

Ausgabe 86 | April/Mai/Juni 2025

HWG Kurier



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



6 Neue Weichenstellung
in der Wohnungspolitik
unumgänglich!

8 Was ändert sich
2025?

10 Droht
Gasheizungsbesitzern
vorzeitiges Aus?



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



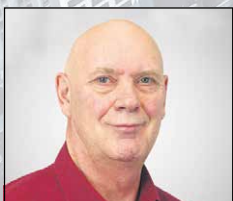
Michael Neumeyer

- Auszubildender



Kevin Hesse

- Hauswart &
Objektbetreuung vor Ort



Joachim Wirth

- Hauswart &
Objektbetreuung vor Ort



Neila

- Mädchen für alles



Das Markenzeichen
qualifizierter Immobilienmakler
Verwalter und Sachverständiger

Marktstraße 12 • 31224 Peine
Tel. 0 51 71/60 60 • info@immobilienbahr.de
www.immobilienbahr.de



Liebe Leserin, lieber Leser,

ein hart geführter Bundestagswahlkampf liegt hinter uns. In den nächsten Wochen werden CDU/CSU und SPD darum ringen, eine neue schwarz-rot geführte Bundesregierung zustande zu bringen. Wir alle hoffen, dass es der künftigen Regierung gelingt, die nötigen Impulse zu setzen, um das Land aus der Stagnation zu befreien.

Noch nie seit Gründung der Bundesrepublik hat es größere Herausforderungen für eine neue Regierung gegeben. Die drohende Abwanderung deutscher Unternehmen ins Ausland, eine durch Uneinigkeit geschwächte EU und NATO, Risiken für die Weltwirtschaft durch Krieg in der Ukraine, Konflikte im Nahen Osten, Chinas Drohgebärden gegenüber Taiwan und ein unberechenbarer neuer Präsident im Weißen Haus haben eine bisher nicht gekannte Verunsicherung in weite Kreise der deutschen Bevölkerung getragen. Viele wei-

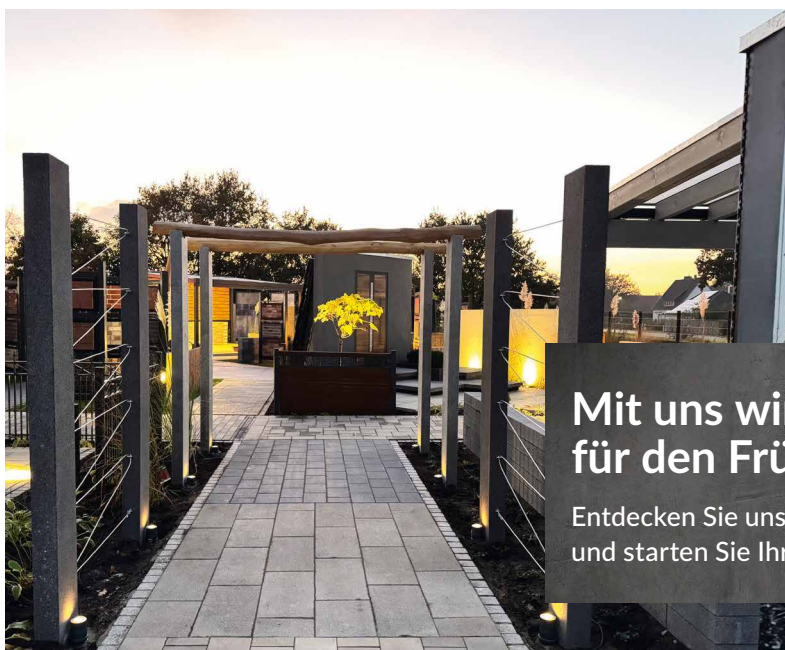
tere Fragen, ob zum Klimawandel, zur inneren Sicherheit, zu Gefahren durch KI oder zur irregulären Migration, warten auf Lösungen.

Angesichts dieser vielfältigen Herausforderungen wäre es ein gefährlicher Irrtum, einer neuen Bundesregierung mit unerfüllbaren Erwartungen entgegenzusehen. Hier sei nur an die historische „Ruckrede“ des damaligen Bundespräsidenten Roman Herzog aus dem Jahre 1997 erinnert. „Durch Deutschland muss ein Ruck gehen. Wir müssen Abschied nehmen von lieb gewordenen Besitzständen, alle sind angesprochen, alle müssen Opfer bringen, alle müssen mitmachen“, so Herzog. Nur gemeinsam mit einem solchen landesweiten kollektiven Ruck kann eine neue Bundesregierung die aus allen Himmelsrichtungen kommenden Gefahren meistern oder zumindest mindern. Eine weitere Chance wird es wohl so bald nicht wieder geben.



