

Ausgabe 82 | April/Mai/Juni 2024

HWG Kurier



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



9

Straßenausbaubeiträge
auch im Landkreis Peine
auf dem Rückzug

10

Fachwerkhäuser in Peine:
Energetische Sanierung
wird zum Problem

16

Die Eigenbedarfskündi-
gung – Was Vermieter
beachten sollten



Sie möchten den Wert Ihrer Immobilie ermitteln?



Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?

Andreas Bahr – Dipl. Sachverständiger für die Bewertung von Grundstücken (DIA) – schätzt Ihre Immobilie marktgerecht ein und kümmert sich um den Verkauf!
Die Ermittlung des Marktwertes Ihrer Immobilie erfolgt kostenfrei bei Erteilung eines Vermarktungsauftrages!

Das Team



Andreas Bahr

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



Gabriele Bahr

- Backoffice / Vermietung & Verkauf



Sabrina Cramme

- Vermietung & Verkauf



Vanessa Großkopf

- WEG und Mietverwaltung



Nadine Wanke

- Vermietung & Verkauf



Viktoria Lorenz

- WEG und Mietverwaltung



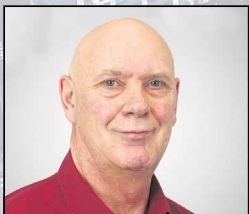
Kevin Hesse

- Hauswart & Objektbetreuung vor Ort



Simone Bahr

- Backoffice / Vermarktung & Verwaltung



Joachim Wirth

- Hauswart & Objektbetreuung vor Ort



Michael Neumeyer

- Auszubildender



Eva Lorenz

- Praktikantin



Neila

- Mädchen für alles



Liebe Leserin, lieber Leser,

mit Forderungen nach einer weiteren Verschärfung des Mietrechts bis hin zu einem allgemeinen Mietenstopp muss sich die Wohnungswirtschaft seit Langem auseinandersetzen. Solche Forderungen sind stets populär, meist populistisch, wohl wissend, dass die Mehrheit der bundesdeutschen Bevölkerung im Gegensatz zu Resteuropa zur Miete wohnt. Mit medienwirksamen Einzelfällen werden solche Forderungen begründet, wie das jüngst auch eine Bundestagsabgeordnete aus dem linken Spektrum für ihren Wahlkreis Düsseldorf glaubte tun zu sollen.

Was war passiert? Die neue Käuferin eines Mietshauses, eine GmbH & Co. KG, hatte mit unseriösen Methoden versucht, die langjährigen Mieter aus ihren Wohnungen zu drängen. Ein unzweifelhaft zu missbilligendes Verhalten. Der Fall schlug hohe Wellen. Nicht thematisiert und von den Medien kaum behandelt wurde allerdings die Vorgeschichte, wie es überhaupt

dazu kommen konnte. Die Mieter der betroffenen Immobilie hatten viele Jahre glücklich bei ihren Vermietern gelebt, bis letztere schließlich aufgaben. Was waren die Gründe? Wie in vielen vergleichbaren Fällen hatten die langjährigen Eigentümer festgestellt, dass es auch wegen des ständig verschärften Mietrechts bis hin zu strengen Mietpreisbegrenzungen immer schwieriger wurde, eine Rendite zu erwirtschaften. Aus den Mieterlösen waren die dringend notwendigen Sanierungskosten bei stark angestiegenen Handwerker- und Materialpreisen nicht mehr zu bestreiten. In solchen Fällen bieten sich gern anonyme Kapitalgesellschaften, häufig mit Sitz im Ausland, an, die Immobilie wie auch im vorliegenden Fall vom privaten Vermieter zu übernehmen. Solche Gesellschaften haben im Unterschied zum bisherigen privaten Vermieter keinerlei persönlichen Bezug, weder zu den Mietern noch zu den Wohnungen noch zu der betreffenden Stadt.



Die Politik sollte aus diesem Beispiel lernen, welche fatalen Entwicklungen sie mit immer mehr Regulierung des Mietrechts erzeugt. Private Vermieter werden aus dem Markt herausgedrängt. Anonyme Kapitalgesellschaften übernehmen. Leidtragende sind nicht nur die privaten Vermieter, sondern vor allen Dingen auch ihre Mieter. Lassen Sie uns als organisierte Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer weiter zusammenstehen, um solchen Fehlentwicklungen entgegenzutreten. In diesem Sinne wünsche ich Ihnen erste schöne Frühlingstage.

Ihr Uwe Freundel
HWG-Vereinsjustiziar



Energetisch fit für morgen.

Mit energetischer Sanierung und individueller Förderungsberatung machen wir deinen Traum vom nachhaltigen Zuhause wahr.

Baustoff Brandes GmbH
Dieselstr. 1 / 31228 Peine
05171 - 7009-0



Inhalt

- 03 Editorial
- 05 Vereinsnachrichten
- 07 Neue Belastung für Vermieter – Beteiligung an den CO₂-Kosten ab dem Heizkostenjahr 2023
- 09 Straßenausbaubeiträge auch im Landkreis Peine auf dem Rückzug
- 10 Fachwerkhäuser in Peine: Energetische Sanierung wird zum Problem
- 11 Fragen und Antworten zum Heizungsgesetz (GEG) – Teil II:
Besonderheiten einer Mieterhöhung bei erhaltenen öffentlichen Zuschüssen für eine neue Heizungsanlage
- 12 Neue aktuelle Rechtsprechung
- 13 Mitglieder fragen – Rechtsanwältin Neumann antwortet
- 14 Kurzmitteilungen
- 16 Die Eigenbedarfskündigung – Was Vermieter beachten sollten
- 18 Sozialamt kann Schenkung zurückfordern – Frist für Ansprüche beträgt zehn Jahre
- 19 Schimmelbildung verhindern!
- 20 Kautions als Streitpunkt
- 21 Unverheiratete Paare sollten Erbfall für gemeinsame Immobilie regeln
- 22 Heizungsgesetz fordert Wohnungseigentümer heraus
- 23 Verweigerte Freibetragsanhebung bei der Erbschaftsteuer ist verfassungswidrig

IMPRESSUM | **HERAUSGEBER** | Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeverein 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, Burgpark Peine **VERANTWORTLICH FÜR DEN ANZEIGENTEIL** | Peiner Allgemeine Zeitung, Carsten Winkler **DRUCK** | Fischer Druck GmbH – Peine, Wilhelm-Rausch-Straße 13, 31228 Peine **ANSPRECHPARTNER FÜR ANZEIGEN** | Werderstraße 49, 31224 Peine, Telefon 05171 406-120, Fax 05171 406-167, E-Mail: winkler@paz-online.de **ERSCHEINUNGSWEISE** | Alle drei Monate



SCHLESINGER
IMMOBILIEN PEINE

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

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

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

Weitere Informationen erhalten Sie gerne bei einem unverbindlichen persönlichen Beratungsgespräch.

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



Malerbetrieb

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

Autolackiererei

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

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

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

Vereinsnachrichten

Rückblick auf die Mitgliederversammlung

Vereinsvorsitzender Hans-Hinrich Munzel konnte sich in der Mitgliederversammlung am 2. Februar 2024 im Peiner Schützenhaus über 71 Neuzugänge im abgelaufenen Jahr 2023 freuen. Mit 1961 Vereinsangehörigen zum Jahresende 2023 gehört der HWG Peine zu den mitgliederstärksten Vereinen im Landkreis Peine.

Der Vereinsvorsitzende gab einen Ausblick auf den qualifizierten Mietspiegel der Stadt Peine, der zum 01.03.2024 in Kraft getreten ist. Weiterhin befasste sich Munzel mit den Auswirkungen des neuen Gebäudeenergiegesetzes, dessen Zustandekommen bei vielen Gebäudeeigentümern große Besorgnis ausgelöst hatte. Seit dem 01.01.2023 müssen sich Vermieter zudem an den CO₂-Kosten ihrer Mieter für deren Ver-

brauch von Heizöl, Gas und Fernwärme nach einem Stufenmodell beteiligen. Unabhängig von der zusätzlichen Belastung werde das Umlageverfahren von den Vermietern und ihren Verbänden darüber hinaus als Bürokratiemonster wahrgenommen.

Einstimmig erteilte die Mitgliederversammlung dem Vorstand und seiner Geschäftsführung Entlastung. Ebenso einmütig wurde die vom Vorstand vorgeschlagene Anpassung des Jahresbeitrags von fünf Euro für Beitragsklasse I, 10 Euro für Beitragsklasse II und 15 Euro für Beitragsklasse III beschlossen.

Anschließend referierte Vereinsjustiziar Uwe Freundel zum Thema „Die Aufteilung der CO₂-Kosten zwischen Vermieter und Mieter“. Den wesentlichen Inhalt dieses Vortrages geben wir auf Seite 7 dieses HWG-Kuriers wieder. ►

Trauer um Paul Fuchs (†)

Am 07. Dezember 2023 verstarb im Lebensalter von 86 Jahren der langjährige stellvertretende HWG-Vereinsvorsitzende Paul Fuchs. Mehr als 30 Jahre – von 1981 bis 2012 – hat er in dieser Vorstandsfunktion die Geschicke unseres Vereins maßgeblich geprägt. Als ehemaliger Leiter der Kreditabteilung und späterer Gebietsdirektor der Kreissparkasse Peine konnte er sein Fachwissen in besonderer Weise für die erfolgreiche Entwicklung des HWG Peine einbringen. Mehr als 10 Jahre gehörte er dem Aufsichtsrat von Haus und Grund Niedersachsen an. Anlässlich unserer Mitgliederversammlung am 12. Januar 2012 wurde er zum Ehrenmitglied ernannt. Unser Verein wird Paul Fuchs in dankbarer Erinnerung behalten.

Hans-Hinrich Munzel

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





HWG-Mitarbeiterin Isabell Neumann erreicht Spitzennoten

Die 24-jährige Rechtsanwältin Isabell Neumann, die seit über einem Jahr den Großteil der redaktionellen Beiträge für unser Vereinsmagazin, den HWG-Kurier Peine, verfasst, hat sowohl das sog. Referendarexamen am Landesjustizprüfungsamt Bayern als auch das im Dezember 2023 folgende Assessorexamen am Landesjustizprüfungsamt Niedersachsen jeweils mit der Note „gut“ bestanden. Dieses „Doppel-Gut“ gelingt nur etwa einem Prozent aller Juristen. Nach Abschluss ihres Studiums bis zum Beginn ihres Referendariats im Dezember 2021 war sie als wissenschaftliche Mitarbeiterin am Lehrstuhl für Öffentliches Recht bei Prof. Dr. Ralf Schenke in Würzburg tätig. Isabell Neumann gehörte im Prüfungsjahrgang 2023 zu den zehn landesbesten Absolventinnen und Absolventen der zweiten juristischen Staatsprüfung in Niedersachsen. Diese werden für ihre herausragenden Prüfungsergebnisse am 12. April im Rahmen einer Feierstunde von der niedersächsischen Justizministerin Dr. Kathrin Wahlmann gewürdigt werden. Zu Beginn dieses Jahres ist Rechtsanwältin Neumann in die Peiner Anwalts- und Notarkanzlei Munzel & Coll. eingetreten.

