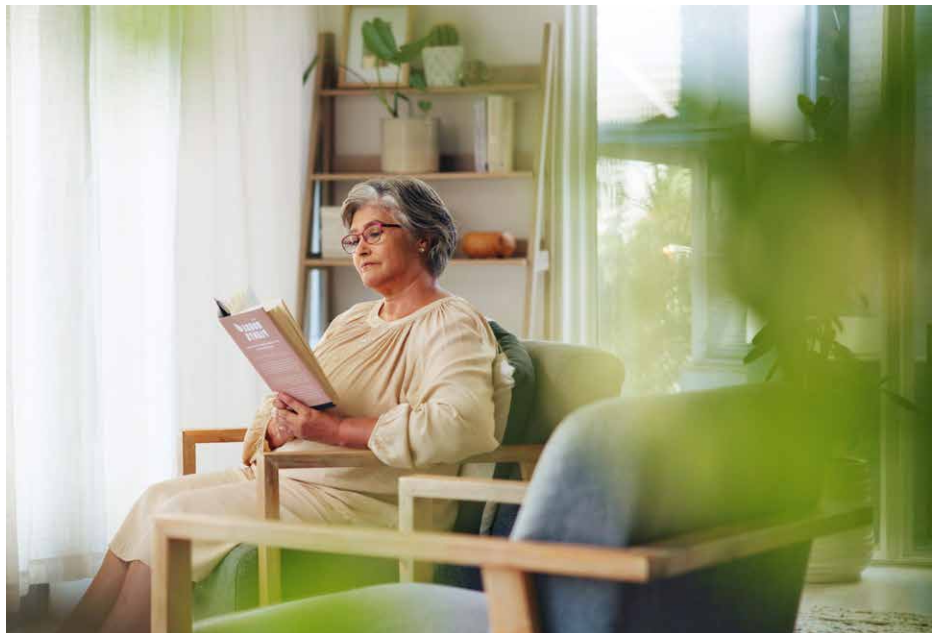


Foto: peopleimages12/123RF

Mit der BestAger Finanzierung bietet beispielsweise die Allianz eine Finanzierungslösung an, die sich speziell an Menschen über 60 Jahren richtet. Diese ist für viele Darlehensnehmer eine Alternative zu Teilverkauf und anderen Angeboten am Markt.

Denn mit einem Immobiliendarlehen bleiben sie Eigentümer ihrer Immobilie. Zusätzlich besteht die Option, nur die Zinsen zu bezahlen und die Tilgung des Darlehens den Erben zu überlassen.

Quelle: www.allianz.de



Immobilien - Bewertung



Alexander Brendecke
Sachverständiger

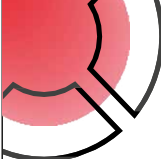
05300 338 | www.Ldw-SV.de | Lietweg 5, 38159 Alvesse

öffentlich bestellt und vereidigt durch:

Landwirtschaftskammer
Niedersachsen



wir unterstützen Sie gerne



TOP_SERVICE

...aus bewährter Hand
für unsere Lieblingskunden

Jetzt W-LAN und Internetanschluss optimieren

Kostenloses Angebot bis Ende Mai 2026



Fachbetrieb für
Informationstechnik
Kaufberatung & Installation
Reparatur & Wartungsservice

 Glasfaser

 Sat-Anlagen

 Smart-Home

Für eine Welt, in der Technik Spaß macht!