Schöne erste Frühlingstage wünscht Ihnen

Hans-Hinrich Munzel
Vorsitzender des HWG Peine



**Baustoff
Brandes**
Da bau ich drauf.

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

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



**Termin
vereinbaren**



www.baustoff-brandes.de

Peine
Dieselstr. 1, Tel. 05171/7009-0
Burgdorf
Leineweberstraße 1, Tel. 05136/8843-0

Inhalt

- 03 Editorial
- 05 Vereinsnachrichten
- 06 Nach der Bundestagswahl: Neue Weichenstellung in der Wohnungspolitik unumgänglich!
- 08 Was ändert sich 2025?
- 09 Neue aktuelle Rechtsprechung
- 10 Droht Gasheizungsbesitzern vorzeitiges Aus?
- 12 Mitglieder fragen – Rechtsanwältin Neumann antwortet
- 13 Kautio clever parken – Das Kautionskonto und Alternativen
- 14 Kurzmitteilungen
- 16 Beim Testament auch an den Fall einer Trennung denken
- 17 Die Bürgerstiftung Peine stellt sich vor
- 18 Trubel um die Kautio: Ein häufiger Streitpunkt zwischen Mietern und Vermietern
- 20 Eigener Herd ist Goldes wert
- 21 Langfristige Geldanlage: So rechnet sich eine Immobilien-Vermietung
- 22 Rente aufbessern: Wie viel ist steuerfrei erlaubt?
- 24 Bei Rückschnitt und Fällung von Bäumen ist Streit regelmäßig vorprogrammiert

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: Postfiliale Marktstraße 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: c.winkler@mno-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



Malerbetrieb

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

Autolackiererei

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

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

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

Vereinsnachrichten

Neue Öffnungs- und Beratungszeiten

Wir weisen nochmals auf die seit Januar geltenden neuen Öffnungs- und Beratungszeiten wie folgt hin:

Montag: 15 – 18 Uhr
(zeitgleich offene Beratungssprechstunde für Präsenz- und Telefonberatung)
Dienstag: 09 – 12 Uhr
Mittwoch: 09 – 12 Uhr
Donnerstag: 15 – 18 Uhr
(zeitgleich offene Beratungssprechstunde für Präsenz- und Telefonberatung)

Bitte besuchen Sie unsere neue Internetpräsenz!

Unsere völlig neu überarbeitete HWG-Website (www.hwug-peine.de) ist seit Jahresbeginn online. Diese enthält neben vielfältigen Informationen über unseren Verein, aktuellen Nachrichten und der Übersicht unseres umfangreichen Formular- und Merkblattverzeichnisses

auch den Webshop für Online-Mietverträge. Dort können Sie auch alle letzten Ausgaben unseres HWG-Kurier Peine bequem nachlesen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch!

Einzug der Mitgliedsbeiträge

Der Einzug des Mitgliedsbeitrags 2025 erfolgt in der zweiten Märzhälfte. Die Mitglieder werden gebeten, die dem Verein bekannt gegebene Bankverbindung zu prüfen und ggfs. 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.

Grundsteuer-Zahlbescheide

Ab Januar dieses Jahres werden die neuen Grundsteuer-Zahlbescheide nach den reformierten Regeln verschickt. Jeder sollte prüfen, ob die Angaben aus dem vorangegangenen Wert- und Messbescheid richtig übernommen worden sind und der Messbescheid korrekt mit dem zutreffenden von der jeweiligen Kommune neu festgesetzten Hebesatz multipliziert worden ist. Sofern dieses zutreffend umgesetzt worden sein sollte, verspricht ein Widerspruch gegen den Zahlbescheid in der Regel keinen Erfolg. Sollten im Rahmen der Abgabe der Grundsteuererklärung fehlerhafte Angaben gemacht worden sein, die sich nachteilig für den Erklärenden auswirken, hat Landesfinanzminister Gerald Heere Kulanz angekündigt. Diese Erklärungen können mit rückwirkender Kraft berichtigt werden und zu neuen Messbescheiden führen.

