

Ausgabe 88 | Oktober/November/Dezember 2025

HWG Kurier



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



08 Grundstücksmarkt-
bericht 2025 für den
Landkreis Peine

12 Neue
wohnungspolitische
Gesetzesvorhaben

14 Mietpreisbremse in
Niedersachsen auf
57 Kommunen ausgeweitet

 **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



Nadine Wanke

- Vermarktung & Verwaltung

Vanessa Großkopf

- WEG & Mietverwaltung



Viktoria Lorenz-Nowacki

- WEG & Mietverwaltung

Simone Bahr

- Backoffice /
Vermarktung & Verwaltung

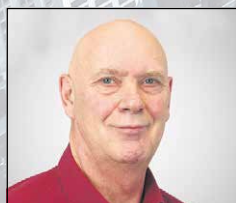


Michael Neumeyer

- Auszubildender

Kevin Hesse

- Hauswart &
Objektbetreuung vor Ort



Joachim Wirth

- Hauswart &
Objektbetreuung vor Ort

Neila

- Mädchen für alles



Liebe Leserin, lieber Leser,

in der Wohnungspolitik steht die neue schwarz-rote Koalition wie in kaum einem anderen Bereich unter Druck und muss liefern. Bei bundesweit fehlenden mindestens 800.000 Wohnungen werden in diesem Jahr lediglich rund 200.000 neue Wohnungen fertiggestellt. Bundesbauministerin Verena Hubertz hat nun den sogenannten Wohnungsbau-Turbo angekündigt. Sie möchte die Baukosten neuer Wohngebäude unter anderem dadurch halbieren, dass sie neben dem Abbau von Bauvorschriften auf mehr serielle Vorprodukte setzt. Das bedeute zum Beispiel, dass man Gebäudewände in einer Fabrik vorfertigt, wodurch man 30 bis 40 Prozent der Kosten reinholen könne. Zusätzlich könne man die Bodenkosten durch Ausgabe von Erbbaurechten senken.

Schaut man auf den schwarz-roten Koalitionsvertrag, erwachsen Zweifel, ob die ehrgeizigen Ziele des Wohnungsbau-

Turbos erreichbar sind. Die zwischenzeitlich beschlossene Verlängerung der Mietpreisbremse, die weitere Einschränkung bei der Umlage von Modernisierungskosten und die verschärften Anforderungen an Indexmieten sind zusätzliche Eingriffe in den ohnehin schon streng regulierten Wohnungsmarkt. All diese Maßnahmen tragen zwar dazu bei, die Mieten künstlich zu drosseln, schaffen aber keine neuen Wohnungen. Im Gegenteil: Private Vermieter ziehen sich aus dem Mietmarkt mangels Auskömmlichkeit zurück, veräußern ihr Eigentum und überlassen großen Wohnungsbaukonzernen das Feld – mit unerwünschten Folgen für alle. All dies trägt auch nicht dazu bei, den Wohnungsbestand zu modernisieren, und führt im Ergebnis zur Verschärfung der Wohnungsknappheit. Private Investitionen bleiben aus und können auch durch noch so viel eingesetzte öffentliche Mittel für den sozialen Wohnungsbau nicht annähernd ausgegli-



chen werden. Die Regelungswut könnte zur großen Wohnraumbremse werden.

Es bleibt die Hoffnung, dass bei der Umsetzung des Koalitionsvertrages in neue Gesetze die Realität des Marktes nicht völlig außer Betracht bleibt. Die wichtigsten Neuerungen des Koalitionsvertrages für Vermieter und Mieter können Sie aus der Übersicht auf Seite 12 dieses HWG-Kuriers entnehmen.

Angenehme Herbsttage wünscht Ihnen

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



**Baustoff
Brandes**
Da bau ich drauf.

Besuchen
Sie unsere
Ausstellung

Mit uns wird Ihr Garten
zur Wohlfühloase!

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



Termin
vereinbaren



www.baustoff-brandes.de

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

Inhalt

03	Editorial
05	Einladung zur Mitgliederversammlung
06	Vereinsnachrichten
07	Neue aktuelle Rechtsprechung
08	Grundstücksmarktbericht 2025 für den Landkreis Peine
11	Erbrechtstipps: Was passiert nach dem Erbfall?
12	Gesetzesvorhaben der neuen Bundesregierung für Eigentümer, Vermieter und Mieter
14	Mietpreisbremse in Niedersachsen auf 57 Kommunen ausgeweitet
16	Mitglieder fragen – Rechtsanwältin Neumann antwortet
17	Energiesparmythen aufgedeckt
18	Kurzmitteilungen
20	Strom in Deutschland ist und bleibt teuer
20	Billig bauen und kostengünstig bauen sind zweierlei
21	Instandhaltungspflicht – Vorsicht bei mitvermieteten Einbauküchen!
21	Wohnklima-Messgerät
22	Streit an der Grundstücksgrenze – Was bei Grenzbebauung und Sichtschutzwänden rechtlich gilt
23	Deutlicher Honoraranstieg bei Wohnungsverwaltungen / Zertifizierungspflicht
24	Nachlassordner hilft allen

IMPRESSUM | **HERAUSGEBER** | Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein für Stadt und Kreis Peine e.V. (HWG Peine) in Kooperation mit der Madsack Medien Ostniedersachsen GmbH & Co. KG **REDAKTION** | Eva-Maria Kropp, HWG Peine (verantwortlich) Geschäftsstelle Peine: Beethovenstraße 11, 31224 Peine, Telefon 05171 582480, Telefax 05171 5824866, Internet: www.hwug-peine.de, E-Mail: mail@hwug-peine.de **TITELFOTO** | Katja Munzel-Neubauer: Historischer Ziehbrunnen, 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



SCHLESINGER
IMMOBILIEN PEINE

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

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

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

Weitere Informationen erhalten Sie gerne bei einem unverbindlichen persönlichen Beratungsgespräch.

Romy Schlesinger
Kaufrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

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



© kasto/123RF

Einladung zur Mitgliederversammlung

Liebe Mitglieder,

hiermit laden wir Sie herzlich zu unserer Mitgliederversammlung für Dienstag, den 4. November 2025, um 18.30 Uhr, in den Gildesaal in Peine (Am Schützenplatz – Kantstraße 1, 31224 Peine) ein.

Folgende Tagesordnung:

1. Begrüßung
Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Jahresbericht des Vorsitzenden
mit Aussprache
3. Kassenbericht für das Haushaltsjahr 2024
mit Aussprache
4. Kassenprüfungsbericht
5. Genehmigung des Jahres- und Kassenberichtes
6. Entlastung des Vorstandes
7. Vorschlag des Vorstandes zur Beschlussfassung durch die Mitgliederversammlung:
8. Vorschlag des Vorstandes zur Beschlussfassung durch die Mitgliederversammlung:
Der Jahresbeitrag wird ab 2026 um sieben Euro erhöht.
9. Neuwahl des Vorstandes (Vorsitzender, stellv. Vorsitzender, Schriftführer und Schatzmeister)
10. Wahl eines Ehrenvorsitzenden
11. Wahl von zwei Kassenprüfern
12. Verschiedenes

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



Im Anschluss an die Mitgliederversammlung können wir uns nach einer etwa 15-minütigen Pause um 19.30 Uhr auf Kurzvorträge zum Thema „**Energiezukunft gemeinsam gestalten**“ freuen.

Gemeinschaftliche Veranstalter:

Sparkasse Hildesheim Goslar Peine, Stadtwerke Peine und HWG Peine

- Einsatz von erneuerbaren Energien in Wohngebäuden
- Modernisierung der eigenen vier Wände – wie finanzieren?
- Beteiligung der Mieter für energetische Maßnahmen zugunsten der Mietwohnung

Referenten: Alexander Eckolt, Stadtwerke Peine

Jessica Knackstedt, Sparkasse Hildesheim Goslar Peine

Uwe Freundel, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht

Alle Vereinsmitglieder erhalten zu der vorgenannten Vortragsveranstaltung noch eine gesonderte Einladung für sich und Familienangehörige.

Wir freuen uns auf Ihr Erscheinen zur Mitgliederversammlung und zu den anschließenden Kurzvorträgen.

Hans-Hinrich Munzel

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

Vereinsnachrichten

Betriebsferien

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

Wir bitten um Ihr Verständnis.

Rechtsberatungszeiten

Seit Jahresbeginn findet die Rechtsberatung am Montagnachmittag und Donnerstagnachmittag jeweils von 15 bis 18 Uhr statt.

Nochmals unser Tipp: Nutzen Sie die Beratungsmöglichkeit an den beiden Nachmittagen in der Zeit nach der ersten Beratungsstunde ab 16 Uhr.

Die Wartezeit ist dann in der Regel deutlich geringer als zu Beginn der jeweiligen Sprechzeiten.



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



 **TREPPENHAUSRENOVIERUNG**

 **WOHNUNGSSANIERUNG**

 **WÄRMEDÄMMUNG**

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

Neue aktuelle Rechtsprechung im Miet-, Wohnungseigentums- und Nachbarrecht

Die Peiner Rechtsanwältin Isabell Neumann stellt neue Rechtsprechung vor:

Verjährungsfrist beginnt mit Schlüsselrückgabe zu laufen

Für Ansprüche auf Schadensersatz oder Instandsetzungsmaßnahmen aus dem Mietverhältnis sieht das Gesetz eine Verjährungsfrist von sechs Monaten vor. Die Verjährungsfrist beginnt bereits vom Tage der Schlüsselrückgabe durch den Mieter zu laufen und nicht erst mit dem vertraglich fixierten Ende des Mietverhältnisses.