Praktische Mietkautionsanlage bei der Hausbank München

Bereits in der letzten Ausgabe unserer Vereinszeitschrift HWG-Kurier Peine haben wir auf die praktische Hinterlegung der Kautions Ihrer Mieter bei unserer Kooperationspartnerin, der Hausbank München, hingewiesen. Das Konto wird in unserer HWG-Vereinsgeschäftsstelle eingerichtet. Die Einzelheiten können Sie aus dem HWG-Kurier 81, Seite 6, oder aus unserer Website www.hwug-peine.de unter dem Link „Unsere Leistungen“ mit der Leiste „Anlage eines Mietkautionskontos“ entnehmen.

Mietspiegel und Indexmiete

Zum 01.03.2024 wurde der qualifizierte Mietspiegel der Stadt Peine in Kraft gesetzt, abrufbar ist dieser über die Internetseite der Stadt Peine www.peine.de. Der Mietspiegel gibt einen Überblick über die ortsübliche Vergleichsmiete, auf den ggf. auch eine Mietanpassung gestützt werden kann. Entsprechende Formulare halten wir in unserer HWG-Geschäftsstelle bereit. Im Gegensatz zu Peine verfügen die kreisangehörigen Gemeinden Edemissen, Hohenhameln, Ilsede, Lengede, Vechelde und Wendeburg über keinen eigenen Mietspiegel, was eine ggf. wirtschaftlich erforderliche Mieterhöhung stark erschwert. Der Mietspiegel für die Stadt Peine ist für diese Gemeinden nicht (!) anwendbar. **Aus diesem Grunde raten wir hiermit noch einmal generell an, bei Neuabschluss von Mietverträgen bei den zu § 5 unserer HWG-Mietvertragsformulare dargestellten Wahlmöglichkeiten nur die sog. Indexmiete anzukreuzen.** Ein darauf gestütztes Mieterhöhungsverfahren ist gerecht, unbürokratisch und für Mieter und Vermieter transparent. Das hierfür notwendige Formular halten wir in unserer Geschäftsstelle bereit und sind bei der Ausfüllung gern behilflich.

Einzug der Mitgliedsbeiträge

Der Einzug des Mitgliedsbeitrags 2024 erfolgt in der zweiten Märzhälfte. Die Mitglieder werden gebeten, die dem Verein bekannt gegebene Bankverbindung zu prüfen und gegebenenfalls eine Änderung mitzuteilen. Die Kosten für

Rücklastschriften aufgrund nicht mitgeteilter Änderungen müssen wir sonst leider weitergeben. Sollte sich Ihre Anschrift oder Ihre E-Mail-Adresse geändert haben, bitten wir ebenfalls um Mitteilung. Wir bedanken uns für Ihre Unterstützung.

Wichtiger Hinweis: Auf die Ausstellung von Rechnungen für die Mitgliedsbeiträge wird verzichtet, da dies vonseiten der Finanzämter nicht erforderlich ist. Im Prüfungsfall genügt die Vorlage des Kontoauszugs für die Absetzung von der Steuer bei Vermietung oder Verpachtung.

Biotonnen ordnungsgemäß befüllen!

Im letzten Monat haben uns vereinzelt HWG-Vereinsmitglieder mitgeteilt, dass die grüne Biotonne in ihrem Mietshaus von den Abfall- und Beschäftigungsbetrieben des Landkreises Peine (A+B) nicht geleert worden sei. Dieses lag daran, dass die für das betroffene Haus bestimmte grüne Biotonne mit nicht zugelassenen Abfällen (zum Beispiel Kunststofftüten) befüllt wurde.

Bitte weisen Sie Ihre Mieter vorsorglich darauf hin, dass nur (!) Bioabfall in der grünen Tonne Platz finden darf. Wichtig: Auch Tüten oder Beutel, die aus biologisch abbaubaren Materialien bestehen und Anteile von Kunststoffbeuteln enthalten, dürfen ab sofort nicht mehr verwendet werden.

HWG-Bürozeit freitagvormittags entfällt

Da unsere Vereinsgeschäftsstelle freitagvormittags zwischen 9.00 bis 12.00 Uhr im abgelaufenen Jahr 2023 kaum frequentiert wurde, ist diese ab 01.01.2024 am Freitagvormittag geschlossen. Nachstehend die aktuellen Öffnungszeiten unserer Geschäftsstelle:

Montag, Dienstag und Mittwoch am Vormittag von 9.00 bis 12.00 Uhr, am Montagnachmittag von 15.00 bis 17.00 Uhr und am Donnerstagnachmittag von 15.00 bis 18.00 Uhr. Die Mitgliederberatungszeiten montags von 9.00 bis 12.00 Uhr und 15.00 bis 17.00 Uhr, donnerstags von 15.00 bis 18.00 Uhr bleiben unverändert.

Zusammenfassung des Vortrages von Rechtsanwalt Freundel anlässlich

der HWG-Mitgliederversammlung vom 2. Februar 2024

Neue Belastung für Vermieter: Beteiligung an den CO₂-Kosten ab dem Heizkostenjahr 2023

Ab dem Heizkostenjahr 2023 müssen sich Vermieter nach dem Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (CO₂KostAufG) an den CO₂-Kosten der Mieter für den Verbrauch von Heizöl, Gas und Fernwärme beteiligen. Dies gilt für alle Abrechnungszeiträume, die ab dem 01. Januar 2023 beginnen.

Wer mit fossilen Brennstoffen heizt oder sein Wasser erwärmt, verursacht klimaschädliche CO₂-Emissionen. Für diese wird seit 2021 nach dem Brennstoffemissions-handelsgesetz eine staatliche CO₂-Abgabe erhoben, die mit der Öl-, Gas- oder Fernwärmerechnung bezahlt wird. Es steht bereits jetzt fest, dass diese Abgabe im Laufe der nächsten Jahre deutlich steigen wird, um damit Anreize für die energetische Modernisierung zu setzen.

Bisherige Rechtslage

Für Verbrauchszeiträume bis zum 31. Dezember 2022 galt, dass die in der Energierechnung enthaltene CO₂-Steuer vollständig vom Mieter der jeweiligen Wohnung oder des jeweiligen Hauses zu tragen war. Sie wurde im Rahmen der Heizkostenabrechnung nicht separat ausgewiesen. Eine Beteiligung des Vermieters fand nicht statt.

Zukünftige Rechtslage

Für die im Jahr 2024 abzurechnenden Heizkosten des Verbrauchsjahres 2023 gilt, dass sich Vermieter von Wohnraum oder überwiegend zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden nach einem Stufenmodell an der in der Energierechnung enthaltenen CO₂-Steuer beteiligen. Wie hoch der Kostenanteil ist, hängt vom CO₂-Ausstoß des jeweiligen Gebäudes beziehungsweise der jeweiligen Wohnung ab.

Je höher der CO₂-Ausstoß des Gebäudes, desto größer ist der vom Vermieter zu tragende prozentuale Kostenanteil. Die Beteiligungsquote der Vermieterseite liegt zwischen 0 Prozent bei Gebäuden mit sehr geringem CO₂-Ausstoß und bis zu 95 Prozent bei Gebäuden, die in großem Umfang klimaschädliches CO₂ emittieren. Die weitaus meisten Immobilien dürften sich im Mittelfeld des auf dieser Seite abgedruckten Stufenmodells wiederfinden, so dass die Vermieter zwischen 40 Prozent und 70 Prozent der CO₂-Kosten übernehmen müssen.

Umsetzung in der Praxis

In Gebäuden mit Öl- oder Gaszentralheizung ermittelt der Vermieter im Zuge der jährlichen Heizkostenabrechnung den Kohlendioxidausstoß des Gebäudes beziehungsweise der Wohnung und seine prozentuale Beteiligung an den CO₂-Kosten. Hierfür benötigt er zunächst einmal die Gesamtwohnfläche des Gebäudes und der einzelnen Wohnungen in Quadratmeter und die verbrauchte Brennstoff- oder Wärmemenge im Abrechnungszeitraum. Darüber hinaus muss er den Energiegehalt und den Emissionsfaktor des verbrauchten Brennstoffs kennen. Beide Informationen liefert ihm der Brennstofflieferant beziehungsweise der Wärmeversorger mit der Energierechnung. Die weiteren Rechenschritte nimmt dem Vermieter üblicherweise sein Heizkostenabrechnungsunternehmen (zum Beispiel Techem, Brunata etc.) im Rahmen der Heizkostenabrechnung ab und reduziert die auf die Mieter verteilten Heizkosten um den vom Vermieter zu tragenden CO₂-Kostenanteil. Diese Verfahrensweise befreit den Vermieter von jeglicher eigener Tätigkeit.



Haben Ihre Mieter hingegen eigene Wärmeversorgungsverträge (Fernwärme) oder trägt der Mieter im Falle eines Einfamilienhauses oder einer Etagenheizung die Energiekosten direkt, müssen Sie als Vermieter zunächst nichts veranlassen. Vielmehr muss Ihr Mieter unter Zugrundelegung der in seiner Jahresverbrauchsrechnung enthaltenen Angaben selbst den ihm zustehenden Erstattungsanspruch ermitteln und diesen innerhalb von zwölf Monaten nach Rechnungserhalt Ihnen gegenüber geltend machen. Als Vermieter entscheiden Sie dann, ob Sie den Betrag direkt nach Geltendmachung an den Mieter auszahlen oder aber im Rahmen der nächsten Betriebskostenabrechnung für die übrigen Betriebskosten verrechnen, wobei dem Mieter die Erstattung spätestens zwölf Monate nach Anforderung zugutekommen muss.

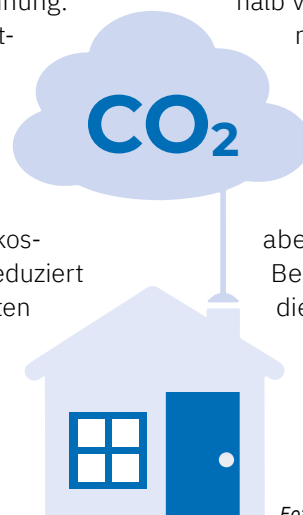


Foto: yupiramos/123RF

Rechenhilfe

Da die in diesem Rahmen durchzuführenden Berechnungen etwas umfangreicher sind, hat das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) ein Rechentool zur Berechnung und Aufteilung der CO₂-Kosten zwischen Mieter und Vermieter freigeschaltet. Das Tool soll Vermietern und auch Mietern, die einen eigenen Gas- oder Wärmeversorgungsvertrag haben, bei der Umsetzung der neuen Regelungen unterstützen. Der Tool dient der Veranschaulichung und der Hilfestellung bei der Durchführung der notwendigen Rechenschritte, kann eine eigenständige Dokumentation bei der Abrechnung von Betriebskosten und bei der Geltendmachung von Ansprüchen aber nicht ersetzen.

Sie erreichen das Rechentool unter:
<https://co2kostenaufteilung.bmwk.de/schritt1>



der sich nach dem Stufenmodell ergebende CO₂-Kostenanteil des Vermieters halbiert.

Sanktionen

Die CO₂-Kostenaufteilung sowie die der Berechnung zugrunde liegenden Informationen sind im Rahmen der Heizkostenabrechnung auszuweisen. Beachtet der Vermieter diese Vorgabe nicht, darf der Mieter den nach Heizkostenabrechnung auf ihn entfallenden Anteil an den Heizkosten pauschal um 3 Prozent kürzen.