 Empfang

 Computer

 Bild & Ton

 Sicherheit

info@topservicetechnik.de · www.topservicetechnik.de
 Tel.: 05171 72 444 · Werkstatt: Hesebergweg 45 · 31228 Peine
 Mo. – Fr. 8–17 Uhr, Sa. 10–13 Uhr

Stimmt das? Interessante Urteile und Fakten zum Thema Homeoffice

Auch im Homeoffice besteht Unfallversicherungsschutz

Das stimmt. Wer sich im Homeoffice eine Verletzung zuzieht, die in klarem Zusammenhang mit der Berufsausübung steht, genießt den Schutz der gesetzlichen Unfallversicherung. Das gilt selbst dann, wenn der Unfall durch private Geräte hervorgerufen wird. In einem konkreten Fall wollte ein selbstständiger Busunternehmer, der im Wohnzimmer seines Hauses Büroarbeiten erledigte, nach Arbeitsbeginn die Raumtemperatur regulieren. Als er im Heizungskeller am Temperaturregler drehte, kam es durch einen technischen Defekt zur Explosion des Heizkessels. Dabei zog er sich schwere Augenverletzungen zu. Die Berufsgenossenschaft und gerichtliche Vorinstanzen verweigerten zunächst die Anerkennung als Arbeitsunfall. Doch das Bundessozialgericht war anderer Ansicht. Die Richter stellten klar, dass die Gefahr zwar von einem privaten Gerät ausging, aber dennoch ein sachlicher Zusammenhang zur versicherten Tätigkeit bestand (Az.: B 2 U 14/21 R).

Das Arbeitszeitgesetz gilt auch im Homeoffice

Stimmt. Das Arbeitszeitgesetz (ArbZG) findet auch im Homeoffice Anwendung. Demnach darf laut § 3 ArbZG die werktägliche Arbeitszeit grundsätzlich acht

Stunden nicht überschreiten. Eine Verlängerung auf bis zu zehn Stunden ist nur dann erlaubt, wenn innerhalb von sechs Monaten oder 24 Wochen ein Ausgleich auf durchschnittlich acht Stunden erreicht wird. § 4 ArbZG schreibt Ruhepausen vor: Mindestens 30 Minuten bei einer Arbeitszeit von mehr als sechs bis neun Stunden und mindestens 45 Minuten bei einer Arbeitszeit von mehr als neun Stunden. Nach Beendigung der täglichen Arbeitszeit ist laut § 5 ArbZG eine ununterbrochene Ruhezeit von mindestens elf Stunden einzuhalten. Für bestimmte Branchen gibt es Ausnahmen, aber die Regelung gilt grundsätzlich auch im Homeoffice.

Kosten rund ums Homeoffice sind steuerlich absetzbar

Das stimmt. Das Arbeitszimmer ist eine komplizierte Materie im Steuerrecht. Für den Bundesfinanzhof ist das Büro zu Hause absetzbar, wenn Arbeitnehmer an mindestens drei Wochentagen vom häuslichen Arbeitszimmer aus tätig werden (Az.: VI R 21/03). Entscheidend ist, dass das Arbeitszimmer den Mittelpunkt der beruflichen Tätigkeit bildet. Ist das der Fall, haben Steuerzahler die Wahl: Sie können entweder die tatsächlichen Kosten, die durch das Arbeitszimmer entstehen, oder eine jährliche Pauschale von bis zu 1.260 Euro in der Steuererklärung ansetzen. Ein steuerlich absetzbares Arbeitszimmer liegt allerdings nur vor, wenn es

sich um einen abgeschlossenen Raum handelt – eine Arbeitsecke im Wohn- oder Schlafzimmer genügt nicht. Wer kein Arbeitszimmer bei der Steuer geltend machen kann, weil er zum Beispiel nur an zwei Tagen pro Woche am heimischen Küchentisch arbeitet, kann aber zumindest die sogenannte Homeoffice-Pauschale anwenden. Pro Tag, an dem überwiegend von zu Hause aus gearbeitet wird, können sechs Euro – maximal 1.260 Euro im Jahr – angesetzt werden. Was übrigens steuerfreie Zusatzleistungen für Arbeitnehmer anbetrifft: Wenn es um Hard- und Software für das Homeoffice geht, darf der Zuschuss vom Chef unbegrenzt hoch sein. Und ist die Firma der Eigentümer oder Leasing-Mieter, dürfen Mitarbeiter die gestellten Geräte zu Hause auch privat nutzen.