(BGH, Urteil vom 29.01.2025 – VII ZR96/25)

Ein vorehelicher Erbvertrag kann auch über die Scheidung hinaus Bestand haben

Partner einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft schlossen einen Erbvertrag mit gegenseitiger Alleinerbfolge. Nach mehreren Jahren gingen sie eine Ehe ein. Viele Jahre später ließen sie sich scheiden, ohne den Erbvertrag formal aufzuheben. Als die Ehefrau zwei Jahre nach Scheidung starb, machte der geschiedene Ehemann sein Alleinerbrecht geltend. Der BGH bestätigte das Alleinerbrecht des Ehemannes, da zum Zeitpunkt des Abschlusses des Erbvertrages die gegenseitige Erbinsetzung nicht allein im Hinblick auf etwaige spätere Heirat erfolgt sei.

(BGH, Beschluss vom 22.05.2024 – VI ZB 26/23)

Kellerfeuchte im Altbau

Kellerfeuchtigkeit in einem im Jahre 1896 errichteten Altbau begründet für sich allein keine Kündigung des Mieters wegen wichtigen Grundes, solange nicht die Nutzung der Wohnung im Ganzen beeinträchtigt wird. Sie stellt auch keinen Mangel der Mietsache dar. Feuchtigkeit im Keller war daher ein allgemein üblicher Bauzustand.

(AG Brandenburg, Urteil v. 04.11.2024, 30 C 90/23)

Korrektur der Jahresabrechnung durch alten WEG-Verwalter?

Ein Wohnungseigentümer kann die Korrektur der fehlerhaften Jahresabrechnung des alten Verwalters von diesem nicht mehr verlangen, wenn zwischenzeitlich von der Wohnungseigentümerversammlung ein neuer Verwalter bestellt wurde.

(Urt. des LG Berlin II v. 10.12.2024 – 56 S 24/24 WEG)

Schadensersatz bei nicht umgesetztem Eigenbedarf

Kündigt ein Vermieter eine Mietwohnung wegen Eigenbedarfs, setzt aber seine Absicht nicht um, so hat er gegenüber dem Mieter substantiiert und plausibel darzulegen, aus welchem Grunde der mit der Kündigung vorgebrachte Eigenbedarf nachträglich entfallen sein soll. Erfüllt er die hierfür strengen Voraussetzungen nicht, hat er umfänglich auch dann Schadensersatz zu leisten, wenn aufgrund der Eigenbedarfskündigung eine daraufhin geschlossene Mietaufhebungsvereinbarung mit Zahlung einer Umzugskostenpauschale durch den Vermieter getroffen wurde.

(LG Berlin II, Urt. v. 04.09.2024, 64 S 281/22; WM 5/25).

Unzulässige Nutzung einer Eigentumswohnung

Wenn ein Sondereigentum einer WEG-Anlage in der Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung als Wohnungseigentum ausgewiesen ist, darf diese nicht an wöchentlich wechselnde Monteure vermietet werden. Es würde sich dann nicht mehr um Wohnungsnutzung, sondern um gewerbliche Unterbringung handeln.

(AG München Urt. v. 28.08.2024-1292 C 15423/23; WM 5/25).

Testament trotz moralisch zweifelhafter Klausel wirksam

Ein Testament mit einer Klausel „Wenn mein Sohn seine jetzige Lebensgefährtin heiratet, wird er enterbt“, ist trotz moralischer Fragwürdigkeit gleichwohl wirksam. Der Grundsatz der Testierfreiheit kann aufgrund der Gegebenheiten des Einzelfalls auch Werte überwiegen, die nicht allgemein anerkannt und geteilt werden. Somit erhielt der Sohn, der seine Lebensgefährtin geheiratet hatte, beim Tode des Vaters nur den Pflichtteil.

(OLG München, Beschluss v. W3.p9.2024-33 Wx 325/23).



© annlisa/123RF

Grundstücksmarktbericht 2025 für den Landkreis Peine

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

Immobilienmarkt im Wandel

Der Immobilienmarkt durchläuft einen tiefgreifenden Wandel. Nach einer längeren Phase stabiler Höchstpreise sorgten steigende Zinsen, hohe Baukosten und wirtschaftliche Unsicherheit in den vergangenen beiden Jahren für eine spürbare Zurückhaltung auf der Käuferseite. 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. *Für die gesamte Region lässt sich feststellen, dass die Immobilienpreise in 2024 nach jahrelangen Preissteigerungen nochmals leicht zurückgegangen sind.*

Die wichtigsten Feststellungen für den Landkreis Peine aus dem Jahre 2024 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 2024 nochmals leicht unter dem Niveau des Vorjahres.

Kaufpreis in 2024/Stadt/Landkreis Peine:

Mittlerer Kaufpreis (Median) 2024	Vorjahr	Kennzahlen der um Ausreißer bereinigten Stichprobe	Mittlerer Kaufpreis (Median) zum Vergleich
260.000 €	270.000 €	Anzahl Kauffälle: 392 Minimum: 20.000 € Maximum: 850.000 €	Niedersachsen: 255.000 € Braunschweig: 435.000 € Gifhorn: 280.000 €

Nach Baujahrsklassen:

Baujahrsklasse	Mittlerer Kaufpreis (Median) 2026	Vorjahr	Kennzahlen der um Ausreißer bereinigten Stichprobe	Mittlerer Kaufpreis (Median) 2024 zum Vergleich
bis 1949	182.000 €	189.000 €	Anzahl Kauffälle: 78 Minimum: 20.000 € Maximum: 450.000 €	Niedersachsen: 184.000 € Braunschweig: 380.000 € Gifhorn: 227.000 €
1950 bis 1977	244.000 €	250.000 €	Anzahl Kauffälle: 184 Minimum: 75.000 € Maximum: 780.000 €	Niedersachsen: 227.000 € Braunschweig: 402.000 € Gifhorn: 245.000 €
1978 bis 1990	280.000 €	282.000 €	Anzahl Kauffälle: 51 Minimum: 130.000 € Maximum: 580.000 €	Niedersachsen: 280.000 € Braunschweig: 435.000 € Gifhorn: 285.000 €
1991 bis 2010	359.000 €	350.000 €	Anzahl Kauffälle: 65 Minimum: 180.000 € Maximum: 600.000 €	Niedersachsen: 340.000 € Braunschweig: 633.000 € Gifhorn: 376.000 €
2011 bis 2021	488.000 €	keine Angabe	Anzahl Kauffälle: 14 Minimum: 342.000 € Maximum: 850.000 €	Niedersachsen: keine Angabe Braunschweig: 891.000 € Gifhorn: 492.000 €
ab 2022	keine Angabe	keine Angabe	Anzahl Kauffälle: keine Angabe Minimum: keine Angabe Maximum: keine Angabe	Niedersachsen: keine Angabe Braunschweig: keine Angabe Gifhorn: 468.000 €

Reihenhäuser und Doppelhaushälften:

Auch bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften ist für das Jahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr ein Rückgang des mittleren Kaufpreises um etwa 10 Prozent zu verzeichnen.

Kaufpreis in 2024/Stadt/Landkreis Peine:

Mittlerer Kaufpreis (Median) 2024	Vorjahr	Kennzahlen der um Aus-reißer bereinigten Stichprobe	Mittlerer Kaufpreis (Median) zum Vergleich
179.000 €	198.000 €	Anzahl Kauffälle: 170 Minimum: 50.000 € Maximum: 535.000 €	Niedersachsen: 235.000 € Braunschweig: 297.000 € Gifhorn: 270.000 €

Nach Baujahrsklassen:

Baujahrsklasse	Mittlerer Kaufpreis (Median) 2024	Vorjahr	Kennzahlen der um Aus-reißer bereinigten Stichprobe	Mittlerer Kaufpreis (Median) 2024 zum Vergleich
bis 1949	155.000 €	169.000 €	Anzahl Kauffälle: 45 Minimum: 72.000 € Maximum: 310.000 €	Niedersachsen: 144.000 € Braunschweig: 260.000 € Gifhorn: 194.000 €
1950 bis 1977	150.000 €	168.000 €	Anzahl Kauffälle: 71 Minimum: 50.000 € Maximum: 330.000 €	Niedersachsen: 198.000 € Braunschweig: 279.000 € Gifhorn: 185.000 €
1978 bis 1990	160.000 €	224.000 €	Anzahl Kauffälle: 9 Minimum: 83.000 € Maximum: 240.000 €	Niedersachsen: 255.000 € Braunschweig: 354.000 € Gifhorn: 257.000 €
1991 bis 2010	310.000 €	315.000 €	Anzahl Kauffälle: 28 Minimum: 210.000 € Maximum: 422.000 €	Niedersachsen: 280.000 € Braunschweig: 405.000 € Gifhorn: 272.000 €
2011 bis 2021	keine Angabe	keine Angabe	Anzahl Kauffälle: keine Angabe Minimum: keine Angabe Maximum: keine Angabe	Niedersachsen: 335.000 € Braunschweig: keine Angabe Gifhorn: 396.000 €
ab 2022	290.000 €	keine Angabe	Anzahl Kauffälle: 13 Minimum: 220.000 € Maximum: 402.000 €	Niedersachsen: 385.000 € Braunschweig: 527.000 € Gifhorn: 395.000 €



HEINEKE

Bauunternehmen GmbH

- 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

VP

VON POLL

IMMOBILIEN

Ihr Zuhause in guten Händen – weil es mehr als nur Immobilien sind.

Veränderte Lebensumstände erfordern häufig auch eine Anpassung der Wohnsituation – wir sind gern für Sie da.

Partner-Shop Peine | Bahnhofstr. 25 | 31224 Peine

T.: 05171 - 58 63 12 1 | peine@von-poll.com

Eigentumswohnungen

Die Kaufpreise pro m² Wohnfläche für Eigentumswohnungen sind im Jahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr insgesamt relativ stabil geblieben.