Ausnahmen

Bei Gebäuden mit maximal zwei Wohnungen, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt, findet keine CO₂-Kostenaufteilung statt. Hier wird der Mieter also weiterhin voll an den CO₂-Kosten des Gebäudes beteiligt.

Gleiches gilt auch, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften, wie zum Beispiel der

Denkmalschutz, sowohl einer wesentlichen energetischen Verbesserung (Wärmedämmung etc.) als auch einer wesentlichen Verbesserung der Wärme- und Warmwasserversorgung des Gebäudes entgegenstehen.

Stehen die öffentlich-rechtlichen Vorgaben entweder nur der Gebäudeverbesserung oder nur der Optimierung des Heizungssystems entgegen, wird

Verteilung bei Gewerbeimmobilien

Bei Gewerbe- und anderen Nichtwohngebäuden sowie bei Gebäuden mit überwiegender Gewerbenutzung teilen sich Vermieter und Mieter die CO₂-Kosten bis Ende 2025 je zur Hälfte. Die Bundesregierung hat angekündigt, für die danach liegenden Zeiträume auch für diese Immobilien ein Stufenmodell zu entwickeln.

IHR CONTAINERDIENST FÜR PEINE



**Wunschcontainer
einfach online buchen!**

PEG
Peiner Entsorgungsgesellschaft mbH
Tel. 05176 / 84 120 | www.peg-peine.de

Grünschnitt	Altholz behandelt
Bauschutt	Bau- und Abbruchabfälle
Sperrmüll	Bodenaushub

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

Straßenausbaubeiträge auch im Landkreis Peine auf dem Rückzug

Kaum ein Thema hat in den letzten Jahren die Gemüter so erhitzt wie die Heranziehung von Haus- beziehungsweise Grundstückseigentümern zu den sogenannten Straßenausbaubeiträgen (kurz „Strabs“ genannt). Dabei ärgern sich die Bürger nicht selten über die Anforderung von bis zu fünfstelligen Beträgen, wenn sie als Anlieger zur Finanzierung von Baumaßnahmen öffentlicher Straßen oder Plätze beitragen sollen. Für Durchfahrtstraßen können dies 40 Prozent der Gesamtkosten und für Anliegerstraßen sogar 75 Prozent sein. Letztmalig hat eine Bürgerinitiative in Gadenstedt gegen die Erhebung von Strabs in dieser Ortschaft öffentliche Aufmerksamkeit auf sich gezogen.

Seit Langem fordern die organisierten Hauseigentümer, so auch der HWG Peine,

die Abschaffung solcher Beiträge durch eine Änderung des niedersächsischen Kommunalabgabengesetzes. Nur noch etwa die Hälfte der niedersächsischen Kommunen erhebt Straßenausbaubeiträge, jedoch mit weiter stark sinkender Tendenz. So verzichten beispielsweise auch Hannover und Wolfsburg hierauf vollständig, inzwischen auch alle Gemeinden im Landkreis Peine. Die entsprechende Gegenfinanzierung erfolgt häufig durch eine Anhebung der Grundsteuerhebesätze, was weniger Bürokratie erfordert. Die Stadt Peine hält noch an den Straßenausbaubeiträgen fest, wo Anlieger durch Ausbaumaßnahmen zum Beispiel am Echternplatz betroffen sein werden. Der HWG Peine geht jedoch davon aus, dass sich die Stadt Peine mittelfristig der allgemeinen Abschaffungstendenz nicht entgegenstellen wird. Bemerkenswert ist in



Foto: tsuguliev/123RF

diesem Zusammenhang, dass die Mehrzahl der Bundesländer keine Straßenausbaubeiträge mehr erhebt. Zuletzt hat diese auch das von der Einwohnerzahl mit Abstand größte Bundesland Nordrhein-Westfalen zum 01.01.2024 abgeschafft.

Uwe Freundel

HWG-Vereinsjustiziar
Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht

§ Munzel & Coll. § Rechtsanwalts- und Notarkanzlei

Hans-Hinrich Munzel

Rechtsanwalt, Notar a. D.

Dr. jur. Malte Gladis

Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt für Erbrecht

Ina Munzel

Rechtsanwältin und Notarin
Fachanwältin für Erbrecht
Zertifizierte Testamentsvollstreckerin

Uwe Freundel

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht
Fachanwalt für Familienrecht

Cornelia Albes-Schäfer

Rechtsanwältin

Erbrecht

Erbschaftsteuer-
recht

Testaments-
vollstreckung

Grundstücks-
recht

Mietrecht

Familienrecht

Kanzlei für Erbrecht und Vermögensnachfolge

Beethovenstraße 11 31224 Peine
Telefon: 05171-585660 Telefax: 05171-5856666
www.munzel-coll.de mail@munzel-coll.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

Fachwerkhäuser in Peine:

Energetische Sanierung wird zum Problem

Großer Aufmerksamkeit erfreute sich im vergangenen Dezember ein Beitrag im SPIEGEL-Magazin (Nr. 52) über klimafreundliche Sanierung von Fachwerkhäusern in unserer Nachbarstadt Celle. Danach überfordert eine derartige Sanierung vielfach die Leistungsfähigkeit der betroffenen Gebäudebesitzer. Dieses dürfte auch auf diverse Eigentümer von Fachwerkbauten in der Peiner Fußgängerzone, dem historischen Marktplatz, insbesondere aber auch des Straßenzuges Damm/Kniepenburg zutreffen. Die nach dem Gebäudeenergiegesetz vorgesehenen Maßnahmen lassen die ohnehin schon sehr hohen Kosten einer Fachwerkhauassanierung in kaum kalkulierbare Höhen steigen. Schon unter Denkmalsgesichtspunkten verbietet sich eine kostengünstige Außendämmung mit Styroporplatten. Aufwendige Dämmung von innen mit atmungsaktiven Stoffen wie Lehm treibt den finanziellen Aufwand.

Herkömmliche Fotovoltaikanlagen kollidieren ebenfalls mit dem Denkmalschutz. Für Wärmepumpen findet sich häufig kein Platz, wenn Fachwerkhäuser wie am Damm und Kniepenburg eng aneinander stehen, mal ganz abgesehen von den wegen des Lärmpegels vorgeschriebenen fehlenden Mindestabständen. Geothermieanlagen, die aus etwa 100 Meter tiefen Löchern Wärme an die Oberfläche leiten könnten, sprengen in der Regel das Budget der meisten Fachwerkhäuserbesitzer. Die bisherigen Förderungen dürften bei Weitem nicht ausreichen, um die Wirtschaftlichkeit der Sanierung gerade solcher Gebäude sicherzustellen, wie anhand von zwei Beispielen im SPIEGEL-Magazin in der Stadt Celle eindrucksvoll dargestellt wurde. Zudem treten häufig erst während der Sanierung teure und unangenehme „Überraschungen“ bei mancher Bausub-



stanz aus dem 17. und 18. Jahrhundert auf. Darüber hinaus sind nicht wenige ältere Fachwerkhäuserbesitzer schon mit der Logistik solcher Sanierungen überfordert. Zwar verfügt Peine über keine 480 Fachwerkhäuser wie Celle. Gleichwohl ist die Zahl auch in unserer Stadt nicht ganz unerheblich.

Ehe in diesem Bereich energetische Sanierung Sinn macht, werden sich der Denkmalschutz, das Bauordnungsrecht und finanzielle Förderrichtlinien noch kräftig aufeinander zubewegen müssen.

Hans-Hinrich Munzel



- Photovoltaikanlagen
- Wärmepumpen
- Ladestationen



Für unsere
gemeinsame Zukunft

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



Planung



Installation



Prüfung

Woltorfer Straße 77
Im Unternehmenspark Peine
31224 Peine

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

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!

Fragen und Antworten zum Heizungsgesetz – Teil II

Besonderheiten einer Mieterhöhung bei erhaltenen öffentlichen Zuschüssen für eine neue Heizungsanlage

Hat der Vermieter eine Heizungsanlage gemäß den gesetzlichen Vorgaben eingebaut und dafür öffentliche Zuschüsse erhalten, kann er zukünftig die jährliche Miete um 10 Prozent der Gesamtkosten für die Wohnung erhöhen. Dabei werden die Modernisierungs- und Instandhaltungskosten berücksichtigt, wobei ein pauschaler Instandhaltungsabzug von 15 Prozent erfolgt. Die monatliche Miete darf jedoch nicht um mehr als 50 Cent pro Quadratmeter erhöht werden.

Härtefälle

Will der Vermieter eine Modernisierungsmieterhöhung durchführen, kann sich der Mieter auf eine unbillige Härte berufen.

Indexmietverträge

Bei Mietverträgen, die an den Verbraucherpreisindex gekoppelt sind (Indexmietverträge), sind Modernisierungsmieterhöhungen ausgeschlossen. Dies gilt auch dann, wenn der Einbau einer neuen Heizungsanlage gesetzlich vorgeschrieben ist.

Was gilt für den Einbau von Wärmepumpen?

Wenn ein Vermieter eine Wärmepumpe einbauen möchte, muss er nachweisen, dass diese eine bestimmte Effizienz hat. Die Effizienz wird durch die Jahresarbeitszahl gemessen. Diese muss mindestens 2,5 betragen. Wenn dieser Nachweis nicht erbracht werden kann, darf der Vermieter den Mietpreis zwar erhöhen, aber nur 50 Prozent der Kosten für den Einbau der Wärmepumpe dürfen dabei berücksichtigt werden.

Bei der neuen Variante Mieterhöhung in Kombination mit Förderung dürfen nur 50 Prozent der Kosten für die Wohnung, die für die Modernisierung und Instandhaltung anrechenbar sind (also Modernisierungs- und Instandhaltungskosten abzüglich 15 Prozent), als Grundlage für die monatliche Mieterhöhung verwendet werden.

Es gibt jedoch Ausnahmen für Neubauten (die nach 1996 gebaut wurden) und modernisierte Gebäude (die den Effizienzhausstandard 115 oder 110 erfüllen). In diesen Fällen ist kein Nachweis erforderlich. Der Nachweis muss von einem Fachunternehmer erbracht werden, vor der Inbetriebnahme der Anlage und nicht anhand von Betriebsdaten.

Was ändert sich im Bereich Heiz- und Betriebskosten?

Die üblichen Kosten für den Betrieb der Heizungsanlage können auf die Mieter weiterhin im gewohnten Umfang als Betriebskosten umgelegt werden. Auch hier müssen CO₂-Kosten nach dem CO₂-Kostenaufteilungsgesetz zwischen Vermieter und Mieter verteilt werden, sofern CO₂-Kosten anfallen.

Beim Einbau von Wärmepumpen muss künftig der Verbrauch erfasst werden. Eigentümer haben bis zum 30. September 2025 Zeit, um Verbrauchserfassungsgeräte erstmalig einzubauen. Danach gelten die Abrechnungsvorschriften der Heizkostenverordnung.

Wenn ein Warmmietenmodell auf die Verbrauchsabrechnung umgestellt wird, muss der Vermieter den Durchschnittswert der jährlichen Kosten für Wärme und Warmwasser in den Jahren 2022, 2023 und 2024 ermitteln und den Anteil der einzelnen Wohneinheiten entsprechend ihrer Wohn- und Nutzfläche berechnen.