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



Nach der Bundestagswahl:

Neue Weichenstellung in der Wohnungspolitik unumgänglich!

Die Funken der Bundestagswahl glühen nach. Manche Parteien wetten auf Forderungen nach einer noch strengeren Mietenregulierung. Das von Sahra Wagenknecht geführte BSW möchte in vielen Regionen Deutschlands die Mieten bis zum Jahr 2030 sogar ganz einfrieren. Die alte DDR mit ihrem maroden Gebäudebestand lässt grüßen.

Zur Hinterlassenschaft der gescheiterten Ampelregierung: Statt der angestrebten jährlichen 400.000 neuen Wohnungen waren es in den vergangenen drei Jahren jeweils noch nicht einmal 300.000 neue Einheiten. Darüber hinaus sehen sich immer weniger Menschen in der Lage, eigene Häuser zu bauen oder zu kaufen. Insbesondere im ländlichen Bereich

fürchtet eine immer höhere Zahl, ihre Häuser nicht mehr unterhalten zu können. Hierzu dürfte auch das „Habecksche Heizungsgesetz“, wenn auch zwischenzeitlich entschärft, beigetragen haben. Eine Wende in der Wohnungspolitik dürfte für den neu gewählten Bundestag und die künftige Bundesregierung unumgänglich sein.

Wer allerdings glaubt, mit immer neuen Vorschlägen zur weiteren Verschärfung des Mietrechts einschließlich Mietpreisdeckelungen aller Art punkten zu können, verschärft lediglich die desaströse Situation vieler Mieter auf dem Wohnungsmarkt. Solche Vorschläge behandeln lediglich die Symptome eines viel tiefer liegenden Problems: nämlich den Mangel an Wohnun-

gen. Eine kürzlich veröffentlichte Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) hat die Effekte von Mietpreisregulierungen auf den Wohnungsmarkt untersucht. Darin wurde aufgezeigt, dass diese mit schwerwiegenden Konsequenzen verbunden sind, nämlich mit dem Rückgang von Investitionen in den Wohnungsbestand. Es fehlen Mittel für Modernisierung und Sanierung, unter anderem auch für Investitionen in den Klimaschutz. Darüber hinaus reagieren Vermieter auf zunehmende Regulierungen, indem sie Wohnungen leer stehen lassen oder an Selbstnutzer verkaufen. Weitere Mietpreisregulierungen verknappen nicht nur das Angebot und behindern Investitionen in den Wohnungsmarkt, sondern bremsen auch den Neubau von Wohnungen.



Absetz- und Abrollcontainer 5-40 m³

BEWE

Entsorgung, Beratung und Logistik GmbH

BEWE

Entsorgung, Beratung und Logistik GmbH

UNSER LEISTUNGSSPEKTRUM

- Containerdienst für alle Abfälle
- Aktenvernichtung nach Bundesdatenschutzgesetz
- Altpapierentsorgung
- kostenlose Erstellung von Entsorgungskonzepten
- Bundesweite Komplettentsorgung aus einer Hand
- Umweltberatung
- Abscheiderwartung
- Gefahrstoff- und Altlastensanierung
- Lagerhaltung und Lagerlogistik

Ihr Dienstleister rund um Ihre Immobilie!

Individuelle Gebäudeservices und Hausmeisterdienste rund um Haus und Garten, z. B.:

- Grünanlagen- und Grundstückspflege
- Kleinreparaturen
- Entrümpelung/Haushaltsauflösung
- Fachgerechte und kostengünstige Entsorgung sämtlicher Abfälle
- und vieles mehr!

Vom Hausmeisterservice über Gartenpflege bis hin zu individuellen Gebäudeservices, Entsorgung und Abfallmanagement bieten wir Ihnen ein großes Dienstleistungsangebot aus einer Hand.

Kontaktieren Sie uns und lernen Sie unsere Leistungen aus dem Bereich Gebäudeservice und Hausmeisterdienste für Ihre Immobilie kennen.