Kaufpreis in 2024/Stadt/Landkreis Peine:

Mittlerer Kaufpreis pro m ² Wohnfläche (Median) 2024	Vorjahr	Kennzahlen der um Ausreißer bereinigten Stichprobe	Mittlerer Kaufpreis (Median) zum Vergleich
1.820 €/m ²	1.800 €/m ²	Anzahl Kauffälle: 114 Minimum: 430 €/m ² Maximum: 4.890 €/m ²	Niedersachsen: 1.980 €/m ² Braunschweig: 2.410 €/m ² Gifhorn: 2.120 €/m ²

Nach Baujahrsklassen:

Baujahrsklasse	Mittlerer Kaufpreis pro m ² Wohnfläche (Median) 2024	Vorjahr	Kennzahlen der um Ausreißer bereinigten Stichprobe	Mittlerer Kaufpreis pro m ² Wohnfläche (Median) zum Vergleich
bis 1949	1.530 €/m ²	1.360 €/m ²	Anzahl Kauffälle: 12 Minimum: 460 €/m ² Maximum: 2.430 €/m ²	Niedersachsen: 2.070 €/m ² Braunschweig: 2.570 €/m ² Gifhorn: 2.000 €/m ²
1950 bis 1977	1.540 €/m ²	1.340 €/m ²	Anzahl Kauffälle: 44 Minimum: 430 €/m ² Maximum: 2.480 €/m ²	Niedersachsen: 1.610 €/m ² Braunschweig: 2.140 €/m ² Gifhorn: 1.690 €/m ²
1978 bis 1990	1.890 €/m ²	1.850 €/m ²	Anzahl Kauffälle: 15 Minimum: 1.160 €/m ² Maximum: 2.690 €/m ²	Niedersachsen: 1.940 €/m ² Braunschweig: 2.540 €/m ² Gifhorn: 1.770 €/m ²
1991 bis 2010	1.910 €/m ²	2.040 €/m ²	Anzahl Kauffälle: 35 Minimum: 940 €/m ² Maximum: 3.060 €/m ²	Niedersachsen: 2.290 €/m ² Braunschweig: 2.820 €/m ² Gifhorn: 2.110 €/m ²
2011 bis 2021	2.990 €/m ²	keine Angabe	Anzahl Kauffälle: 7 Minimum: 2.470 €/m ² Maximum: 3.430 €/m ²	Niedersachsen: 3.320 €/m ² Braunschweig: 4.200 €/m ² Gifhorn: 2.790 €/m ²
ab 2022	3.090 €/m ²	keine Angabe	Anzahl Kauffälle: 17 Minimum: 980 €/m ² Maximum: 4.890 €/m ²	Niedersachsen: 3.890 €/m ² Braunschweig: 4.070 €/m ² Gifhorn: 3.270 €/m ²

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



HEIDORN

DACHDECKERMEISTER

Inh.
Mike Hedderich
Dachdeckermeister

Bedachungen - Fassaden
Bauklempnerei
Flachdachisolierungen

Lehmkuhlenweg 51 · 31224 Peine

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



© stockasso/123RF

Was passiert nach dem Erbfall?

Die Peiner Notarin Ina Munzel, zugleich Fachanwältin für Erbrecht und zertifizierte Testamentsvollstreckerin, stellt aktuelle Informationen der Bundesnotarkammer vor.

Nach einem Erbfall sind Erbinnen und Erben – in wirtschaftlicher wie in menschlicher Hinsicht – vor zahlreiche Herausforderungen gestellt.

Hier die wichtigsten Entscheidungen, bei denen die gesetzgebende Instanz Ihnen **Notarinnen und Notare** an die Seite stellt:

- Wer etwa wegen der Schulden überhaupt nicht Erbin oder Erbe werden will, muss die Erbschaft **ausschlagen**. Für die Ausschlagung gilt eine Frist von sechs Wochen „ab Kenntnis der Erbin oder des Erben von Anfall und Berufungsgrund“, das heißt regelmäßig sechs Wochen nach dem Tod der Erblasserin oder des Erblassers. Wie man eine Ausschlagung formuliert und welche Wirkungen sie hat, erklärt Ihnen die Notarin oder der Notar.
- Sind mehrere Erbinnen und Erben berufen, sind diese als Erbengemeinschaft gemeinsam am Nachlass berechtigt. Über den Nachlass kann also nur

gemeinsam verfügt werden, Verwaltungsentscheidungen sind gemeinsam zu treffen. Das kann zu Streit führen. Bei **Nachlassauseinandersetzungen** werden Notarinnen und Notare vermittelnd und schlichtend tätig.

- Wer als Alleinerbin oder -erbe die Anteile an der Erbengemeinschaft en bloc verkaufen will oder als einer von mehreren Beteiligten seinen

gesamten **Erbeil verkaufen** will, kann dies nur in einem notariell beurkundeten Vertrag tun.

- Wenn Pflichtteilsberechtigte über die Zusammensetzung des Nachlasses Gewissheit haben möchten, können sie von der Erbin oder dem Erben verlangen, dass ein notarielles Nachlassverzeichnis erstellt wird.
- Sollen zum Nachlass gehörige **Grundstücke** oder **GmbH-Anteile** verkauft oder unter mehreren Miterbinnen oder -erben aufgeteilt werden, ist hierfür ebenfalls die notarielle Beurkundung erforderlich.



Der Nachweis, welche Personen in welchem Verhältnis Erbin oder Erbe geworden sind, muss oftmals durch einen **Erbschein** erbracht werden. Der Erbscheinsantrag kann bei einer Notarin oder einem Notar gestellt werden; der Erbschein selbst wird vom Nachlassgericht erteilt. Ein Erbschein ist in der Regel aber nicht erforderlich, wenn Erblasserin oder Erblasser ein notarielles Testament oder einen Erbvertrag errichtet haben.

Gesetzesvorhaben der neuen Bundesregierung

für Eigentümer, Vermieter und Mieter

Der Koalitionsvertrag der neuen schwarz-roten Bundesregierung enthält zahlreiche Aussagen zur geplanten Bau- und Wohnungspolitik für die inzwischen angelaufene Legislaturperiode. Nachstehend die wichtigsten Neuerungen, die in entsprechende Gesetze umgesetzt werden sollen:

1. Mietpreisbremse und Umwandlungsverbot

Die Mietpreisbremse wird um vier Jahre verlängert. Die Verlängerung ist inzwischen vom Bundestag beschlossen worden. Sie gilt nur für Gebiete mit „angespanntem Wohnbedarf“.

Der Landkreis Peine gehört nicht hierzu. Welche Auswirkungen die Mietpreisbremse hat und in welchen Gebieten Niedersachsens sie gilt, wird auf den Seiten 14 bis 15 dieser Ausgabe gesondert behandelt. Kritik der Wohnungsverbände: „Die Mietpreisbremse führt nicht zu einer nachhaltigen Entlastung der Wohnungssuchenden, sondern zu investitionsfeindlichen Rahmenbedingungen. Der Wohnungsneubau stockt, derweil die Nachfrage steigt.“ Die Möglichkeit, Miet- in Eigentumswohnungen umzuwandeln, soll in bestimmten Gebieten wie Hamburg oder Berlin weiter stark eingeschränkt bleiben.

2. Neue Regulierungen bei möblierten Wohnungen, Kurzzeitvermietungen und Indexmieten

Möblierte Wohnungen und Kurzzeitvermietungen (zum Beispiel über Airbnb) sollen stärker reguliert werden, insbesondere in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt. Dabei soll ein gesetzlich definierter Möblierungszuschlag für möbliertes Wohnen im Mietvertrag angegeben werden müssen. Auch soll es strengere Regelungen für sogenannte Indexmieten mit Einführung einer Kappungsgrenze in Gebieten mit angespanntem Wohnbedarf geben. Dazu die Wohnungswirtschaft: „Eine Bele-

bung des Wohnungsmarktes ist durch solche Planungen nicht zu erwarten. Sie führen vielmehr zu einer weiteren Spreizung der Bestandsmiete und Angebotsmiete, mit der Folge, dass niemand ohne Not umziehen wird.“

3. Modernisierungsmieterhöhung

Für Mieter sind günstigere Regelungen zur Begrenzung der Umlage von Modernisierungskosten geplant. Beim sogenannten vereinfachten Verfahren zur Modernisierungsmieterhöhung für Vermieter, steigt die Kostenobergrenze von 10.000 Euro auf 20.000 Euro. Die meisten Maßnahmen wie ein Heizungs- oder Fensteraustausch überschreiten auch die neue Grenze locker, so dass das vereinfachte Verfahren oft nicht zur Anwendung kommt.

4. Günstige Mieten werden sanktionsfrei

Günstige Mieten sollen steuerlich nicht mehr sanktioniert werden. Bisher wurde dieses durch eine Kürzung des Werbungskostenabzuges bei der Einkommensteuer „bestraft“.

5. Schonfrist bei Mietrückständen

Bei Mietrückständen soll die Nachzahlung der Miete innerhalb der Schonfrist auch die ordentliche Kündigung unwirksam machen, allerdings nur einmalig. Bisher galt diese Regelung nur für außerordentliche



PETER seit 1908
GmbH

HEIZUNG | LUFTUNG | KLIMA | SANITÄR

Duttenstedter Straße 27 31224 Peine

Telefon (0 51 71) 68 57

www.peter-peine.de info@peter-peine.de

Seit 1883 **WINDEL** Ingenieurgesellschaft mbH
Haus- und Versorgungstechnik
Tel. 05171 - 55 4 66

Werner-Nordmeyer-Straße 4 31226 Peine

Heizung, Klima, Sanitär
Rohrleitungsbau
Kanal- und Rohrreinigung
Dichtheitsprüfung Grundstücksentwässerung

www.windel-peine.de

Kündigungen, so dass die auf Mietrückständen beruhende zusätzliche ordentliche Kündigung wirksam blieb.

6. Wohnungs-Turbo

Der sogenannte Wohnungsbau-Turbo soll schnellen neuen Wohnraum schaffen und das Bauen erleichtern.

Dazu gehören unter anderem:

- Finanzielle Anreize für Eigentümer, die nachverdichten, aufstocken, Grundstücke entwickeln oder umbauen wollen.
- Reform des Baugesetzbuches zugunsten schnellerer Genehmigungen und weniger Bürokratie.
- Lockerung von Baustandards, insbesondere für den Gebäudetyp „E“, der auf einfache, kostengünstige Bauweisen setzt. Die Einhaltung von DIN-Normen wird gelockert. Auch das Abweichen hiervon soll künftig keinen Mangel mehr darstellen.
- Förderung des modularen und seriellen Wohnungsbau- es, also standardisierte Bauweisen, mit denen schneller und kostengünstiger gebaut werden kann.