In der Betriebskostenverordnung werden nun auch die zur Wärmeerzeugung verbrauchten Stromkosten aufgenommen.

Quelle: Michael Nicolay/Wohnart 10/2023



Fritz Heidorn
Inh. Klaus-D. Heidorn
Dachdeckermeister

**Bedachungen - Fassaden
Bauklempnerei
Flachdachisolierungen**

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



Uwe Stein

Inh. A. Stein

Heizung · Sanitär · Solar

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

Neue aktuelle Rechtsprechung im Miet-, Wohnungseigentums- und Nachbarrecht

Die Peiner Rechtsanwältin Isabell Neumann stellt neue Rechtsprechung vor:

Zugang eines Einwurfschreibens

Ein um 22.30 Uhr eingeworfenes Kündigungsschreiben geht dem Empfänger erst am nächsten Tag zu. Niemand sei verpflichtet, seinen Briefkasten nachts zu leeren, entschied das Landgericht Krefeld. Das gelte sogar, wenn der Absender den Empfänger beispielsweise mündlich über die Gegen sprechanlage über den Einwurf informiert. (Landgericht Krefeld, Urteil vom 21.09.2022 – 2 S 27/21)

Fristlose Kündigung bei verspäteter Meldung eines Wasserschadens

Ein Mieter kann fristlos gekündigt werden, wenn er einen akuten Wasserschaden zu spät meldet. In dem Fall, den das Amtsgericht München zu entscheiden hatte, stellte ein Mieter gegen Mitternacht fest, dass aus den Abflüssen im Bad Wasser quoll, meldete sich jedoch erst am darauffolgenden Nachmittag bei der Feuerwehr. Damit habe er seine Sorgfaltspflichten schwer verletzt, da er billigend in Kauf genommen habe, dass an der Mietsache ein großer Schaden entsteht. (Amtsgericht München, Urteil vom 21.07.2022 – 463 C 20434/21)

Testament auf Speisekarte

Ein älterer Herr errichtete ein Testament auf der Rückseite eines Café-Speiseplans. Solange das Schriftstück jedoch eigenhändig verfasst und korrekt mit Ort, Datum und Unterschrift versehen ist, begründet dies keine Zweifel an der Wirksamkeit des Testaments. Allein die „unorthodoxe“ Wahl des Papiers belege nicht, dass es an einem Testierwillen des Erblassers fehle. (Kammergericht Berlin, Beschluss vom 09.05.2023 – 6 W 48/22)

Ohne Beschluss bleibt Hausverwaltung im Amt

Auch wenn eine Eigentümergemeinschaft den Vertrag mit der Hausverwaltung nicht verlängert, bleibt diese so lange im Amt, bis sie förmlich abberufen wird oder ein neuer Verwalter bestellt wird. So soll vermieden werden, dass eine Wohnanlage völlig ohne Verwaltung dasteht. (Amtsgericht Darmstadt, Urteil vom 04.08.2022 – 304 C 20/2)

Information über Hausschwamm

War ein Haus einmal vom echten Hausschwamm befallen, muss der Verkäufer den Kaufinteressenten darüber informieren, und zwar selbst dann, wenn der Schwammbefall bereits vor Jahren

von einer Fachfirma technisch einwandfrei beseitigt worden ist. Jedenfalls kann der Schwamm immer wieder auftreten, sodass er einen Mangel des Hauses darstellt. (Oberlandesgericht Rostock, Urteil vom 06.04.2023 – 3 U 33/21)

Untervermietung einer Ein-Zimmer-Wohnung

Ein Mieter hat einen Anspruch gegen seinen Vermieter auf Zustimmung zur Untervermietung seiner Ein-Zimmer-Wohnung. Im Fall, den der BGH zu entscheiden hatte, ging der Mieter für einige Zeit beruflich ins Ausland, ließ seine persönlichen Sachen in einem abgetrennten, einen Quadratmeter großen Bereich zurück und behielt einen Schlüssel. Den Karlsruher Richtern genüge dies für die Annahme einer zulässigen Untervermietung. (BGH, Urteil vom 14.09.2023 – VIII ZR 109/22)

Instandhaltung eines Teppichbodens

Häufig sind Mieter verpflichtet, die Wohnung instand zu halten. Verlangt der Vermieter den Austausch eines abgenutzten Teppichbodens, gilt dies jedoch nur, wenn nachgewiesen ist, dass dieser auch mitvermietet worden ist, etwa mittels eines Übergabeprotokolls. (Landgericht Berlin, Urteil vom 17.03.2022 – 65 S 211/21)

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

Seit 1908

Peter GmbH



Duttenstedter Straße 27
31224 Peine
Telefon (051 71) 6857
Telefax (051 71) 17032
www.peter-peine.de

● **HEIZUNG**

● **LÜFTUNG**

● **KLIMA**

● **SANITÄR**

● **LECKAGEORTUNG**

● **BAUTROCKNUNG**

Mitglieder fragen –

Rechtsanwältin Isabell Neumann antwortet

Alle Vögel sind schon da

Leserfrage: Wir haben in den letzten Winterwochen einige Beschwerden von unseren Mietern erhalten. Es geht darum, dass eine ältere Dame auf ihrem Balkon mehrere Vogelhäuschen und Meisenknödel aufgestellt hat. Damit hat sie wohl zahlreiche Vögel aus dem angrenzenden Park angelockt. Anscheinend stören die tierischen Besucher die anderen Mieter. Wie sollte ich mich in dieser Situation verhalten?

Rechtsanwältin Neumann: Grundsätzlich haben Mieter das Recht, Vögel zu füttern und dazu auch auf dem Balkon Vogelfutter auszustreuen. Allerdings darf es durch das Füttern nicht zu Störungen kommen. Entstehen beispielsweise Verschmutzungen durch herunterfallendes Futter oder auch Vogelkot, muss dies nicht geduldet werden. Auch ein dauerndes Anflattern der Tiere kann stören. Empfehlenswert ist es, zunächst das Gespräch mit der Mieterin zu suchen und die Situation zu erörtern. Sollte dies nicht erfolgreich sein, kann im Rahmen einer Beratung beim Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein über weitere Schritte gesprochen werden.

Kurzfristiges Abstellen von Gegenständen im Treppenhaus

Leserfrage: Mich haben jüngst vermehrt Beschwerden meiner Mieter bezüglich der Mieterin aus dem Erdgeschoss erreicht. Diese stelle oft volle Müllbeutel vor ihrer Wohnungstüre im Hausflur ab. Teilweise steht dort auch ein Kinderwagen, ich nehme an, wenn sie Besuch bekommt. Nun ist meine Frage, ob das so in Ordnung ist?

Rechtsanwältin Neumann: Inwiefern Mieter Gegenstände im Treppenhaus abstellen dürfen, hängt immer von der konkreten Situation und den Gegebenheiten vor Ort ab. Grundsätzlich ist das kurzfristige Abstellen erlaubt, wenn die anderen Mietparteien dadurch nicht gestört werden und auch

keine Sicherheitsgefährdung besteht. Sie sollten also insbesondere anhand der Abmessungen des Flurs überprüfen, ob der Kinderwagen möglicherweise einen Fluchtweg versperrt. Ist dies nicht der Fall, dürfte ein derart kurzzeitiges Abstellen zulässig sein.

Mietminderung ohne Zustimmung

Leserfrage: Der Mieter meiner Wohnung hat mir für den letzten Monat nicht die vollständige Miete überwiesen. Begründet hat er dies mit einem Feuchtigkeitsproblem in der Wohnung. Er hat zwar recht, dass in der Wohnung irgendetwas nicht stimmt, allerdings haben wir es über die Weihnachtstage und aufgrund von Urlaub noch nicht geschafft, das Problem in Augenschein zu nehmen. Damit ist es ja nicht mein Verschulden, dass der Mangel noch nicht behoben ist. Ich habe jedenfalls zur Mietkürzung nie mein Einverständnis erteilt.

Rechtsanwältin Neumann: Tatsächlich ist es so, dass Ihr Mieter von seinem Mietminderungsrecht nach § 536 BGB Gebrauch gemacht haben wird. Wichtig hierbei ist, dass es dazu weder einer Einwilligung noch eines Verschuldens des Vermieters bedarf. Die genaue Höhe des Mietminderungsanspruchs kann gerne in einem persönlichen oder telefonischen Gespräch mit unseren HWG-Vereinsjuristen erörtert werden.

Austausch von Fenstern in der Wohnungseigentümergeinschaft

Leserfrage: Ich bin Eigentümer einer Wohnung in einer Eigentümergeinschaft. In den letzten kalten Monaten haben wir gemerkt, dass es stark durch die Fenster zieht. Ich bin dafür, dass die Fenster ausgetauscht werden. Nun meine Frage: Wer trägt die Kosten?



Foto: froxx/123RF



Rechtsanwältin Neumann: Grundsätzlich sind Außenfenster Gemeinschaftseigentum und daher auf Kosten der Gemeinschaft zu erhalten. Allerdings sollten Sie einen Blick in die Teilungserklärung werfen, ob dort nicht möglicherweise etwas Abweichendes geregelt ist, denn darin könnten die Kosten auf den jeweiligen Sondereigentümer umgelegt worden sein.

Befristung eines Wohnraummietverhältnisses

Leserfrage: Ich habe eine Wohnung, bei der ich überlege, sie in näherer Zukunft zu verkaufen. Dennoch möchte ich sie bis dahin nicht leer stehen lassen, sondern würde sie übergangsweise gerne vermieten, am besten auf zwei Jahre befristet. Geht das?

Rechtsanwältin Neumann: Wohnraummietverhältnisse kann man nicht nach Belieben befristen, vielmehr muss ein Befristungsgrund des § 575 Absatz 1 BGB vorliegen. Die Verkaufsabsicht der Wohnung ist dort nicht genannt, sodass Sie das Mietverhältnis deswegen nicht wirksam befristen können.

Kurzmitteilungen

Mittelständische Unternehmen fürchten um Wettbewerbsfähigkeit

Nach einer repräsentativen Umfrage der DZ-Bank unter mittelständischen Geschäftsführern sehen mehr als ein Drittel der Unternehmen die Wettbewerbsfähigkeit des Standorts in Gefahr. Der zentrale Grund für die zunehmende Standortschwäche seien die hohen Energiepreise, aber auch Fachkräftemangel und Bürokratie. 81 Prozent sind der Meinung, dass Deutschland im internationalen Vergleich entscheidend zurückgeworfen wurde. Die Hälfte der Mittelständler sieht Deutschland als „kranken Mann Europas.“

Quelle: Mittelstandsmagazin 04/23 S.6

Jedes achte Unternehmen nutzt KI

Bereits jedes achte Unternehmen in Deutschland arbeitet mit Künstlicher Intelligenz (KI). Diese Unternehmen verwenden die neue Technologie vorrangig für die Buchführung, das Controlling oder die Finanzverwaltung (25 Prozent), die IT-Sicherheit (24 Prozent), für Produktions- und Dienstleistungsprozesse (22 Prozent) sowie zur Organisation von Unternehmensverwaltungsprozessen oder das Management (20 Prozent).