BEWE Entsorgung, Beratung und Logistik GmbH

Hausmeisterservice

Woltorfer Straße 114 | 31224 Peine | Tel.: 05171/588884 | info@bewe-entsorgung.de

www.bewe-entsorgung.de

Mario Wesche



Lediglich mit verstärktem Wohnungsneubau, begleitet von Subjektförderungen wie dem Wohngeld, kann die Wohnungssuche für einkommensschwache Bevölkerungsschichten verbessert werden. Nur am Rande sei angemerkt, dass Mietsteigerungen vor allem durch hohe Nebenkosten verursacht werden. Laut einem Bericht des WDR vom 24.10.2024 sind nach dem Wohnkostenbericht der Eigentümervereinigung „Haus und Grund Rheinland/Westfalen“ die Nebenkosten gegenüber dem Vorjahr um 11 Prozent gestiegen, derweil die Kaltmieten nahezu unverändert geblieben sind. In dieses Bild passt eine jüngste Umfrage der 27 RND-Zeitungen vom Januar 2025. Danach empfanden 65 Prozent der 81.000 Leser, die geantwortet hatten, die Wohnnebenkosten als starke Belastung ihrer persönlichen Lebenssituation, aber nur 20 Prozent die reine Nettokaltmiete.

Auch im Landkreis Peine erheben nach einer amtlichen Haushaltebefragung (Zensus 2022) Vermieter sozialverträg-

liche Mieten. So betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete im Jahre 2022 in der Stadt Peine 6,15 Euro pro Quadratmeter. In den kreisangehörigen Gemeinden schwankte diese zwischen 5,15 Euro (Hohenhameln) und 6,50 Euro (Vechelde) pro Quadratmeter. Dieses liegt darin, dass der Großteil der privaten Vermieter die Miete während eines laufenden Mietverhältnisses gar nicht oder nur geringfügig anhebt.

Neben einer notwendigen Deregulierung des Mietrechts ist für einen spürbar stärkeren Wohnungsneubau auch die Entbürokratisierung des Baurechts unumgänglich. Mit rund 20.000 Bauvorschriften (1990 waren es lediglich 5.000 !) erschwert der Staat die Neubautätigkeit.

Unter anderem sind die Anforderungen für Umweltschutz und Energieeffizienz ständig angehoben worden, was zudem den Neubau nicht unerheblich verteuert. Eine radikale Entbürokratisierung der Bauwirtschaft und eine sozialverträgliche Deregulierung des im europäischen



Vergleich sehr strengen Mietrechts durch den neu gewählten Bundestag sind die wichtigsten Hebel für eine Wende am Wohnungsmarkt zum Positiven. Anderenfalls wird die Schere zwischen hohem Bedarf an Wohnraum und geringer Bautätigkeit immer weiter auseinandergehen.

Uwe Freundel
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht



GLAGOW

MALEREIBETRIEB

 **TREPPENHAUSRENOVIERUNG**

 **WOHNUNGSSANIERUNG**

 **WÄRMEDÄMMUNG**

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



TMP

ELEKTROTECHNIK

Elektromeisterbetrieb

IHR ELEKTRIKER

IN STEDERDORF

UNSERE DIENSTLEISTUNGEN

- Alarmanlagen & Videoüberwachung
- Beleuchtungskonzepte • Sanierung
 - Installation & Wartung
- Wärmepumpen • Smart Home
 - Energiemanagement

Neu- und Stammkundenrabatt

 05171 58 33 646

 Konsumstraße 13
31228
Peine / Stederdorf

 0160 47 72 330

 info@tmp-elektrotechnik.de

www.TMP-ELEKTROTECHNIK.de

Was ändert sich 2025?

Die Restmülltonne ist für Altkleider tabu!

Bettwäsche, Altkleider, abgetragene Schuhe etc. dürfen nicht mehr im Restmüll entsorgt werden. Die Recyclingquote soll nach EU-Vorgaben in den nächsten Jahren deutlich erhöht werden. Daher dürfen derartige Materialien nur noch im Altkleidercontainer landen. Stark beschädigte oder verschmutzte Textilien gehören allerdings weiterhin in den Restmüll.

Änderungen im Jahressteuergesetz

• Photovoltaikanlagen

Für Photovoltaikanlagen, die nach dem 31.12.2024 in Betrieb genommen worden sind, wird die Einkommensteuerbefreiung von 15 Kilowatt (peak) auf 30 Kilowatt (peak) zulässige Bruttoleistung laut Marktstammdatenregister je Wohn- und Gewerbeeinheit erhöht. Dies ist eine Freigrenze und kein Freibetrag.