7. Erleichterung des Eigentumserwerbs für junge Familien

Neue steuerliche Förderungen und Überarbeitung staatlicher Förderprogramme sollen es Familien leichter ermöglichen, Eigentum zu erwerben. So soll im Neubau der Effizienzhaus-55-Standard, zeitlich befristet, wieder förderfähig werden. Die bestehenden Förderprogramme der KfW sollen gebündelt und übersichtlicher werden: ein Programm für Neubauten und eins für Sanierungen.

8. Heizungsgesetz wird abgeschafft

Das umstrittene Heizungsgesetz wird abgeschafft.

Zwar soll das Gebäudeenergiegesetz (GEG) grundsätzlich bestehen bleiben, jedoch mit der Zielrichtung einer Vereinfachung, höherer Technologieoffenheit und mehr Flexibilität. Zudem sollen die europäischen Vorgaben zur Energieeffizienz gestreckt werden, um den Eigentümern mehr Zeit für Anpassungen zu geben.

9. Steuerliche Absetzbarkeit energetischer Sanierung bei geerbten Mehrfamilienhäusern

Kosten für energetische Sanierung von geerbten Mehrfamilienhäusern sollen steuerlich absetzbar werden. Diese Maßnahmen sollen dazu dienen, dass Erben nicht gezwungen sind, sanierungsbedürftige Altbauten zu verkaufen. Wie die steuerliche Absetzbarkeit ausgestaltet werden soll, ist noch offen.

10. Gemeindliches Vorkaufsrecht

Städte und Gemeinden sollen leichter ihr Vorkaufsrecht bei Immobilienverkäufen ausüben können, bevor diese an einen privaten Investor gehen.

11. Elementarschadensabsicherung

Im Neugeschäft sollen Gebäudeversicherungen nur mit Elementarschadensabsicherung angeboten werden können. Im Bestandsgeschäft sollen alle Wohngebäudeversicherungen zu einem Stichtag um eine Elementarschadensversicherung erweitert werden.

12. Ausnahmen für selbstnutzende Eigentümer in Milieuschutzgebieten

Das in sogenannten Milieuschutzgebieten geltende Verbot von Luxussanierungen (zum Beispiel Einbau eines zweiten Waschbeckens im Badezimmer, Zusammenlegung von Räumen oder Wohnungen) soll nicht mehr für selbstnutzende Eigentümer gelten.

13. Ausweitung von Bußgeldern

Einführung von Bußgeldern bei Mietpreisüberhöhungen auch für Fälle ohne Mietpreisregulierung durch Verschärfung des Mietwucherparagrafen im Strafgesetzbuch, Bußgelder für Verstöße gegen die Mietpreisbremse.



DACHDECKERMEISTER CARSTEN HOFFMANN

HOFFMANN

D A C H T E C H N I K



Infos unter

0 51 72-93 46 65

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 51 71-7 27 58

Mietpreisbremse in Niedersachsen auf 57 Kommunen ausgeweitet

Am 17.12.2024 hat die Landesregierung die Zahl der Städte und Gemeinden, in denen die Mietpreisbremse aufgrund eines sogenannten angespannten Wohnungsmarktes Anwendung finden soll, von bisher 18 auf 57 Kommunen erhöht. Hier ist eine Mieterhöhung nur noch unter sehr strengen Voraussetzungen möglich. Die weitere bundesgesetzliche Voraussetzung, die Mietpreisbremse bis zum Jahre 2029 zu verlängern, ist aufgrund des schwarz-roten Koalitionsvertrags inzwischen vom Bundestag beschlossen worden.

Vorweg: Der Landkreis Peine gehört nicht zu einem Gebiet mit einem sogenannten angespannten Wohnungsmarkt und unterfällt mithin nicht den Regelungen der Mietpreisbremse.

Diese gilt stattdessen für folgende niedersächsische Städte und Gemeinden:

Achim	Adendorf	Bad Rothenfelde
Bad Zwischenahn	Baltrum	Bardowick
Bienenbüttel	Bleckede	Borkum
Bovenden	Braunschweig	Buchholz in der Nordheide
Buxtehude	Cuxhaven	Emsbüren
Garbsen	Gellersen	Göttingen
Hannover	Hanstedt	Hatten
Hemmingen	Hildesheim	Ilmenau
Isernhagen	Juist	Laatzen
Langenhagen	Langeoog	Leer (Ostfriesland)
Lilienthal	Lingen (Ems)	Lüneburg
Neu Wulmstorf	Norden	Norderney
Nordhorn	Oldenburg (Oldenburg)	Osnabrück
Ostheide	Oyten	Rastede
Rotenburg (Wümme)	Seelze	Seevetal
Spiekeroog	Stade	Stuhr
Tostedt	Uelzen	Wangerooze
Wedemark	Weyhe	Winsen (Aller)
Winsen (Luhe)	Wolfsburg	Wunstorf

Da einige unserer Mitglieder Mietimmobilien in diesen Kommunen besitzen, möchten wir diese nachstehend mit den Regelungen der Mietpreisbremse vertraut machen.

Im Einzelnen gilt Folgendes:

Mietpreisbremse bei Neuvermietung

Die Miethöhe bei neu abgeschlossenen Mietverträgen darf grundsätzlich nur maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Miete liegen.

Die Mietpreisbremse kennt folgende Ausnahmen:

1. Ist die bisherige Miete höher als die ortsübliche Vergleichsmiete, darf der Vermieter weiterhin die höhere Miete verlangen.
2. Vermieter, die eine Wohnung möbliert vermieten, können hierfür einen Zuschlag erheben, der nicht gesondert ausgewiesen werden muss.
Aber Achtung: Nach dem Koalitionsvertrag sollen hierzu Änderungen verabschiedet **werden**, um Missbräuchen vorzubeugen.
3. Für Wohnungen, die erst nach dem 01.10.2014 erstmals genutzt oder vermietet wurden, gilt die Mietpreisbremse nicht, also weder bei der ersten noch bei den Folgevermietungen (§ 556 e, Abs. 2 BGB).
Aber Achtung: Im Rahmen der weiteren Gesetzesberatung muss noch abgeklärt werden, ob es bei der vorgenannten Frist (01.10.2014) bleibt oder ob diese nachverlegt wird.
4. Bei Vermietung einer Wohnung nach umfassender Renovierung, bei der die Renovierungskosten mindestens ein Drittel der Kosten für einen Neubau betragen, gilt die renovierte Wohnung als Neubau. Bei der Erstvermietung nach der umfassenden Renovierung ist sie von der Mietpreisbremse befreit.

Im Falle einer Neuvermietung von Wohnraum in einer Kommune, die von der Mieterschutzverordnung (Mietpreisbremse) betroffen ist, sollten Vermieter zunächst die ortsübliche Vergleichsmiete sorgsam aus dem Mietspiegel ermitteln. Dieser Mietzins zuzüglich zehn Prozent ist die maximal zulässige Miete, wenn keine der oben genannten Ausnahmen gegeben ist. Liegt eine Ausnahme vor, muss der Vermieter den Mieter vor Abschluss des Mietvertrages in Textform darauf hinweisen und die Ausnahme benennen. Beruft er sich auf die Höhe der Vormiete, ist auch diese anzugeben. Hält der Mieter die Miete für unzulässig hoch, kann er dieses gegenüber dem Vermieter rügen und die Rückzahlung der überhöhten Mietanteile auch gerichtlich durchsetzen.

Auf die Einhaltung der Regeln der Mietpreisbremse können die Mietvertragsparteien vertraglich nicht verzichten. Die Mietpreisbremse gilt auch bei Vereinbarung einer Staffelmiete für

sämtliche Mietstaffeln und bei der Vereinbarung einer Indexmiete für die vereinbarte Ausgangsmiete.

Absenkung der Kappungsgrenze bei Bestandsmieten

Mieten in bestehenden Mietverhältnissen können gem. § 558 BGB unter gewissen Bedingungen an die ortsübliche Vergleichsmiete angepasst und damit erhöht werden. Die ortsübliche Vergleichsmiete ergibt sich üblicherweise aus dem Mietspiegel. Falls ein solcher nicht vorhanden ist, können auch Vergleichswohnungen oder ein Sachverständigengutachten zur Begründung herangezogen werden. Liegt die aktuell vom Mieter gezahlte Miete deutlich unter der ortsüblichen Vergleichsmiete, wird der Mieter gem. § 558 Abs. 3 BGB geschützt. Das

Gesetz sieht vor, dass die Miete dann innerhalb von drei Jahren maximal um 20 Prozent, höchstens jedoch bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, steigen kann (sog. Kappungsgrenze). In den von der Mieterschutzverordnung umfassten 57 Kommunen wird diese Kappungsgrenze auf 15 Prozent abgesenkt. Hier sollten Vermieter, um nicht zu weit ins Hintertreffen zu geraten, darauf achten, ihre Mieten regelmäßig an die ortsübliche Vergleichsmiete anzupassen.

Verlängerte Kündigungsfrist bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

In den von der Mieterschutzverordnung betroffenen Kommunen wird die sog. Kündigungssperrfrist von allgemein drei Jahren auf acht Jahre verlängert.

© rutchapong/123RF



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



Immobilien - Bewertung



Alexander Brendecke
Sachverständiger

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

öffentlich bestellt und vereidigt durch:

Landwirtschaftskammer
Niedersachsen



RICS
Registered Valuer



wir unterstützen Sie gerne

Mitglieder fragen –

Rechtsanwältin Isabell Neumann antwortet

Berechnung der Wohnfläche

Frage: Wir haben anlässlich einer von uns vorgenommenen Erhöhung der Miete Probleme mit einer Mieterin. Sie ist auf einmal der Meinung, die Mieterhöhung sei nicht in Ordnung, da die Wohnung viel kleiner sei, als im Mietvertrag aufgeführt. Nun sind wir uns unsicher, wie man die Wohnfläche korrekt berechnet. Wir wollen nichts falsch machen.