Quelle: Mittelstandsmagazin 04/23 S.6

Zunahme von Großinsolvenzen

Nach einer Studie des Kreditversicherers Allianz hat die Zahl der großen Pleiten in Deutschland mit bereits 45 Fällen in den ersten neun Monaten 2023, mehr als ein Drittel im Vergleich zum Vorjahr, Kurs auf das Rekordniveau von 2020 genommen. Traurige Spitzenplätze halten in 2023 zwölf große Textilunternehmen und Modeeinzelhändler, außerdem sechs Kliniken.

Quelle: Mittelstandsmagazin 04/23 S.9

Wärmepumpen im Test

Die Stiftung Warentest hat sechs Luft-Wasser-Wärmepumpen unter die Lupe genommen. Vier der untersuchten Pumpen stufte sie als gut ein. Die Wärmepumpen benötigen zum Beheizen eines Einfamilienhauses circa 5.000 bis 6.500 kWh Strom pro Jahr. Der Beitrag ist gegen eine Gebühr abrufbar unter <https://bit.ly/3LMesJO>.

Quelle: Stiftung Warentest

Deutsche freunden sich mit Aktien an

In 2022 hatten trotz anhaltendem Ukrainekrieg und Inflation 12,9 Millionen Deutsche Aktien, Aktienfonds oder ETFs im Depot, mithin vier Millionen mehr als noch vor einigen Jahren. Damit war jeder Fünfte über 14 Jahren am Aktienmarkt engagiert. Gleichwohl gelten die Deutschen im Vergleich zu den USA immer noch als Aktienmuffel, was sich auch in der Vermögensentwicklung im Vergleich beider Länder niederschlägt. Während im Jahr 2022 das hiesige Geldvermögen pro Kopf bei rund 89.000 Euro lag, waren es in den USA fast 308.000 Euro.

Quelle: Mediaplanet Finanzen/Beilage FAZ v. 30.12.2023

Mehrbelastungen noch vor der Grundsteuerreform

Der Deutsche Steuerzahlerbund und der Eigentümerverband Haus und Grund Deutschland rechnen für 2024 damit, dass zahlreiche Kommunen vor der zum 01.01.2025 in Kraft tretenden Grundsteuerreform dieses Jahr noch nutzen werden, um die Grundsteuersätze zu erhöhen. Nach Prognose dieser Organisationen wird jeder zehnte Haushalt in 2024 von höheren Hebesätzen betroffen sein, was im Einzelfall zu einer Mehrbelastung von einigen Hundert Euro führen könne.

Quelle: NTV 29.12.2023

Heizungsmodernisierung ist Spitzenreiter

Fast 40 Prozent aller Modernisierungen, die Vermieter in den letzten zehn Jahren durchführten, entfielen auf Heizungen, gefolgt von 27 Prozent bei Fenstermodernisierungen. 51,7 Prozent aller Immobilieneigentümer planen schon jetzt weitere Sanierungen, vor allem bei Heizungen (17 Prozent) und bei Fenstern (15,5 Prozent) mit Schwerpunkt in der Umstellung auf erneuerbare Energien.

Quelle: BHZ 1/2024 S. 31

Immer mehr Mietwohnungen in Eigentumswohnanlagen

40 Prozent aller Mietwohnungen sind in Eigentumswohnanlagen gelegen, derweil nur knapp 30 Prozent aller Mietwohnungen auf Mehrfamilienhäuser entfallen.

Quelle: BHZ 1/2024 S. 31

Benko-Pleite symbolisiert deutsche Baukrise

Der Ehrenpräsident des Immobilienverbandes Deutschland, Jürgen Michael Schick, hat an der Benko-Pleite die allgemeine Situation im deutschen Bauwesen festgemacht. Gestiegene Zinsen und hohe Materialkosten würden Wohnungen und Häuser verteuern. Kaufinteressenten würden abspringen. „Baufirmen stehen eisige Zeiten bevor. Die Talsohle ist noch lange nicht durchschritten.“

Quelle: Focus-online vom 20.01.2024

Entwarnung aus Brüssel

Entgegen einem ersten strengen EU-Entwurf zum energetischen Modernisierungszwang bei Immobilien müssen die Mitgliedstaaten bis 2030 lediglich sicherstellen, dass der durchschnittliche Primärenergieverbrauch des gesamten Wohngebäudebestands um 16 Prozent und bis 2035 um 20 bis 22 Prozent im Vergleich zu 2020 sinkt. Dabei sollen Europas Länder die Freiheit behalten, ihre eigenen Wege zur Senkung des Energieverbrauchs in Wohngebäuden zu wählen.

Quelle: WOHNART 01/2024

Zu teuer Wohnraum

Laut Spitzenverband der deutschen Immobilienwirtschaft (ZIA) sind die Baukosten in Deutschland wegen staatlicher Vorgaben so hoch wie in keinem anderen europäischen Land. Laut ZIA-Präsident Mattner würden die Mieten zwangsläufig steigen, weil die Kosten für die Bereitstellung von Wohnraum explodieren. Als kostensenkende Faktoren könnten ein Verzicht auf Tiefgaragen und Keller, aber auch eine günstige Abgabe von öffentlichen Flächen mit Steuererleichterungen, zum Beispiel Verzicht auf die Grunderwerbsteuer bei Neubauten, dienen.

Quelle: NTV vom 13.01.2024 (Mieterbund sieht drastischen Anstieg der Kosten)

WLAN wichtiger als Auto

Den Deutschen ist ihr Auto „heilig“. Gleichwohl gaben 39 Prozent der Teilnehmer einer Umfrage an, dass sie eher auf ihren Pkw verzichten würden als auf gutes WLAN.

Quelle: Deutsche Telekom AG

Heizkosten 22 – Anstieg bis zu 81 Prozent

Die Heizkosten im Jahre 2022 sind aufgrund der Energiekrise gegenüber dem Vorjahr um bis zu 81 Prozent gestiegen. Ein durchschnittlicher Haushalt bei einer 70 Quadratmeter großen Wohnung in einem Mehrfamilienhaus zahlte fürs Heizen mit Gas 1.475 Euro; eine Steigerung von 80 Prozent gegenüber 2021. Bei Wärmepumpen und Heizöl betrug der Anstieg lediglich etwa 50 Prozent, bei Fernwärme sogar nur fünf Prozent. Für das Jahr 2023 sanken die Kosten gegenüber dem Vorjahr wieder; bei Gas um 11 Prozent, bei Heizöl um 19 Prozent und bei Wärmepumpen um 20 Prozent.

Quelle: Heizspiegel für Deutschland (www.heizspiegel.de)

Nur jede zehnte Haushaltshilfe angemeldet

In mehr als 4,3 Millionen deutschen Haushalten arbeitete im Jahr 2021 eine Haushaltshilfe. Nur etwa 360.000 Haushalte meldeten diese jedoch an. In circa 91 Prozent der Haushalte wurde hingegen schwarz gearbeitet.

Quelle: IW Köln

Energieeffizienz vs. Lage

Die Wohnlage dürfte wohl der entscheidende wertbildende Faktor für Wohnimmobilien sein. Aufgrund der jüngsten Entscheidungen der Bundesregierung zum Klimaschutz spielen jedoch auch Sanierungskosten und Energiepreise eine wichtige Rolle und machen Objekte in gutem energetischen Zustand besonders attraktiv.

Quelle: Engel & Völkers GmbH

Insolvenzgefahr in der Gastronomie

Während vor der Corona-Pandemie (Januar 2020) von 120.000 untersuchten Restaurants, Cafés und Gaststätten in Deutschland 12.662 insolvenzgefährdet waren, stieg diese Zahl im November 2023 auf rund 15.000 Betriebe. Die Gastronomiebranche kämpft mit steigender Inflation und hohen Energiekosten. Das Auslaufen der reduzierten Mehrwertsteuer auf Speisen von 19 auf 7 Prozent dürfte zusätzlich belasten.

Quelle: www.crif.de

Wohngebäudeversicherungen steigen

Die Jahresbeiträge für Wohngebäudeversicherungen werden 2024 durch einen erhöhten Anpassungsfaktor weiter steigen. Dieser beruht auf dem Baupreisindex für Wohngebäude und dem Tariflohnindex für das Baugewerbe.

Quelle: www.check24.de

Welche Ausstattungsmerkmale steigern den Wert einer Immobilie?

Nicht nur die Lage und der Zustand beeinflussen den Wert einer Immobilie, sondern auch andere Ausstattungsmerkmale. Eine offene Küche bringt beispielsweise einen Preisaufschlag von 5,4 Prozent, eine Gästetoilette von 4,9 Prozent und ein Balkon oder eine Terrasse von 3,7 Prozent.

Quelle: www.immowelt.de

Junge Menschen vernachlässigen Altersvorsorge

Nur 45 Prozent der jungen Deutschen zwischen 20 und 29 Jahren sorgen für das Alter vor. Dies dürfte wohl auch an der aktuellen Zinssituation und der Inflation liegen.

Quelle: Union Investment

Stornierungswelle im Wohnungsbau

Immer mehr Neubauprojekte werden aufgrund der Preis- und Zinsentwicklungen storniert. Im Oktober 2023 meldeten über 20 Prozent der Unternehmen gestrichene Projekte. Ganze 50 Prozent der Betriebe klagten über einen Auftragsmangel.

Quelle: www.ifo.de

Was hält von einem Immobilienerwerb ab?

Der Hauptgrund, von einem Immobilienerwerb Abstand zu nehmen, ist zu wenig Eigenkapital. Dies beklagten 37 Prozent der Befragten. Auch zu hohe Immobilienpreise, zu hohe künftige Investitionskosten und nicht zuletzt auch eine höhere Verantwortung halten die Befragten vom Erwerb einer Immobilie ab, ebenso wie der Wunsch nach Flexibilität.

Quelle: www.immoscout24.de

Zahl der Unternehmensinsolvenzen in Europa steigt

Inflation, Energiemangel und andere wirtschaftliche Probleme haben zahlreiche europäische Unternehmen in die Knie gezwungen. In Westeuropa hat sich im Vergleich zum Vorjahr ein Plus von 24,2 Prozent im Bereich der Unternehmensinsolvenzen ergeben.

Quelle: www.creditreform.de

Demografischer Wandel

Die Altersstruktur der deutschen Bevölkerung hat sich in den vergangenen Jahrzehnten stark verändert. Während 1950 nur jede zehnte Person 65 Jahre und älter war, sind es nunmehr 22 Prozent der Bevölkerung.

Quelle: StBa

Fertighäuser beliebt wie noch nie

Fertighäuser werden in Deutschland immer beliebter. Während im Jahr 2012 ihr Anteil noch bei 15 Prozent lag, ist 2022 knapp jedes vierte Haus ein Fertighaus.

Quelle: StBa

Karrierekiller Homeoffice?

Bei Arbeitnehmern überwiegt inzwischen die Annahme, dass das Homeoffice keine negativen Auswirkungen auf ihr berufliches Fortkommen habe, denn die Kommunikation mit Vorgesetzten, Kollegen und Geschäftspartnern funktioniert auch remote sehr gut.