• Elektronische Rechnung (E-Rechnung)

Auch Kleinunternehmer müssen elektronische Rechnungen empfangen und weiterverarbeiten können, sind aber nicht verpflichtet, eigene E-Rechnungen auszustellen.

• Erbfallkosten

Der erbschaftsteuerfreie Pauschbetrag für Erbfallkosten ist von bisher 10.300 Euro auf nunmehr 15.000 Euro erhöht worden.

• Bürokratienteilungsgesetz

Kürzere Aufbewahrungsfristen: Die Aufbewahrungsfristen für umsatzsteuerlich relevante Dokumente sind von zehn auf acht Jahre verkürzt worden. Diese Neuregelung gilt für gewerblich tätige Vermieter, die die umsatzsteuerliche Optierung wahrnehmen.

Belegeinsicht

Vermieter dürfen Belege zur Betriebskostenabrechnung den Mietern in digitaler Form zur Verfügung stellen. Ein

Anspruch des Mieters auf Einsicht in die Originaldokumente besteht nicht.

Erleichterte Widerspruchsmöglichkeit

Mieter können Widerspruch gegen Wohnraumkündigungen auch auf elektronischem Wege, zum Beispiel durch E-Mail, erklären und sind somit nicht mehr auf den Postweg angewiesen.

Textform für langfristige Gewerbemietverträge

Mietparteien können langfristige Gewerbemietverträge mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr statt der Schriftform nunmehr auch in elektronischer Form, zum Beispiel durch E-Mail, wirksam abschließen.

Wohngeld

Das Wohngeld für Mieter ist mit Wirkung vom Jahresbeginn um rund 15 Prozent angehoben worden.

Mindestlohn und Minijob

Der Mindestlohn ist seit Jahresbeginn auf 12,82 Euro pro Stunde angestiegen, derweil er im Vorjahr von 12 Euro auf 12,41 Euro angestiegen war. Dadurch ist auch die Entgeltgrenze für sogenannte Minijobber gestiegen. Diese ist dynamisch und an den Mindestlohn gekoppelt. Sie liegt ab Januar bei monatlich 556 Euro. Der maximale Jahresverdienst erhöht sich auf 6.672 Euro.

Foto: bartusp/123RF



Elektro - Heizung - Sanitär

www.af-elektrotechnik.de

Asche & Fuhrmeister GbR

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

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

DÜNOW

HEIZUNG • KLIMA • SANITÄR

31226 Peine • Werner-Nordmeyer-Straße 30

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

www.duenow.de

info@duenow.de

Neue aktuelle Rechtsprechung im Miet-, Wohnungseigentums- und Nachbarrecht

Die Peiner Rechtsanwältin Isabell Neumann stellt neue Rechtsprechung vor:

Wer zahlt beim Notarzteinsatz?

Wird eine Wohnungseingangstür bei einem Notarzt- oder Feuerwehreinsatz zerstört, damit sich das Rettungspersonal Zutritt zu der Wohnung verschaffen konnte, hat grundsätzlich der Vermieter für eine Instandsetzung oder einen Austausch der Tür zu sorgen. Etwas anderes gilt nur, wenn der Schaden Folge einer Pflichtverletzung des Mieters war, etwa wenn er die Tür problemlos hätte öffnen können.

(AG Hildburghausen, Urteil vom 22.05.2024 – 21 C 133/23)

Heimliche Videoaufnahmen

Heimlich aufgenommene Videos, die als Beweis für eine unerlaubte Untervermietung dienen sollen, können nach einem neuen Urteil des BGH eine fristlose Kündigung nicht stützen. Die Aufnahmen greifen in die Privatsphäre des Mieters ein.

(BGH, Urteil vom 12.03.2024 – VI ZR 1370/20)

Cannabiskonsum als Kündigungsgrund?

Ein Kündigungsgrund kann auch nach Inkrafttreten des Konsumcannabisgesetzes gegeben sein, wenn der Bereich der eigenen Wohnung durch die Auswirkungen des Cannabiskonsums überschritten wird, da dann ein Verstoß gegen das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme und damit eine erhebliche Störung des Hausfriedens in Betracht kommt.