Rechtsanwältin Neumann: Es ist zu empfehlen, die Wohnfläche korrekt festzustellen. Dies richtet sich nach der Wohnflächenverordnung. Diese regelt Einzelheiten zu den in Ansatz zu bringenden Flächen innerhalb der Wohnung und berücksichtigt auch etwaige Dachschrägen, Balkone, Terrassen etc. Hierfür halten wir ein Merkblatt in unserer Geschäftsstelle bereit.

Bei einer Mieterhöhung kommt es auf die tatsächlich Wohnungsgröße an. Ist im Mietvertrag eine größere, als die tatsächliche Wohnfläche angegeben, kann sich ein Vermieter bei einer Mieterhöhung darauf nicht berufen.

Mieter veranlasst Reparatur selbst

Frage: In meiner vermieteten Wohnung war wohl kürzlich der Spülkasten des WCs defekt. Mein Mieter hat ohne Absprache mit mir einen Handwerker beauftragt, der den Spülkasten repariert hat. Die Rechnung habe ich dann erhalten. Darüber bin ich etwas verärgert. Darf mein Mieter einfach ohne Rücksprache Reparaturen veranlassen?

Rechtsanwältin Neumann: Grundsätzlich gilt, dass Mieter Schäden zunächst dem Vermieter melden müssen, damit dieser geeignete Schadensbeseitigungsmaßnahmen einleiten kann. Es kann aber auch Situationen geben, die den Mieter berechtigen oder sogar verpflichten unmittelbar ohne Rücksprache mit dem Vermieter tätig zu werden. In Ihrem Fall war es Ihrem Mieter wohl nicht zuzumuten, auf ein Tätigwerden Ihrerseits zu warten und bis dahin die Toilette nicht benutzen zu können.

Stromversorgung des Untermieters

Frage: Mir gehört eine Zwei-Zimmer-Wohnung, die ich an einen jungen Mann vermietet habe. Vor ein paar Monaten hat er mich gebeten, einen Untermieter mit aufnehmen zu dürfen, da er „knapp bei Kasse“ war. Für mich war das kein Problem. Jetzt ist der Mieter verschwunden und nicht mehr zu erreichen. Vielmehr hat mich kürzlich der Untermieter kontaktiert und mir mitgeteilt, dass der Stromversorger die Stromzufuhr abgestellt habe, weil mein Hauptmieter nicht gezahlt habe. Der Untermieter droht mich zu verklagen, wenn ich mich nicht um das Problem kümmere. Wie soll ich mich verhalten?

Rechtsanwältin Neumann: Grundsätzlich haben Sie nichts zu befürchten, denn zwischen Ihnen und dem Untermieter besteht keine vertragliche Beziehung. Seine Klage wird daher aller Voraussicht nach keinen Erfolg haben.



Ab wann ist eine Wohnung überbelegt?

Frage: Ich habe eine Zwei-Zimmer-Wohnung (39 m²) an ein Pärchen mit Kind vermietet und hatte dabei schon Bedenken, ob die Wohnung dafür überhaupt ausreicht. Jetzt hat das Pärchen noch eine Freundin mitsamt Kind aufgenommen. Dafür ist die Wohnung doch viel zu klein. Kann ich sofort kündigen?

Rechtsanwältin Neumann: Nach allgemeiner Rechtsauffassung ist eine Wohnung überbelegt, wenn die Zahl der Bewohner deutlich über den durch den Vertragszweck und die Größe der Wohnung bestimmten Rahmen der vertragsgerechten Nutzung hinausgeht. Man kann davon ausgehen, dass für jede über sechs Jahre alte Person eine Wohnfläche von mindestens 10 m² und für jede jüngere Person von mindestens 6 m² erforderlich ist. Dies scheint hier in Ihrem Fall überschritten zu sein. Bereits die Tatsache, dass Ihre Mieter Ihnen den Einzug der Freundin mit Kind nicht mitgeteilt haben, ist im Übrigen vertragswidrig. Einer Kündigung muss jedoch unbedingt eine entsprechende Abmahnung mit der Aufforderung zur Beendigung des Zustandes und eine Kündigungsandrohung vorausgehen.



© ojogabonitoo/123RF

Energiesparmythen aufgedeckt

Ob Strom, Warmwasser oder Heizung – unser Alltag benötigt jede Menge Energie. Das kostet nicht nur Geld, sondern wirkt sich auch auf Umwelt und Klima aus. Energiesparen lohnt sich daher doppelt.

Einige Irrtümer halten sich jedoch hartnäckig. Die Energieberatung der Verbraucherzentrale klärt häufige Energiesparmythen auf.

Der Stand-by-Modus frisst doch kaum Strom

Wenn am Fernseher, Rechner oder der Stereoanlage ein kleines rotes Licht leuchtet, steht fest: Hier fließt Strom, wenn auch weniger als im Vollbetrieb.

Das läppert sich: Energiefachleute schätzen, dass der Stand-by-Verbrauch allein in Deutschland jährlich mehrere Milliarden Euro an zusätzlichen Kosten verursacht.

Das Ladekabel kann einfach am Netz bleiben

Anders als weitverbreitet angenommen, zieht ein Ladekabel auch dann Strom, wenn kein Gerät zum Aufladen angeschlossen ist. Der Transformator mit dem Stecker verbraucht immerhin bis zu 0,5 Watt – und in den meisten Haushalten sind mehrere Ladekabel im Dauerbetrieb. Sparsamer ist es, die „Nabelschnur“ für Elektrogeräte zwischen den Ladephasen vom Netz zu nehmen.

Duschen spart immer mehr Energie als ein Wannenbad

Kurz unter die warme Dusche hüpfen statt ausgiebig im Fichtennadelbad schwelgen – so spart Duschen tatsächlich deutlich: Sowohl Wasser als auch Energie. Wer jedoch gern lange und ausgiebig duscht, verbessert seine Energiebilanz nicht. Dazu reichen schon zehn Minuten bei laufendem Wasser: Eine normale



Badewanne fasst etwa 140 Liter Wasser, durch einen handelsüblichen Duschkopf fließen bis zu 15 Liter pro Minute.

Die Spülmaschine frisst doch nur unnötig Strom

Zur Not zwei, drei Teller von Hand zu spülen, ist sicher sparsamer als eine halb volle Spülmaschine laufen zu lassen. Eine energieeffiziente Spülmaschine spart grundsätzlich aber mehr Energie als der tägliche große Abwasch. Jedenfalls dann, wenn der Haushaltshelfer ausschließlich gut bestückt und wenn möglich im Eco-Spülgang gestartet wird. txn



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.



Kurzmitteilungen

Streichung von Feiertagen für Wirtschaftsaufschwung?

Der Chef der Landesbank LBBW, Rainer Neske, hat abermals die Streichung von einigen Feiertagen gefordert. Nach seiner Auffassung sei die allgemeine wirtschaftliche Situation deutlich härter geworden. Seine diesbezügliche Mahnung vom Januar 2025 hat er im Mai noch einmal wiederholt.

Quelle: FAZ v. 31.05.2025

Arbeiten die Deutschen zu wenig?

Laut einer Umfrage halten 63 Prozent den Vorwurf, dass Deutsche zu wenig arbeiten, für unberechtigt, derweil lediglich 32 Prozent zustimmen.

Quelle: The Pioneer, veröffentlicht am 27.05.2025

Die größten Exportmärkte für chinesische E-Autos

Chinesische E-Autos und Hybride wurden in den Jahren 2022 bis 2024 nach Menge in folgende Länder ausgeliefert: Belgien 170.876, Brasilien 136.112, Großbritannien 88.933, Thailand 81.546, Indien 53.738, Australien 51.843 und Arabische Emirate 47.176. Deutschland war in diesem Zusammenhang mit lediglich 41.105 eine eher unwichtige Abnehmernation.

Quelle: The Pioneer, veröffentlicht am 02.05.2025

Deutsche gegen Atomwaffen für das eigene Land

Nach einer Umfrage sprachen sich im Februar 2024 nur 27 Prozent der Deutschen für den Besitz von Atomwaffen des

eigenen Landes aus. 69 Prozent waren dagegen. Bei einer erneuten Umfrage im März 2025 haben sich diese Zahlen nur leicht verändert: 64 Prozent dagegen; 31 Prozent dafür.

Quelle: The Pioneer, veröffentlicht am 13.03.2025

Große Mehrheit für Nutzung von Kernkraft

Nach einer Umfrage befürworteten 55 Prozent der Deutschen die Rückkehr der Atomkraft als Energiequelle. 36 Prozent sind dagegen. 9 Prozent haben hierzu keine Meinung.

Quelle: The Pioneer, veröffentlicht am 06.04.2025

Auswanderungsvorstellungen in Deutschland

Bei einer Umfrage „Könnten Sie sich vorstellen, aus Deutschland auszuwandern?“ wurde dieses von einer knappen Mehrheit (51 Prozent) verneint, derweil 49 Prozent der Befragten sich dieses vorstellen könnten.

Quelle: The Pioneer, veröffentlicht am 29.04.2025

Regulierungen im Mietrecht

Im April dieses Jahres hat der Eigentümerverband Haus & Grund eine Umfrage unter Eigentümern zur Frage durchgeführt, was sie sich von der neuen schwarz-roten Bundesregierung erhoffen. Dabei wünschen sich 80 Prozent der Befragten für die Wohnungspolitik einen Kurswechsel zu weniger Regulierung und mehr Marktwirtschaft, um neuen Wohnraum zwecks Verbesserung der negativen „Ampelbilanz“ beim Wohnungsneubau zu schaffen. 19,9 Prozent votierten für eine Mischung aus Marktwirtschaft und Regulierung. Lediglich 1,3 Prozent forderten eine noch strengere Regulierung des Mietrechts.