Der Chef darf jederzeit im Homeoffice vorbeischaun

Das stimmt nicht. Der Chef darf Sie nicht unangemeldet besuchen kommen. Auch wenn der Besuch eines Vorgesetzten durch entsprechende Klauseln im Arbeitsvertrag festgehalten sein sollte, sind die im Zweifel nichtig. Hier greift der Schutz der eigenen Wohnung, der sogar in Artikel 13 im Grundgesetz festgehalten ist. Leben noch weitere Personen im Haushalt, haben auch sie Hausrecht und können – selbst wenn der Mitarbeiter einverstanden wäre – den Chef an der Wohnungstür abweisen.



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

An den Rotten 4 • 31249 Hohenhameln-Ohlum

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

Stahlharte Fakten *statt* Fake News.



Ihr 5 in 5 Newsletter –
5 Themen in 5 Minuten.
Ihr tägliches Newsupdate mit
den wichtigsten aktuellen Themen.
Jetzt kostenlos anmelden.



 Partner im RedaktionsNetzwerk Deutschland

Der Vermieter darf Homeoffice verbieten

Das stimmt nicht ganz. Grundsätzlich ist es nicht gestattet, eine Wohnung gewerblich zu nutzen. Solange die Tätigkeit aber nicht dem Charakter der Räume als Wohnung zuwiderläuft, bedarf es keiner vertraglichen Regelung. Wer also zu Hause am Computer arbeitet oder Telefonate erledigt, bewegt sich im Rahmen der sogenannten vertragsgemäßen Nutzung einer Mietwohnung. Es sind sogar gelegentliche geschäftliche Besprechungen mit Kollegen erlaubt. Allerdings gibt es durchaus Fälle, in denen der Vermieter sein Einverständnis geben muss und eventuell sogar einen Zuschlag auf die Miete erheben darf. So beispielsweise bei einem freiberuflichen Versicherungsvertreter, der zu Hause Kunden empfängt und sogar seine heimische Adresse auf seinen Geschäftspapieren verwendet. Durch den Kundenverkehr werden nicht nur Treppenhaus und Wohnung stärker abgenutzt, sondern unter Umständen auch die Nachbarn gestört. Das geht nicht ohne eine Vereinbarung mit dem Vermieter, der die geschäftlichen Akti-

vitäten nicht dulden muss (Bundesgerichtshof, Az.: VIII ZR 165/08). Die heimische Tätigkeit ablehnen darf der Vermieter auch, wenn sie mit Lärm verbunden ist, wie etwa beim hauptberuflichen Musiklehrer (Bundesgerichtshof, Az.: VIII ZR 213/12).

Es gibt ein Recht aufs Homeoffice

Das stimmt nicht. Auch wenn rund ein Viertel aller Erwerbstätigen in Deutschland von zu Hause aus arbeitet, bestimmt grundsätzlich der Arbeitgeber den Arbeitsort seiner Angestellten. Einen Rechtsanspruch auf Homeoffice gibt es nicht. Das bedeutet nicht, dass der Wunsch, zu Hause zu arbeiten, gänzlich zum Scheitern verurteilt ist. Experten raten, zunächst zu klären, ob es für den eigenen Job einen Tarifvertrag oder eine Betriebsvereinbarung gibt, die die Arbeit im Homeoffice regelt. In manchen Unternehmen ist klar definiert, wie viel Prozent der Arbeitszeit im Homeoffice erbracht werden kann. Genauso gibt es Firmen, die verlangen, dass nach Jobantritt zunächst eine bestimmte Zeit im Büro gearbeitet werden muss, bevor der Wechsel ins Homeoffice

genehmigt wird. Grundsätzlich sollten Beschäftigte, die von zu Hause aus arbeiten wollen, mit dem Vorgesetzten sprechen.