Quelle: Enreach/Yougov

Wärmepumpen-Boom bei Neubauten

Mehr als die Hälfte der neuen Wohngebäude (57 Prozent) sind mit einer Wärmepumpe ausgestattet. Eine Gasheizung wurde nur bei 28 Prozent der neu errichteten Gebäude verbaut.

Quelle: StBa

Deutsche blicken mit Sorge in die Zukunft

Laut einer forsa-Umfrage erwartet knapp die Hälfte der Verbraucher in Deutschland, dass sich ihre Situation in den nächsten Jahren verschlechtern wird. Vor allem Energieversorgung und Altersvorsorge seien problematische Punkte.

Quelle: www.vzbv.de



Foto: loft39studio/123RF

Die Eigenbedarfskündigung – Was Vermieter beachten sollten

Nicht selten führt eine Eigenbedarfskündigung in der Praxis zu Streitigkeiten zwischen Mieter und Vermieter. Begegnen sich die Parteien sodann vor Gericht, kommt es teilweise zu einem überraschenden Erwachen für den Vermieter, werden doch die rechtlichen Anforderungen an eine Eigenbedarfskündigung häufig unterschätzt. Dieser Beitrag möchte einen Überblick über die bei einer Eigenbedarfskündigung zu beachtenden Faktoren unter Berücksichtigung einschlägiger Rechtsprechung geben. Insbesondere bei Mietverträgen über Wohnraum stellen Gesetzgeber und Gerichte nämlich strenge Voraussetzungen für Kündigungen auf, um einen sozialen Mieterschutz zu verwirklichen.

Zunächst ist zu beachten, dass eine Kündigung nach § 568 Absatz 1 BGB stets schriftlich zu erfolgen hat. Eine Kündigung per Telefon ist unwirksam und daher unbedingt zu vermeiden.

Weiterhin muss die Kündigung den Mietern auch zugehen. Der Vermieter kann diesen Umstand beweisen, indem er die Übergabe oder den Briefkasteneinwurf beispielsweise durch Zeugen vornehmen lässt.

Darüber hinaus muss für eine Kündigung des Vermieters ein berechtigtes Interesse bestehen. Nach § 573 Absatz 2 Nr. 2 BGB liegt solch ein Interesse ge-

rade dann vor, wenn der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt. Wenn es sich nicht um enge Familienangehörige (zum Beispiel Ehegatten, Kinder, Stiefkinder, Eltern, Geschwister, Neffen und Nichten) handelt, fordert die Rechtsprechung, dass zumindest eine enge soziale Bindung zwischen der Angehörigenperson und dem Vermieter besteht (BGH, Urteil vom 09.07.2003 – VIII ZR 276/02). Angehörige des Haushalts kann beispielsweise auch eine Pflegeperson sein.

Der Vermieter „benötigt“ die Wohnung für sich oder die Angehörigen, wenn er vernünftige Gründe vortragen kann, aufgrund derer er die Wohnung zu Wohnzwecken nutzen möchte. Diese Gründe können mannigfaltig sein. In der Rechtsprechung sind bereits zahlreiche berechnete Gründe anerkannt worden, so etwa wenn der Vermieter oder die Angehörigen selber in der größer oder besser geschnittenen oder auch näher am Arbeitsplatz gelegenen Wohnung leben möchten. Auch das Bedürfnis, aus dem Elternhaus auszuziehen, wird grundsätzlich anerkannt.

Wichtig ist, dass der Vermieter die Gründe für seine Kündigung – mindestens die Bedarfsperson und den Grund für den Nutzungswunsch – im Kündigungsschreiben ausführlich darstellt (§ 573 Absatz 3 Satz 1 BGB).

Hinsichtlich der Kündigungsfrist gilt die Regelung des § 573c Absatz 1 BGB. Danach ist die Kündigung spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Allerdings verlängern sich die Kündigungsfristen für den Vermieter nach fünf und acht Jahren seit Überlassung der Wohnung um jeweils drei Monate.

Schließlich sollte der Vermieter wissen, welche Personen an der Kündigung zu beteiligen sind. Gibt es mehrere Vermieter, müssen diese gemeinsam kündigen. Gibt es mehrere Mieter, ist es gleichsam wichtig, die Kündigung gegenüber allen Mietern auszusprechen – und zwar auch dann, wenn ein Mieter schon ausgezogen ist, aber noch im Mietvertrag steht.

In Einzelfällen kann der Vermieter auf das Recht zur Eigenbedarfskündigung verzichtet haben. Dann ist eine solche ebenso wenig möglich wie beim Abschluss eines befristeten Mietvertrages, denn in diesem Fall besteht nur das Recht zur außerordentlichen Kündigung bei schwerwiegenden Verfehlungen des Mieters.

Auch haben die Gerichte Eigenbedarfskündigungen als rechtsmissbräuchlich zurückgewiesen, bei denen der Vermieter schon bei Abschluss des Mietvertrages beabsichtigte, die Wohnung alsbald selber oder für seine Angehörigen nut-

zen zu wollen, dieses dem Mieter aber nicht kommunizierte (BGH, Urteil vom 04.02.2015 – VIII ZR 154/14).

Jedenfalls ist der Vermieter verpflichtet, dem gekündigten Mieter eine andere, ihm während der Kündigungsfrist zur Verfügung stehende vergleichbare Wohnung zur Anmietung anzubieten. Tut er dies nicht, macht er sich gegebenenfalls schadensersatzpflichtig (BGH, Urteil vom 14.12.2016 – VIII ZR 232/15). Wenn die Gründe für die Eigenbedarfskündigung vor Ablauf der Kündigungsfrist wider Erwarten wegfallen, ist der Vermieter verpflichtet, den Mieter darüber zu informieren und ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses anzubieten (BGH, Urteil vom 09.12.2020 – VIII ZR 238/18).

Auch sollte der Vermieter Abstand davon nehmen, einen Eigenbedarf vorzutäuschen, etwa um einen unliebsamen Mieter loszuwerden, denn auch dann ist er einem Schadensersatzanspruch des Mieters ausgesetzt und muss ihm die bisherigen Besitz- und Mietrechte wieder ein-

räumen, aber auch die Kosten einer angemieteten Ersatzwohnung erstatten (BGH, Urteil vom 16.12.2009 – VIII ZR 313/08).

Der Mieter hat zudem eine Möglichkeit, der Kündigung zu widersprechen: Wenn die Kündigung für ihn oder seine Angehörigen eine besondere Härte bedeuten würde, etwa weil er aufgrund eines Umzugs schwere gesundheitliche Beeinträchtigungen erleiden würde, kann er die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen (§ 574 BGB). Auf diese Möglichkeit soll der Vermieter den Mieter mit der Kündigung hinweisen (§ 568 Absatz 2 BGB).

Liegen die Voraussetzungen für eine Eigenbedarfskündigung nicht vor, bedeutet dies keineswegs, dass das Mietverhältnis nicht beendet werden kann. Der Vermieter kann vielmehr mit dem Mieter einen Mietaufhebungsvertrag, beispielsweise verbunden mit einer angemessenen Geldzahlung, aushandeln. Zieht der Vermieter bereits zu Beginn des Mietverhältnisses in Betracht, die Wohnung irgendwann selber

oder durch seine Angehörigen nutzen zu wollen, ist es möglich und ratsam, den Mietvertrag gemäß § 575 Absatz 1 Nr. 1 BGB zu befristen.

In jedem Fall sind die Voraussetzungen einer Eigenbedarfskündigung nicht einfach zu beurteilen. Auch die Umsetzung eines rechtmäßigen Kündigungsschreibens bereitet oft Schwierigkeiten. Besonders misslich ist es für den Vermieter, wenn sich erst im Rahmen einer Räumungsklage vor Gericht herausstellt, dass die Kündigung nicht ordnungsgemäß war, denn dann hat der Vermieter die Kosten des Gerichtsverfahrens zu tragen.

Mitglieder des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergebietes e.V. können sich innerhalb der Sprechzeiten kostenlos über eine Eigenbedarfskündigung beraten lassen. Weiterhin besteht die Möglichkeit, das Kündigungsschreiben gegen ein Entgelt von 60,00 Euro vom Verein verfassen zu lassen.

Isabell Neumann



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

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

Mehr Infos auf:
sparkasse-hgp.de/modernisieren

Weil's um mehr als Geld geht.



Sozialamt kann Schenkung zurückfordern – Frist für Ansprüche beträgt zehn Jahre

Viele ältere Immobilienbesitzer überschreiben ihr Haus oder ihre Wohnung bereits zu Lebzeiten auf ihre Kinder. Doch was ist, wenn die Schenkenden beispielsweise aufgrund von plötzlicher Pflegebedürftigkeit auf Sozialleistungen angewiesen sind? Müssen die neuen Eigentümer die Immobilie zurückgeben?

Für Rückforderungen gilt eine Zehnjahresfrist.

Der Sozialhilfeträger kann Schenkungen nur während der ersten zehn Jahre rückgängig machen. Liegt die Schenkung länger als zehn Jahre zurück, braucht der Beschenkte nichts zurückzugeben. Wenn im Rahmen der Schenkung ein Hausgrundstück übertragen wurde, bedeutet die Rückforderung nicht, dass das Eigentum zurückübertragen werden muss. Vielmehr hat der Beschenkte die Möglichkeit, Zahlungen zu leisten in der Höhe, in der der Schenker bedürftig geworden ist. Er kann also zum Beispiel den Fehlbetrag bei Unterbringung in einem Pflegeheim leisten, den sonst der Sozialhilfeträger aufbringen müsste.

Welche Bedeutung haben Unterhaltsansprüche des Schenkers?

Vorrangig muss der Schenker, wenn er bedürftig geworden ist, seine Unterhaltsansprüche geltend machen. Der eigene Ehepartner ist uneingeschränkt unterhaltspflichtig. Die erwachsenen Kinder des Schenkers können durch das Angehörigen-Entlastungsgesetz seit 2020 nur noch zum Unterhalt herangezogen werden, wenn sie über ein Jahresbruttoeinkommen von über 100.000 Euro verfügen. Andere Verwandte, wie zum Beispiel Geschwister, Nichten oder Neffen, sind gar nicht unterhaltspflichtig.

Ansprüche erst gegenüber zuletzt Beschenktem.

Bevor Beschenkte zu einer Rückgabe verpflichtet sind, muss der Sozialhilfeträger nachweisen, dass der Schenkende seinen Bedarf nicht anderweitig decken kann, insbesondere kein Vermögen mehr besitzt. Gegebenenfalls haben auch andere Verwandte eine Immobilie oder einen größeren Geldbetrag vom selben Schenkenden erhalten. Wer zu einem späteren Zeitpunkt beschenkt wurde, ist früher zur Rückgabe verpflichtet. Der Sozialhilfeträger muss den Rückforderungsanspruch zuerst gegenüber dem zuletzt Beschenkten geltend machen, da dieser am wenigsten Vertrauensschutz genießt.

Beschenkte dürfen nicht selbst verarmen.

Die Rückforderung ist ausgeschlossen, wenn der damals Beschenkte das Haus nicht zurückgeben kann, ohne seinen eigenen Unterhalt zu gefährden. Das kann der Fall sein, wenn das eigene Einkommen zu niedrig ist und der Betroffene mit seiner Familie keine Unterkunft mehr hätte. Es besteht ebenfalls kein Anspruch auf Rückgabe, wenn das Geschenk nicht mehr vorhanden ist. War der Beschenkte zum Beispiel durch Arbeitslosigkeit bedürftig, sodass er das Geschenk versilbern musste und den Erlös verbraucht hat, kann er sich darauf berufen, „entreichert“ zu sein.