Quelle: Hamburger Grundeigentum 06/2025 S. 39

Glaube an Wettbewerbsfähigkeit von Deutschland

Bei einer Umfrage, wie sich die Wettbewerbsfähigkeit des Standorts Deutschland in den letzten fünf Jahren entwickelt habe, gab es folgende Meinungen: 56 Prozent verschlechtert, 12 Prozent verbessert, 32 Prozent gleich geblieben.

Quelle: The Pioneer, veröffentlicht am 21.04.2025

Teures Stromland Deutschland

In Deutschland kostete der Strom im ersten Quartal 2025 38 Cent pro Kilowattstunde (kWh). Damit zahlen die deutschen Haushalte die fünfthöchsten Strompreise der Welt. Teurer ist der Strom im britischen Überseegebiet Bermuda und in den EU-Ländern Dänemark, Irland und Belgien. Kostensparmöglichkeiten ergeben sich lediglich im Wechsel aus der teuren Grundversorgung in günstigere Tarife.

Quelle: Der SPIEGEL Nr. 26/21.06.2025 S. 61

Wachstum von Wärmepumpen in Europa

Während der Einbau von Wärmepumpen europaweit stark gewachsen ist, ist der Absatz in Deutschland im Jahr 2023 mit elf Wärmepumpen pro 1000 Haushalte deutlich zurückgeblieben. Im glei-

GOTHAER VERSICHERUNG PEINE



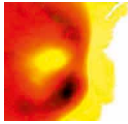
Dennis Kruthoff



- Wohngebäudeversicherung
- Hausratversicherung
- Immobilienfinanzierung
- Betriebsversicherung

Alles rund um Versicherungen und Finanzanlagen für Privat- und Firmenkunden

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



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



Gelistet nach dena-Standard.
Effizienzhaus-Experte.

www.beb-brokate.de

chen Zeitraum wurden in Norwegen 57 und in Schweden 36 Geräte pro 1000 Haushalte installiert. Hauptgrund sind die günstigen Energiepreise in den beiden skandinavischen Ländern, derweil in Deutschland der Strompreis im Verhältnis zum Gas noch immer relativ hoch ist.
Quelle: SWW 5/2025

Ältere Menschen in Deutschland mit mehr Wohnraum

Nach Feststellung des Statistischen Bundesamtes verfügen über 65-Jährige im Schnitt über 68,5 qm Wohnraum, 45- bis 64-Jährige über 54,8 qm und 25- bis 44-Jährige über 44,7 qm. Alleinstehende, die in Deutschland fast 40 Prozent aller Haushalte ausmachen, haben durchschnittlich 73,4 qm zur Verfügung. Wer im eigenen Haus oder in einer Eigentumswohnung wohnt, hat 65,1 qm zur Verfügung. Bei Mietern liegt diese Zahl bei 48,5 qm.
Quelle: SWW 12/2023

Erstmals seit 2022 wieder Anstieg der Immobilienpreise

Nach jahrelangem Anstieg der Immobilienpreise sind diese aufgrund höherer Zinskosten und Materialpreise in 2023 um 8,4 Prozent und im Folgejahr 2024 um 1,5 Prozent im Bundesdurchschnitt gefallen. Im ersten Quartal 2025 haben die Immobilienpreise laut Statistischem Bundesamt gegenüber dem Vorjahresquartal um 3,8 Prozent angezogen. Von der Nachrichtenagentur Reuters befragte Immobilienanalysten von 15 Banken und Finanzinstituten erwarten für das Jahr 2026 einen weiteren Preisanstieg für Wohnimmobilien von drei Prozent.
Quelle: ntv-Nachrichtenüberblick v. 01.07.2025

Geringerer Zuwachs bei Steuereinnahmen

Nach neuester Steuerschätzung werden sich im Jahre 2025 die gesamten Steuereinnahmen des Staates auf etwa 979.000 Milliarden Euro belaufen, 32 Milliarden Euro mehr als 2024. Laut Prognose werden die Steuereinnahmen in 2026 erstmals die Schwelle von einer Billion Euro überschreiten (1.006 Milliarden Euro). Aufgrund schwacher wirtschaftlicher Dynamik rechnen die Steuerexperten bis 2029 mit einem verlangsamten Anstieg der Steuereinnahmen.
Quelle: Mittelstandsmagazin 02/2025

Hälfte aller Frauen arbeitet in Teilzeit

Im Jahre 2024 haben 29 Prozent der Erwerbstätigen in Teilzeit gearbeitet. Laut Statistischem Bundesamt traf dieses auf fast jede zweite Frau zu, derweil nur jeder zwölfte Mann in Teilzeit (12 Prozent) arbeitete. Die Erwerbstätigenquote der 15- bis 64-Jährigen betrug in 2024 etwa 77 Prozent (Männer 81 Prozent; Frauen 74 Prozent).
Quelle: Mittelstandsmagazin 02/2025

US-Zollpolitik belastet deutsche Unternehmen

Weltweit befürchten 60 Prozent der deutschen Unternehmen negative Auswirkungen der US-Handelspolitik für ihre Geschäfte vor Ort. Insbesondere nach dem sog. Liberation Day des US-Präsidenten Donald Trump (2. April 2025) stieg der Anteil der Betriebe, die mit negativen Auswirkungen rechnen, weltweit von 56 auf 69 Prozent. In den USA erwarten sogar 85 Prozent der dort

vertretenen deutschen Unternehmen Einschränkungen durch die US-Handelspolitik – mehr als in jeder anderen Region weltweit.
Quelle: IHK BS „Wirtschaft“ 5/2025 S. 23

Steuersegen im ersten Halbjahr 2025

Um rund acht Prozent stiegen die Steuereinnahmen von Bund und Ländern im ersten Halbjahr 2025 gegenüber dem Vorjahreshalbjahr. Von den in diesem Zeitraum eingenommenen Steuern (447,6 Milliarden Euro) gab es den höchsten Anstieg bei der Erbschaftsteuer (+86,8 Prozent auf 8,6 Milliarden Euro).
Quelle: Focus online v. 23.07.2025

Drastischer Einbruch bei Wohnungsneubau in Hannover

Einen neuen Tiefstand verzeichnen die Fertigstellungszahlen seit 2017 beim Wohnungsneubau in der Landeshauptstadt Hannover. So kamen in 2024 lediglich 1237 neue Wohneinheiten auf den Markt. In den nächsten beiden Jahren sollen diese Zahlen nach einer Prognose von Stadtbaurat Thomas Vielhaber noch weiter absinken. Als Gründe wurden Zinsanstieg und Materialkostensteigerungen genannt. Nach Meinung von Architektin Karin Keller (beratendes Mitglied des Bauausschusses) müssen die Bauunternehmen inzwischen mit Kaltmietpreisen von monatlich über 20 Euro pro Quadratmeter kalkulieren, damit sich der Bau rentiere. Unter diesen Umständen müsse alles getan werden, um die Baukosten zu senken.
Quelle: PAZ v. 16.07.2025 S. 13

Hans Talarczak



Inh. J. Rust
Installateur- und Heizungsbaumeister

**Sanitäre Installationen • Heizungstechnik
Wartung / Service • Solartechnik**

Hans-Marburger-Straße 6 • 31224 Peine
Telefon 0 51 71/1 74 46 • Telefax 0 51 71/64 92

Fallak GmbH & Co. KG

Akustik • Trockenbau • Isolierung

- Altbausanierung
- Innenausbau
- Wärmedämmung
- Schallschutz

Ihr Team im Ausbau für Ihre Immobilie!

Fallak GmbH & Co. KG

0 51 71 - 294 80 20 | Eilhart-von-Oberg-Str. 35, 31224 Peine
info@fallak-gmbh.de | www.fallak-gmbh.de

Weltweiter Vergleich: Strom in Deutschland bleibt teuer

Die Strompreise in Deutschland zählen weiterhin zu den höchsten der Welt. Im ersten Quartal des Jahres rangiert die Bundesrepublik im weltweiten Vergleich mit durchschnittlich 38 Cent pro Kilowattstunde auf Platz fünf. Zu diesem Ergebnis kommt eine Preisanalyse von 143 Ländern.

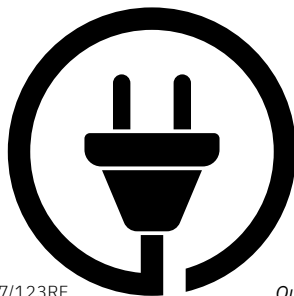
Bermuda und Dänemark am teuersten, Iran und Sudan günstig

Den teuersten Strom im internationalen Vergleich beziehen private Haushalte in Bermuda. Im ersten Quartal 2025 kostete eine Kilowattstunde hier nominal 41,97 Eurocent. Auf Platz zwei folgt Dänemark mit 40,62 Cent, dahinter Irland (39,40 Cent) und Belgien (38,20 Cent).

Deutschland befindet sich im Ranking auf Platz 5. Zahlten deutsche Verbraucher 2021 mit 31,80 Cent noch die höchsten Strompreise der Welt, werden für eine Kilowattstunde Strom derzeit 38 Cent fällig. Das ist ein Anstieg von 19 Prozent, bedeutet aber nicht mehr den Spitzenplatz. Dass Deutschland noch immer zu den teuersten Strom-Ländern gehört, liegt vor allem an hohen Netzentgelten, Steuern und Umlagen.

Am günstigsten ist Strom aktuell im Iran. Eine Kilowattstunde (kWh) kostet hier umgerechnet 0,35 Eurocent, gefolgt vom Sudan mit 0,53 Cent. Auch in Äthiopien (0,56 Cent) und Kuba (0,57 Cent) bleibt Strom mit unter einem Cent je Kilowattstunde im internationalen Vergleich sehr günstig.

© luka007/123RF



Im weltweiten Durchschnitt kostet Strom aktuell 15 Cent je kWh und damit 29 Prozent mehr als noch 2021 (11,62 Cent). In der Gruppe der wichtigsten Industrie- und Schwellenländer legten die Strompreise im selben Zeitraum um 26 Prozent zu (von 13,13 auf 16,52 Cent).