Homeoffice darf angeordnet werden

Nicht unbedingt. In Zeiten hoher Corona-Inzidenzen wurden Arbeitgeber im Jahr 2021 vorübergehend verpflichtet, ihren Mitarbeitern mit Büro-Jobs die Arbeit im Homeoffice anzubieten, sofern keine zwingenden betrieblichen Gründe dagegensprachen. Beschäftigte waren sogar verpflichtet, das Angebot anzunehmen. Nachdem die Corona-Zahlen sanken, wurde diese Regelung wieder aufgehoben. Seitdem gilt wieder, was vor Corona galt: Wenn es nicht vertraglich festgehalten ist, darf der Arbeitgeber seine Mitarbeiter nicht gegen deren Willen ins Homeoffice verbannen. Da die Privatsphäre geschützt ist, verbietet sich eine Zwangsversetzung. Wurde das Homeoffice hingegen arbeitsvertraglich festgeschrieben, müssen Mitarbeiter bei einer Weigerung mit einer Abmahnung oder einer Kündigung rechnen.

Quelle: ARAG



Immobilienwert einfach ermitteln.

Kostenfrei und schnell mit dem S-ImmoPreisfinder

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

Jetzt ermitteln unter:
sparkasse-hgp.de/preisfinder

Weil's um mehr als Geld geht.



Plan der Stadt Hannover: Radstellplätze sollen Pflicht werden

Es mutete an wie ein deutlich verfrühter Aprilscherz und verursachte helle Aufregung in Politik und Wohnungswirtschaft: Hannovers Stadtverwaltung plante eine krude Neuregelung von Radstellplätzen beim Wohnungsbau. Doch das Vorhaben scheint nicht aufzugehen.

Der Reihe nach: Einerseits will die Stadt die Pflicht zur Schaffung von Autostellplätzen für neue Wohnhäuser komplett streichen. Im Gegenzug sollen aber künftig sehr detaillierte Verpflichtungen für Radabstellanlagen hinzukommen.

Konkret: In Mehrfamilienhäusern sollen demnach zwei Radstellplätze pro Wohnung im Erdgeschoss des Hauses in einem separaten Fahrradraum eingerichtet werden müssen. Damit nicht genug:

Dazu muss der Weg durch den Eingangsfur Kurvenradien haben, die auch für Lastenräder oder Räder mit Anhänger geeignet sind.

Auf 21 Seiten listet die geplante Verordnung auf, welche Stellplätze in Zukunft nötig seien. Dafür gibt es im Stadtgebiet drei Zonen: Je weiter weg vom Zentrum sich ein Gebäude befindet, desto mehr Stellplätze sind gefordert.

Bei Einfamilienhäusern gibt es im Übrigen keine Vorgaben, Büro- und Praxisräume müssen mindestens einen solchen Radstellplatz pro 30 Quadratmeter haben.

Die Wohnungswirtschaft läuft Sturm gegen den Entwurf. Man begrüße die Abschaffung der Pflicht für Autostellplätze,



Foto: franz12/123RF

könne damit billiger werden. Die Schaffung von neuen Auflagen sei dagegen kontraproduktiv.

Das Vorhaben der Stadt wird mit großer Wahrscheinlichkeit keine Mehrheit im Rat finden. SPD, CDU und FDP lehnen die Neuregelung – zumindest in der Form – bisher ab.

Quelle: WA Hannover, Michael Nicolay



HWG Peine – Ihr starker Partner

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

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

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

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

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

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

E-Mail: mail@hwug-peine.de

Öffnungszeiten:

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

Mitgliederberatung:

Montag	15.00 – 18.00 Uhr
Donnerstag	15.00 – 18.00 Uhr

Parkplatz für die Mitgliederberatung:

Zufahrt von den Parkplätzen unterhalb der Nord-Süd-Brücke

Rechtsberatung | Formulardienst | Sonderservice | Interessenvertretung