Rückforderung nur bei „echter“ Schenkung.

Grundsätzlich kann von dem Beschenkten nur das zurückgefordert werden, was ihm unentgeltlich, also ohne Gegenleistung, zugewendet wurde. Hat sich der Beschenkte in einem Vertrag verpflichtet, dem Schenker einige Räume zum Wohnen zu überlassen oder für einzelne Pflegedienste zu sorgen, können diese Gegenleistungen auf den Wert des Geschenkten angerechnet werden. Abhängig vom Einzelfall kann der Umfang des Schenkungsrückforderungsanspruchs somit deutlich reduziert werden.

Quelle: Rechtsanwaltskammer Schleswig-Holstein



Foto: newrossh/123RF



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



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

über 100 Jahre!

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



Foto: andreypopov/123RF

Schimmelbildung verhindern!

Gut gemeinte Ratschläge gibt es viele. Oft wird eine Raumluftfeuchte zwischen 40 und 60 Prozent als „ausreichend niedrig“ bezeichnet. Es gibt sogar eine DIN-Norm, dass Zimmerluft bei Raumtemperaturen im Winter maximal 50 Prozent relative Luftfeuchte haben darf, wenn das Gebäude den Mindestwärmeschutz erfüllt und die Temperatur der Wandoberfläche nicht unter zwölf Grad fällt.

Leider halten sich Schimmelpilze nicht an solche Vorgaben und tummeln sich auch dort, wo sie eigentlich nicht sein dürften. Schwarze Schimmelflecken und weiße Beläge sorgen deshalb regelmäßig für Streit zwischen Mietern und Vermietern.

Der Nachweis, woher Schimmel kommt, ist schwierig und nicht immer erfolgreich. Laut Fachleuten kann ein Viertel der Fälle auf falsches Nutzerverhalten und ein Viertel auf Baumängel zurückgeführt werden. Bei der anderen Hälfte spielt beides eine Rolle.

Regelmäßiges Lüften ist die wichtigste Schimmelprävention. Fensterlüftung bedeutet immer auch einen Energieverlust,

da in der Heizperiode warme durch kalte Luft ersetzt wird. Hier gilt es, einen guten Mittelweg zwischen Energiesparen und Schimmelvermeidung zu finden, was oft nicht einfach ist.

Die Verbraucherzentrale Niedersachsen rät: Kühle Räume sollten nicht durch geöffnete Türen zu wärmeren Wohnbereichen beheizt werden, denn die Luftfeuchtigkeit in der einströmenden warmen Luft kann sich an den kalten Wänden niederschlagen.

Die effizienteste Fensterlüftung mit geringen Heizwärmeverlusten und einem schnellen Luftaustausch ist die Stoßlüftung, bei der alle zwei Stunden die Fenster vollständig geöffnet werden.

Um dauerhaft eine ausreichend trockene Wohnung zu bekommen, reicht mehrmaliges Stoßlüften jedoch oft nicht aus. In Wandoberflächen, Möbeln, Bettdecken und Handtüchern im Bad ist eine Menge Feuchtigkeit gespeichert, die verzögert an die Raumluft abgegeben wird.

Um diese auch nach draußen zu lüften, hilft eine Kombination aus Stoßlüftung und kon-

trollierter Kipplüftung. So sollte man zum Beispiel im Bad nach dem Duschen zunächst das Fenster für einige Minuten komplett öffnen. Bleibt anschließend ein kleines Fenster noch für längere Zeit gekippt, lässt sich auch die gespeicherte Feuchte gut nach draußen wegtransportieren.

Während der Kipplüftung sollte die Innentür geschlossen und der Heizkörper eingeschaltet bleiben, um die kalte Frischluft anzuwärmen. So kann diese viel Feuchte aufnehmen und mit nach draußen nehmen. Wichtig ist, das Fenster nach einiger Zeit wieder zu schließen und nicht 24 Stunden auf Kipp stehen zu lassen.

Laut Verbraucherzentrale Niedersachsen gilt: Die Raumluftfeuchte sollte immer mit einem Hygrometer kontrolliert werden. Das Gerät sollte möglichst in der Mitte des Raums oder zumindest entfernt von Heizkörpern, Fenstern und anderen Stellen mit Temperaturextremen aufgestellt werden.

Typische relative Raumluftfeuchten mit geringem Schimmelpilzrisiko bei Raumtemperaturen um 20 Grad:

Quelle: M. Nikolay/WA 10/2023

**Ich lese was,
was Du nicht liest.**

Mit PAZ+ gibt es alle lokalen Nachrichten und Artikel. Das Abo kostet 2,49 Euro pro Woche und ist monatlich kündbar.
www.paz-online.de/+

PAZ+
NICHTS LIEGT NÄHER.

Außen- temperatur unter	Altbau	Gut gedämmtes Haus	Passivhaus
10 Grad	45 %	50 %	55 %
5 Grad	40 %	45 %	50 %
0 Grad	35 %	40 %	45 %
-5 Grad	30 %	35 %	40 %
-10 Grad	25 %	30 %	35 %

Kaution als Streitpunkt

Wie deutsche Gerichte zu dieser Spezialfrage urteilen



Foto: photooasis/123RF

Sie steht am Anfang und am Ende eines Mietverhältnisses: die Frage nach der Kaution. Im ersten Falle geht es darum, ob sie rechtzeitig bezahlt wurde und der Höhe nach angemessen war, im zweiten Falle geht es um den Zeitpunkt und den Umfang der Rückerstattung. Dahinter verbirgt sich manche juristische Stolperfalle. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS hat mehrere Urteile deutscher Gerichte zu diesem mietrechtlichen Spezialproblem gesammelt und stellt sie in seiner Extra-Ausgabe vor.

Wenn der Mieter die Kaution bezahlt hat, dann muss sie nach dem Ende des Vertragsverhältnisses auch an ihn zurückerstattet werden – und nicht an einen Dritten. Ein Vermieter hatte den fälligen Betrag an den Makler ausgehändigt. Das Amtsgericht Bergheim (Aktenzeichen 27 C 165/15) betrachtete dies nicht als eine ordnungsgemäße Rückerstattung – und zwar selbst dann nicht, wenn der Mieter die Kaution ursprünglich an den Makler übergeben hatte.

Immer wieder gibt es Streit um die Frage, welchen Teil der Mietkaution der Vermieter nach Vertragsende wegen noch offener Betriebskostenabrechnungen einbehalten darf. Das Amtsgericht Ludwigsburg (Aktenzeichen 1 C 351/18) stellte fest: Wenn die Ablesewerte zur Verfügung stehen und bei einem Vergleich mit früheren Abrechnungen der erwartete Nachzahlungsbetrag zuverlässig ermittelt werden kann, dann darf der Einbehaltungsbetrag nur etwa diese Größenordnung ausmachen.

Manchmal kommt es im Zusammenhang mit der Kaution zu einer wundersamen Geldvermehrung. So hatte eine Wohnungsgesellschaft in den 60er Jahren den Betrag von 800 Mark (etwa 400 Euro) in Aktien angelegt. Das Amtsgericht Köln (Aktenzeichen 203 C 199/21) gab dem Mieter recht, der Jahrzehnte später diese Kaution in Aktien zurückerhalten wollte.

Schließlich war die Summe auch 2005 in einem neuen Vertrag übernommen worden. Die Besonderheit: Der Kurswert war bis 2021 auf etwa 115.000 Euro angestiegen.

Eines sollte der Vermieter keinesfalls tun – die ihm übergebene Kaution nicht ordnungsgemäß anlegen. Ein Mieter bekam heraus, dass dies der Fall war und dass gegen den Eigentümer außerdem eine Mietpfändung wegen Steuerschulden vorlag sowie eine Vorstrafe wegen eines Vermögensdelikts. Daraufhin entschied das Landgericht Konstanz (Aktenzeichen C 61 S 58/15), dass der Mietvertrag erfolgreich angefochten werden könne.

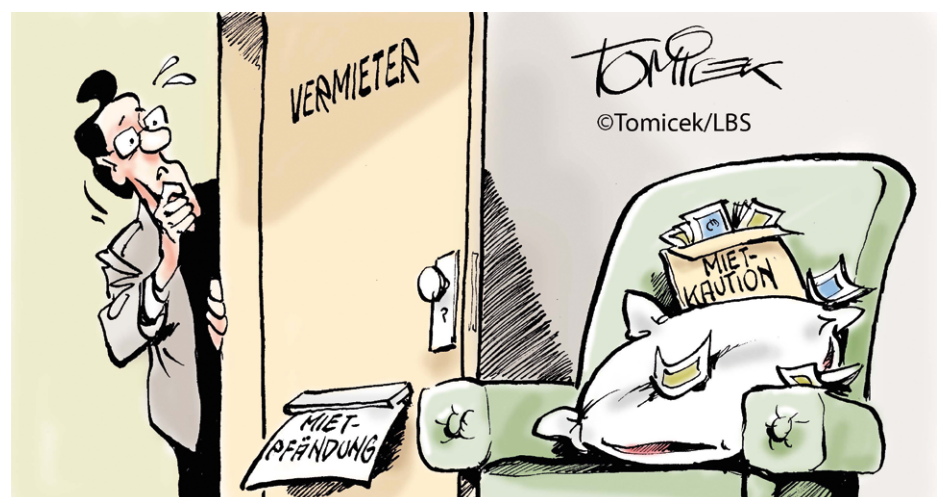
Der Eigentümer kann den Kautionsrückforderungsanspruch des Mieters nicht mit allen vermeintlichen Gegenforderungen verrechnen. So hatte im konkreten Fall ein Vermieter noch vor Ablauf einer dem Mieter gesetzten Frist zur Beseitigung eine Schimmelanalyse in Auftrag gegeben. Das Amtsgericht Ottweiler (Aktenzeichen 16 C 170/15) verneinte, dass die dabei entstandenen Kosten auf den Rückforderungsanspruch anzurechnen seien.

Alleine schon die Tatsache, dass ein Vermieter beabsichtigt, nach Beendigung des Vertragsverhältnisses die Kaution wegen

einer strittigen Forderung einzubehalten, eröffnet dem Mieter rechtliche Möglichkeiten. Nach Ansicht des Landgerichts Berlin (Aktenzeichen 67 S 111/17) kann er dieses Vorhaben mit Hilfe einer einstweiligen Verfügung gegen den Vermieter verhindern.

Wenn die für eine Mietwohnung hinterlegte Kaution vom Eigentümer nicht getrennt von dessen Vermögen angelegt wurde, dann hat der Käufer des Objekts grundsätzlich einen Anspruch auf Übergabe dieses Betrages an ihn. Zu diesem Ergebnis kam das Landgericht Wuppertal (Aktenzeichen 9 S 282/14) in einem Streitfall. Das müsse unabhängig von dem konkreten Zeitpunkt geschehen, zu dem die Kaution tatsächlich an den Mieter übergeben werden müsse.