Kaufkraftbereinigte Strompreise: Deutschland zweitteuerster G20-Staat

Unter Berücksichtigung der Kaufkraft rutscht Deutschland im weltweiten Vergleich zwar auf Platz 22 ab (2021: Platz 15), bleibt aber innerhalb der Gruppe der wichtigsten Industrie- und Schwellenländer nach Italien das Land mit den kaufkraftbereinigt höchsten Strompreisen. Wie stark die Einbeziehung der Kaufkraft den Strompreis verändert, zeigt folgendes Beispiel: Während Haushalte in Deutschland nominal rund 7 Prozent weniger für Strom bezahlen als Haushalte im Nachbarland Dänemark, werden kaufkraftbereinigt hierzulande sogar 11 Prozent mehr fällig.

In anderen Ländern mit vergleichbarem Lebensstandard zeigt sich ein ähnliches Bild. Die Preisunterschiede wachsen kaufkraftbereinigt zum Teil deutlich – im Vergleich mit den USA beispielsweise um 57 Prozentpunkte, mit Neuseeland um 31 Prozentpunkte, mit Australien um 28 Prozentpunkte und mit Luxemburg um 25 Prozentpunkte. In vielen Ländern mit hohem Lebensstandard ist Strom kaufkraftbereinigt zudem mindestens um die Hälfte günstiger als hierzulande. Dazu gehören Neuseeland, Finnland, die USA, Norwegen und Kanada.

Quelle: www.verivox.de

Billig bauen und kostengünstig bauen sind zweierlei

Gebäudetyp E, kostengünstiges Bauen, Absenkung unnötiger Standards in der Bauausführung beherrschen die aktuelle Debatte um Wege zur Reduzierung der hohen Baukosten, die auch privaten Bauherren beim Weg ins eigene Heim zu schaffen machen. Weil sich viele vor Jahren gängige Hausmodelle deswegen und auch wegen des aktuellen Zinsniveaus nicht mehr gut vertreiben lassen, werden Unternehmen absehbar kostengünstigere Ausführungen anbieten. Der Verband Privater

Bauherren (VPB) gibt dabei zu bedenken: Woran wird dabei gespart werden? Handelt es sich um Dinge und Eigenschaften des Hauses, auf die persönlich auch gut verzichtet werden kann? Schlägt sich das womöglich in einer kürzeren Lebensdauer oder höheren Betriebskosten nieder? Ist die Variante bekannt und bewährt? Und: Wie viel wird tatsächlich gespart? Welche Mehrkosten hätte eine solidere Ausführung nach herkömmlicher Art? All diese Fragen kann ein Laie nur mithilfe eines

eigenen, von Anbietern und Produkten unabhängigen Bausachverständigen objektiv beantworten. Zusammen mit den Experten kann geklärt werden, wie wichtig etwa einem der Schallschutz in den eigenen vier Wänden ist oder ob es gar noch weitere erschweringliche Ausführungsvarianten gibt, die besser zu einem passen. Denn nur billig bauen ohne Blick auf die Qualität und die eigenen Bedürfnisse kann zu langer Reue oder teuren Korrekturen führen.

Quelle: VPB

Instandhaltungspflicht

Vorsicht bei mitvermieteten Einbauküchen!

Eine häufig gestellte Frage in unseren Beratungssprechstunden zielt auf die Möglichkeit, inwieweit die Instandhaltungspflicht für in der Mietwohnung enthaltene technische Geräte wie Herd oder Spülmaschine abgedungen beziehungsweise übertragen werden kann. In manchen Mietverträgen wird die Formel hinzugesetzt, dass solche Geräte als „nicht mitvermietet“ gelten sollen oder diese dem Mieter „unentgeltlich zur Leihe“ überlassen werden. In aller Regel sehen Gerichte (so auch LG Berlin II, Beschluss v. 30.06.2024; AZ 67 S 144/24) in solchen dem Mietvertrag hinzugesetzten Formeln eine Umgehung der ge-

setzlichen Instandhaltungspflicht des Vermieters mit der Folge, dass solche Hinzusetzungen als unangemessene Benachteiligungen des Mieters unwirksam sind. Wichtige Einzelheiten hierzu sind in unserer Abhandlung „Eigener Herd ist Goldes wert“ auf Seite 20 des HWG-Kurier Peine – Ausgabe 86 – enthalten. Diesen Artikel können Sie auf unserer Website www.hwug-peine.de abrufen. Diese Website enthält alle letzten Ausgaben unserer Vereinszeitung.

Wichtige Anmerkung:

Die vorgenannte Rechtsprechung bezieht sich auf formularvertragliche, also

in einem Formularvertrag vorgedruckte oder eingesetzte Klauseln und auch auf Klauseln, die ein Vermieter auch in anderen Mietverträgen gleichlautend verwendet. Mit einer individuell ausgehandelten Vereinbarung, die beispielsweise in einem Zusatzvertrag zum Mietvertrag enthalten ist, ist es möglich, die Instandhaltungspflicht für genau bezeichnete Gegenstände oder Einrichtungen (zum Beispiel Küchengeräte) auf den Mieter zu übertragen (LG Berlin II, Beschluss v. 30.06.2024, WuM 2024, S. 519).

Im Zweifelsfall wenden Sie sich bitte an unsere Vereinsberater.

Wohnklima-Messgerät

Hilfsmittel für gesundes Raumklima, Schimmel- bildung vermeiden



Die relative Luftfeuchtigkeit in Wohnräumen sollte im Blick behalten werden. Allgemein

anerkannt ist, dass diese zwischen 40 und 55 Prozent liegen sollte. Bei einer Über- oder Unterschreitung dieser Grenzwerte besteht Handlungsbedarf. Bei einer Überschreitung der Luftfeuchtigkeit im Raum von mehr als 55 Prozent droht Schimmelbildung. Sinkt die Luftfeuchtigkeit unter 40 Prozent, können die Schleimhäute belastet werden. Das Wohnklima-Messgerät DTH-1020 hilft, das Verhältnis von Luftfeuchtigkeit und Raumtemperatur stets optimal zu halten. Dieses sogenannte Thermo-Hygrometer erfasst die aktuelle Raumtemperatur, zugleich aber auch die relative Luftfeuchtigkeit. Es zeigt auf Wunsch bei 50, 55 oder 60 Prozent Luftfeuchtigkeit durch ein Warnsignal an, dass gelüftet beziehungsweise die Raumtemperatur erhöht werden sollte.

Der HWG Peine hält dieses Klima-Messgerät in seiner Geschäftsstelle Beethovenstraße 11, 31224 Peine, zum Preis von 25 Euro bereit. Bei Versand fällt eine zusätzliche Versandgebühr an. Das Messgerät eignet sich auch als Geschenk für Mieterinnen und Mieter.

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!

Streit an der Grundstücksgrenze

Was bei Grenzbebauung und Sichtschutzwänden rechtlich gilt

Wer Eigentum besitzt, möchte dieses oft nach eigenen Vorstellungen gestalten – sei es durch das Errichten eines Gartenhauses, das Aufstellen eines Sichtschutzes oder eine Garage direkt an der Grundstücksgrenze. Doch gerade an der Grenze zum Nachbargrundstück entstehen häufig Konflikte, die juristische Brisanz entfalten. In Niedersachsen regelt das Nachbarrechtsgesetz Niedersachsen (NRG Nds) viele dieser Fragestellungen – jedoch nicht alle. Eigentümer müssen daher auch das grundsätzlich vorrangige Bauordnungsrecht beachten.

Die Errichtung baulicher Anlagen direkt auf oder nahe an der Grundstücksgrenze unterliegt in Niedersachsen insbesondere der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO). Hier ist geregelt, wann eine sogenannte grenznahe Bebauung zulässig ist und welche Abstandsflächen einzuhalten sind.

Garage und Carport

Ein häufiger Fall ist die Garage oder der Carport an der Grenze. Gemäß § 5 NBauO dürfen Garagen und überdachte Stellplätze unter bestimmten Voraussetzungen ohne Abstandsfläche direkt an die Grenze gebaut werden – allerdings nicht zur Straßenseite. Auf der Grenze bzw. bis 1,00 m davon entfernt darf nur gebaut werden, wenn die Fläche kleiner als 36 m² ist, die Länge geringer als 9,00 m ist und eine mittlere Wandhöhe von 3,00 m nicht überstritten wird. Die Gesamtlänge der grenzständigen Bebauung darf je Grundstücksgrenze nur 9 m und auf dem Baugrundstück insgesamt nur 15 m betragen. Die Höhengrenze gilt auch, wenn eine Solaranlage auf dem Garagendach montiert wird. Wenn der Abstand der Solaranlage zur Grenze mindestens 1 m beträgt, darf die Solaranlage laut Landesbauordnung auf dem Garagendach zusätzlich 0,70 m hoch sein.

In Niedersachsen sind Grenzgaragen bis zu einer Nutzfläche von 30 m² genehmigungsfrei (§ 60 NBauO i. V. m. Ziffer

1.2 des Anhangs). Grundsätzlich bedarf die Grenzbebauung mit einem Gebäude, einer Mauer oder einem Zaun dem Einverständnis des Nachbarn oder der Genehmigung durch die Baubehörde. Für Fälle, in denen wegen Baulinien oder ähnlichen Vorgaben direkt an der Grundstücksgrenze gebaut werden muss, ist hingegen keine Zustimmung erforderlich. Das gilt auch für sogenannte privilegierte Fälle, wie den Bau eines Carports oder einer Garage.

Sichtschutz und Einfriedungen: Was ist erlaubt – und was ist zumutbar?

Viele Eigentümer möchten ihre Privatsphäre wahren – sei es durch Zäune, Hecken oder blickdichte Wände. Hier greift das Nachbarrechtsgesetz Niedersachsen (NRG Nds).

Nach §§ 27, 28 NRG Nds können Grundstückseigentümer verlangen, dass das Nachbargrundstück eingefriedet wird, wenn dies ortsüblich ist oder ein berechtigtes Interesse besteht. Die Höhe und Beschaffenheit richtet sich dann nach der örtlichen Einfriedungssitte – was regional stark variiert.

In Niedersachsen herrscht eine sogenannte Rechteinfriedungspflicht. Liegen zwei Grundstücke unmittelbar nebenein-

ander an derselben Straße, so hat der Eigentümer des Grundstücks, das von der Straße gesehen links liegt, zum rechten Nachbargrundstück hin einzufrieden. Die Kosten trägt, laut Nachbarschaftsrecht, der Eigentümer.

Eine Einfriedung ist ihrer Art und Höhe nach ortsüblich, wenn sie in der jeweiligen Gegend auch auf anderen Grundstücken und nicht nur ganz vereinzelt verwendet wird. In der Praxis bedeutet das: Was in einem dörflichen Gebiet noch als „ortsüblich“ gilt, kann in einer Neubausiedlung schnell als unzulässige Beeinträchtigung gewertet werden. Zum Teil haben die Gemeinden vorgeschrieben, wie Einfriedungen aussehen müssen, entweder in Bebauungsplänen oder in anderen Satzungen. So können etwa für Zäune ein bestimmtes Material und die Höhe festgelegt sein.

Wer eine Einfriedung setzen will, muss das auf dem eigenen Grundstück tun und den Zaun nicht etwa auf das Grundstück des Nachbarn oder mitten auf die Grenzlinie setzen. Seitliche Zaunpfähle sollen dem eigenen Grundstück zugewandt sein, so dass der Nachbar die glatte Seite des Zaunes sieht. Natürlich können die Nachbarn etwas anderes vereinbaren, und etwas anderes gilt auch, wenn beide Nachbarn nach dem Gesetz



verpflichtet sind, gemeinsam einzufrieden (§ 27 NRG Nds).

Wer eine Hecke als Einfriedung wählt, muss mit den Pflanzen den gleichen Grenzabstand einhalten wie sonst bei Bäumen oder Sträuchern, also je nach Höhe 0,25 m, 0,50 m oder 0,75 m.

Wenn die Nachbarn über die Höhe nichts vereinbaren und auch nicht in der jeweiligen Gegend niedrigere Einfriedungen überwiegen, kann der nicht einfriedungspflichtige Nachbar einen bis zu 1,20 m hohen Zaun verlangen. Dem Einfriedungspflichtigen steht es aber frei, im Rahmen der Vorgaben der NBauO eine höhere Einfriedung zu wählen. Normalerweise steht eine Einfriedung unmittelbar an der Grundstücksgrenze. Damit an der Grenze keine zu hohen Einfriedungen errichtet werden, die – ähnlich wie Gebäude – den Nachbarn in der Benutzung seines Grundstücks beeinträchtigen, sind in der NBauO Höchstma-

ße festgesetzt. Eine Einfriedung an der Grenze darf 2,00 m hoch sein, in Gewerbe- und Industriegebieten gibt es keine Höhenbegrenzung. Bei mehr als 2,00 m Höhe ist eine Mitteilung oder eine Baugenehmigung erforderlich.

Wenn der Nachbar sich gestört fühlt – und was man dann tun kann

Gerade bei grenznahen Bauvorhaben oder Einfriedungen kommt es schnell zu Beschwerden: zu hoch, zu nah, zu hässlich. Doch nicht alles, was stört, ist auch unzulässig.

Ein Verstoß gegen das Abstandsflächenrecht oder das NRG Nds kann grundsätzlich einen Anspruch auf Beseitigung begründen – allerdings oft nur, wenn der Nachbar rechtzeitig widerspricht. Nachbarn sollten daher bei Kenntnis eines möglicherweise unzulässigen Vorhabens zügig handeln, um keine Rechte zu verlieren.

Das Niedersächsische Schlichtungsgesetz sieht vor, dass bei Streitigkeiten über nachbarrechtliche Regelungen – etwa § 31 NRG Nds – zunächst eine außergerichtliche Schlichtung erforderlich ist, bevor eine Klage zulässig ist. Das spart Kosten und kann zu dauerhafter Einigung führen.

Im Spannungsfeld zwischen Eigentumsfreiheit und Rücksichtnahme auf die Nachbarn bietet das Baurecht in Niedersachsen klare Vorgaben – aber auch Interpretationsspielräume.

Wer diese kennt und rechtzeitig handelt, kann Konflikte vermeiden oder zumindest sachlich lösen. Ein guter nachbarschaftlicher Dialog und eine sorgfältige, nachbarschaftsfreundliche Planung können langfristig Zeit, Geld und Ärger ersparen.

Quelle: Wohnart 5/2025, Andreas Kasper LL.M., Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Deutlicher Honoraranstieg bei Wohnungsverwaltungen / Zertifizierungspflicht

Neue gesetzliche Vorgaben – vor allen Dingen für die energetische Gebäudemodernisierung – treiben die Honorare für die Wohnungsverwalter in die Höhe. Laut einer neueren Studie zahlen WEG-Eigentümer an ihren Verwalter je nach Größe und Lage des Objekts derzeit zwischen 27,37 Euro und 41,65 Euro brutto je Einheit und Monat. Der Trend der vergangenen Jahre, dass es immer schwieriger wird, insbesondere für kleinere Objekte einen Hausverwalter zu finden, habe sich verfestigt. Dieses gelte insbesondere für kleine Wohnungseigentümergeinschaften unter zehn Einheiten, deren Verwaltungstätigkeit kaum kostendeckend sei. Wer hierfür einen qualifizierten Verwalter an sich binden wolle, müsse sich auf einen monatlichen Basissatz von bis zu 48 Euro pro Einheit und auf eine Mindestpauschale für das Gesamtobjekt in Höhe von 480 Euro einstellen.

Fast 90 Prozent der WEG-Verwalter bewerten ihre eigene Arbeitsauslastung als mittelhoch bis sehr hoch.

Dieses beruhe auf immer anspruchsvolleren Tätigkeiten, insbesondere in immer neueren Feldern des Gebäudemanagements und höherer Anforderungen bei der juristischen, technischen und kaufmännischen Schulung.

Seit der WEG-Reform 2020 muss für eine Wohnungseigentümergeinschaft grundsätzlich ein „zertifizierter Verwalter“ bestellt werden. Nach einem kürzlichen Urteil des Amtsgerichts Hannover vom 23.05.2025 (AZ 483 C 611/24) kann sogar ein einzelnes Mitglied einer Teileigentümergeinschaft – im vorliegenden Fall ging es um einen Garagenhof – die Bestellung eines zertifizierten Verwalters durchsetzen, obwohl die

Wohnungseigentümergeinschaft zuvor durch Beschluss die Bestellung eines zertifizierten Verwalters abgelehnt hatte.

Ein zertifizierter Verwalter muss nur dann nicht bestellt werden, wenn:

- kein Wohnungseigentümer die Bestellung eines zertifizierten Verwalters verlangt und
- die Eigentümergeinschaft einen entsprechenden Beschluss fasst, einen nicht zertifizierten Verwalter zu bestellen.

Die Zertifizierung des Verwalters wird im Allgemeinen nach Bestehen einer IHK-Prüfung erteilt, die aus einem schriftlichen und mündlichen Teil besteht.

Quelle: SWW 5/2025, Hamburger Grundeigentum 08/2025

Nachlassordner hilft allen

Erben, die sich mit einem ungeordneten Nachlass beschäftigen müssen, stehen nicht selten vor einem Scherbenhaufen. Die Suche nach Testamenten, Bankkonten, Versicherungen oder sonstigen wichtigen Dokumenten treibt machen Angehörigen an den Rand seiner nervlichen Kraft.

Dabei könnte es der Erblasser seinen Nachkommen oder sonstigen Erben ohne großen Aufwand durch Anlage eines sogenannten Nachlassordners doch recht einfach machen, was eigentlich auch einer Anstandspflicht gegenüber seinen Liebsten entspricht.

Folgendes sollte in einen Nachlassordner hineingehören:

1. Traueranzeigen

Wo und in welcher Form wünscht sich der Erblasser eine Todesanzeige? Wer sollte eine Traueranzeige erhalten?

2. Beisetzungswünsche

Feuerbestattung oder Erdbestattung, Art der Grabanlage (zum Beispiel Urnenstele, einfache Grabplatte etc.), Pfarrer oder Trauerredner oder sonstige Wünsche. Das gewünschte Bestattungsinstitut angeben.

3. Testamentskopie

mit Angabe, wo das Original hinterlegt ist

4. Personaldokumente

Hierzu zählen das Familienbuch/Stammbuch mit Geburts- und Heiratsurkunde, Sterbeurkunde des Partners, ggf. auch Ablichtung des Personalausweises

5. Kontaktdaten der Erben

6. Generalvollmachten

Hier sollte man zumindest Kopien vorhandener Generalvollmachten aufbewahren, um eilige Angelegenheiten auch schon vor Ausstellung von Erbscheinen abwickeln zu können. Eine Übersicht, wer Generalvollmachten bereits erhalten hat, ist hilfreich.

7. Ablichtung

des letzten Einkommensteuerbescheids. Das Finanzamt möchte die Erbfolge wissen.

8. Auflistung

der Bankkonten, Depots und Schließfächer. Unterlagen über vorhandenes Grundvermögen mit dazugehörigen Versicherungen. Ein aktueller Grundbuchauszug ist hilfreich.

9. Übersicht

über vorhandene Vereinsmitgliedschaften, um das Ableben dorthin mitteilen zu können.

10. Versicherungen und Krankenkasse

Hier sollten in einer Übersicht Lebens- und Rentenversicherungen angegeben werden. Die Krankenkasse muss im Todesfall eine Nachricht erhalten.

11. Passwörter

Das Leben spielt sich immer mehr im digitalen Bereich ab. Für alles gibt es Passwörter. Versuchen Sie, alle zusammenzustellen und richtig zuzuordnen.



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.hwg-peine.de

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

E-Mail: mail@hwg-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