Ein Mieter hat nicht das Recht, die letzten fälligen Mietzahlungen mit der hinterlegten Mietkaution zu verrechnen. Das Amtsgericht München (Aktenzeichen 432 C 1707/16) bezeichnete dieses „Abwohnen“ der Kaution als rechtswidrig. Die beiden rückständigen Mieten in Höhe von gut 4.600 Euro mussten unabhängig von der vorliegenden Mietkaution bezahlt werden. Sonst sei der Sicherungszweck der Kaution ausgehebelt, urteilte der zuständige Richter. *Quelle: LBS*



Unverheiratete sollten Erbfall für gemeinsame Immobilien regeln

Viele Paare, jüngere, wie ältere, leben heute ohne Trauschein zusammen und kaufen Wohneigentum. Was passiert aber, wenn ein Partner stirbt? Ganz gleich, ob beide Eigentümer der Wohnung waren oder nur der verstorbene Partner, falls kein Testament vorliegt, steht Ärger ins Haus, so der Verband Privater Bauherren (VPB).

Dann gilt nämlich die gesetzliche Erbfolge, und die bevorzugt zunächst die gemeinsamen Kinder. Leben keine gemeinsamen Nachkommen, geht das Erbe an die Kinder aus erster Ehe oder die Eltern des Verstorbenen. Das trifft auch zu, wenn die Wohnung gemeinsam gekauft wurde, dann fällt in jedem Fall der Anteil des Erblassers an dessen Angehörige. Der Überlebende muss sie in beiden Fällen regelmäßig auszahlen, sofern er sich das leisten kann.

Unverheiratete Partner haben kein gesetzliches Erbrecht. Sie können vorbauen, indem sie ein Testament oder einen Erbvertrag machen, sich darin gegenseitig als Erben einsetzen, und so das Vermögen und damit auch den eigenen Anteil an der Immobilie dem Partner beim Ableben übertragen. Aber auch in diesem Fall genießen sie nicht die gleichen Rechte wie Verheiratete: Sie haben bei der Erbschaftssteuer im Gegensatz zu Ehepartnern nur den geringen Freibetrag von 20.000 Euro. Auf das restliche Erbe



Foto: raferto/123RF

erhebt das Finanzamt Erbschaftssteuer. Bei einer Immobilie sind das immerhin noch 30 Prozent vom Verkehrswert. Hinzu kommt noch: Selbst wenn das Erbe testamentarisch geregelt ist, können Angehörige des Verstorbenen in der Regel auf ihren Pflichtteil pochen; der beträgt in der Regel die Hälfte vom gesetzlichen Erbteil. Es ist also gut, wenn neben der Wohnung auch noch ausreichend Geld vorhanden ist, um eventuelle Erben aus- und Steuern bezahlen zu können.

Eine weitere Möglichkeit, dem überlebenden Partner die Wohnung zu erhalten, ist die Einräumung eines Wohnrechts oder Nießbrauchs für den überlebenden Partner. Allerdings kommt der Überlebende damit nicht um eventuelle Schenkungs- oder Erbschaftssteuern herum. Hilfreich können auch Risikolebensversicherungen sein: Dabei schließt Partner eins einen Versicherungsvertrag auf

den Tod von Partner zwei ab. Der Vertrag wird fällig, wenn Partner zwei stirbt. Partner eins bekommt dann das Geld und kann damit die Erben auszahlen und die Erbschaftssteuer begleichen. Wichtig dabei ist allerdings ein Punkt: Partner eins muss die Risikolebensversicherung unbedingt selbst abschließen und selbst bezahlen. Und natürlich sollte die Versicherungssumme hoch genug sein, um eventuelle Pflichtteile und die Erbschaftssteuer auch abzudecken, empfiehlt der VPB.

Wenn es um Steuern und Pflichtteile geht, spielt der Wert der Immobilie die entscheidende Rolle. Ausschlaggebend ist der Verkehrswert. Er wird mithilfe eines sogenannten Verkehrswertgutachtens ermittelt. Bei Eigentumswohnungen, Ein- und Zweifamilienhäusern wird dafür meistens das sogenannte Vergleichswertverfahren angewendet. Auf der Basis der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses, also einer Sammlung der vor Ort tatsächlich realisierten Kaufpreise, wird anhand vergleichbarer Objekte der Immobilienwert ermittelt. Sind nicht genügend vergleichbare Objekte gelistet, wird auf das Sachwertverfahren zurückgegriffen. Die verschiedenen Gutachten müssen jeweils bestimmte Kriterien erfüllen und können auch nur von besonders qualifizierten Gutachtern gemacht werden.

Quelle: VPB



Gutes kann so nah sein...
Ihr Immobilien Verkauf mit einem zuverlässigen Partner vor Ort.

Stefan Nixdorf Immobilienberater · Immobilienmakler (IHK)
Beratungszentrum Peine · Echternplatz 1 · 31224 Peine
Tel. 05171/99 36 23 · Mobil 0173/2 61 98 89
Stefan.Nixdorf@lbs-nord.de
www.immobilienerberater-nixdorf.de

Wir geben Ihrer Zukunft ein Zuhause.

Seit 1883



Tel. 05171-55466
Fax 05171-54856

WIND
Ingenieurgesellschaft mbH

Werner-Nordmeyer-Straße 4 31226 Peine

Zugelassener Betrieb für

**Dichtheitsprüfungen
von Grundstücksentwässerungen**

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

www.windel-peine.de

Heizungsgesetz fordert Wohnungseigentümer heraus

Im letzten HWG-Kurier Ausgabe 81 haben wir Fragen zum neuen Heizungsgesetz (GEG) beantwortet. Mit nachstehendem Beitrag wollen wir alle Wohnungseigentümer mit Herausforderungen vertraut machen, die sie in den nächsten Jahren durch das neue Gebäudeenergiegesetz erwartet.

Die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) wird verpflichtet, bis zum 31.05.2024 vom Bezirksschornsteinfeger die in dessen Kehrbuch vorhandenen Informationen zu den im Gebäude installierten Etagenheizungen anzufordern. Auch von den einzelnen Wohnungseigentümern werden bis zum 31.05.2024 Auskünfte zu deren Etagenheizungen angefordert.

Die angeforderten Auskünfte sind binnen zwei Monaten zu erteilen und

anschließend innerhalb eines weiteren Monats den Wohnungseigentümern in Zusammenfassung zur Verfügung zu stellen. Sobald der erste Austausch einer Etagenheizung in der WEG bekannt wird, ist unverzüglich eine Eigentümerversammlung einzuberufen, in welcher zu beraten ist, ob eine Umstellung auf Zentralheizung erfolgen soll.

Auch hier gilt: Treffen die Wohnungseigentümer keine Entscheidung, werden sie nach Ablauf von drei Jahren gesetzlich zur Umstellung auf Zentralheizung verpflichtet.

Die gesetzlichen Neuregelungen werden jeden Haus- oder Wohnungseigentümer betreffen. Auch wenn die noch zum Jahresanfang geschürten Ängste, binnen kürzester Zeit erhebliche Investitionen



Foto: solanofg/123RF

vornehmen zu müssen, sich mit den Übergangsfristen und deren Ankoppeln an die kommunale Wärmeplanung etwas relativiert haben, wird früher oder später Handlungsbedarf entstehen.

Von besonderer Bedeutung wird neben der Verfügbarkeit am Markt die notwendige Finanzierung sein. Der Gesetzgeber hat hierzu Fördermaßnahmen angekündigt, die neben einer Grundförderung von 30 Prozent einen Geschwindigkeitsbonus von weiteren 20 Prozent und einen einkommensabhängigen Bonus von weiteren 20 Prozent enthalten sollen.

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

GLAGOW
MALEREIBETRIEB

TREPPENHAUSRENOVIERUNG

WOHNUNGSSANIERUNG

WÄRMEDÄMMUNG

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

Freistaat Bayern:

Verweigerte Freibetragsanhebung bei der Erbschaftsteuer ist verfassungswidrig

Das Land Bayern hat entsprechend nachstehender Pressemitteilung einen Normenkontrollantrag beim Bundesverfassungsgericht gestellt, wonach die seit 2008 unveränderten Freibeträge bei der Erbschaft- und Schenkungssteuer verfassungswidrig seien. Die Pressemitteilung hat folgenden Wortlaut:

„Die Freibeträge bei der Erbschaftsteuer wurden seit 2008 nicht erhöht. Im Gegensatz dazu sind die Inflation sowie die Boden- und Immobilienpreise in den letzten Jahren massiv gestiegen. Trotzdem hat der Bundesgesetzgeber die Freibeträge bisher nicht angehoben. Das ist unfair und zugleich eine ständige Steuererhöhung, zumal das Jahressteuergesetz 2022 zu deutlich höheren Immobilienbewertungen

und damit massiv gestiegener Erbschaft- und Schenkungssteuer führen wird ... Das Bundesverfassungsgericht hatte den Bundesgesetzgeber ... verpflichtet, sich bei den Freibeträgen der Steuerklasse I ... an den Werten durchschnittlicher Einfamilienhäuser zu orientieren. Diese Vorgabe hat der Bundesgesetzgeber zwar mit der Erbschaftsteuerreform im Jahr 2008 berücksichtigt. Er hat seitdem aber nicht mehr auf die Entwicklung der Wertverhältnisse reagiert. Die Belastungswirkung der Erbschaftsteuer hat sich dadurch gravierend erhöht.“ Weiter heißt es: „Hinzu kommt, dass sich der Wert bei Grundstücken in den letzten Jahren bundesweit sehr unterschiedlich entwickelt. Bayern als attraktiver Standort ist dabei



Foto: alfeixe/123RF

von besonders hohen Preisen betroffen. ... Die Forderung des Freistaats: Keine Steuer nach bundesweitem Einheitstarif, wenn die Grundstückspreise sich so massiv unterscheiden! Die Länder sollen wesentliche Aspekte der Erbschaftsteuer selbst festlegen können. Schließlich fällt das Aufkommen aus der Erbschaftsteuer auch nur den Ländern zu.“ Quelle: BHZ 10/2023



HWG Peine – Ihr starker Partner

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

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

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

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

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

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

E-Mail: mail@hwug-peine.de

Öffnungszeiten:

Montag, Dienstag, Mittwoch
09.00 – 12.00 Uhr
Montag
15.00 – 17.00 Uhr
Donnerstag
15.00 – 18.00 Uhr

Mitgliederberatung:

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

Parkplatz für die Mitgliederberatung:

Zufahrt von den Parkplätzen unterhalb der Nord-Süd-Brücke

Rechtsberatung | Formulardienst | Sonderservice | Interessenvertretung



CONTAINERDIENST- UND SCHÜTTGUTHANDEL GMBH

Absetzer/Mulde CONTAINER

5 | 7 | 10 cbm

auch als Deckelcontainer verfügbar

Container online/
telefonisch
bestellen zum
Festpreis oder
Abrechnung nach
Füllmenge

pg-container.de
05171-9063360

Schritt 1

Abfallart
auswählen

Schritt 2

PLZ, Größe,
Nutzungsdauer
wählen

Schritt 3

Bestellen



05171-9063360
pg-container.de
containerdienst@pg-gruppe.de

PG GRUPPE
Containerdienst- und Schüttguthandel GmbH
Im Großen Felde 8 | 31226 Peine