(AG Brandenburg, Urteil vom 30.04.2024 – 30 C 196/23)

Heilung einer Kündigung

Wird ein Mieter wegen Mietrückständen ordentlich gekündigt, kann er die Kündigung zu Fall bringen, indem er die rückständigen Zahlungen nachholt (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB). Eine gleichzeitig ausgesprochene außerordentliche fristlose Kündigung wird dadurch jedoch nicht unwirksam.

(BGH, Urteil vom 23.10.2024 – VIII ZR 106/23)



Kettenrauchender Nachbar

Ein Mieter, der behauptete, sein Nachbar rauche nahezu rund um die Uhr mit der Folge, dass der Zigarettenrauch durch das Treppenhaus und die Fenster in seine Wohnung hineinziehe, konnte seine Miete um 20 Prozent mindern. Das Amtsgericht Bremen entschied, dass auch Immissionen in Form von Zigarettenrauch einen Mangel darstellen können, der die Tauglichkeit der Wohnung zum vertraglichen Gebrauch herabsetzt.

(AG Bremen, Urteil vom 17.05.2024 – 17 C 332/22)

Laubrente bei Pool

Das OLG Frankfurt am Main hat die Klage eines Nachbarn auf monatliche Ausgleichsleistungen aufgrund von Laub- und Fruchtabwurf abgewiesen. Es entschied, dass ein Grundstückseigentümer, der im Traufbereich von auf dem Nachbargrundstück vor 90 Jahren ohne Einhaltung des Grenzabstandes gepflanzter Eichen einen offenen Pool errichtet, keine Kostenbeteiligung hinsichtlich des erhöhten Reinigungsaufwandes verlangen könne.

(OLG Frankfurt am Main, Urteil vom 16.08.2024 – 19 U 67/23)

Was zahlt die Versicherung bei einem Wasserschaden?

Wird durch einen Wasserschaden ein Parkettboden teilweise beschädigt, kann

dieser vollständig ausgetauscht werden. Die Regulierungspflicht der Versicherung richtet sich nach der Erforderlichkeit und Zumutbarkeit. Aufgrund des optischen Bruchs ist bei Parkett ein Komplett-austausch erforderlich.

(Landgericht Lübeck, Urteil vom 05.06.2024 – 4 O 345/22)

Abwasserleitung ist Gemeinschaftseigentum

Unabhängig von der Zuordnung in der Teilungserklärung stehen Abwasserleitungen grundsätzlich im gemeinschaftlichen Eigentum der Wohnungseigentümer, weil es nicht für jede Leitung eine eigene Absperrmöglichkeit gebe. Kosten für Erhaltungsmaßnahmen sind daher nach § 16 Abs. 2 Satz 1 WEG auf die Eigentümer zu verteilen.

(Amtsgericht Bautzen, Urteil vom 29.05.2024 – 23 C 5/23)

Schadenersatzpflicht nach vorgetäuschten Eigenbedarf

Zieht ein Mieter aufgrund vorgetäuschten Eigenbedarfs des Vermieters aus, kann der Mieter den Mehrerlös, den der Vermieter aufgrund höherer Neuvermietung erzielt, nach § 285 Abs.1 BGB herausverlangen. Zu diesem Zwecke steht dem ausgezogenen Mieter ein Auskunftsanspruch gegenüber dem Vermieter über das neue Mietverhältnis zu.

(Landgericht Berlin II, Urteil vom 28.02.2024 – 66 S 178/22)

Trotz Schwarzgeldabrede bleibt Kaufvertrag wirksam

Entspricht bei einem notariellen Grundstückskaufvertrag der dort niedergelegte Kaufpreis nicht dem tatsächlich vereinbarten höheren Kaufpreis, um Grunderwerbsteuer zu sparen, bleibt der Kaufvertrag gleichwohl wirksam. Etwas anderes gilt nur, wenn die Steuerhinterziehungsabsicht alleiniger und hauptsächlicher Zweck des Kaufvertrages war.

(BGH, Urteil vom 15.03.2024 – V ZR 115/22)

Droht Gasheizungsbesitzern vorzeitiges Aus? Mannheim legt Gasverteilnetz schon 2035 still

Nach dem Gebäudeenergiegesetz dürfen Betreiber von Gasheizungen diese noch bis zum Jahr 2044 nutzen. Danach ist der Betrieb eines Heizkessels mit fossilen Brennstoffen nicht mehr erlaubt. Auf dieses Datum allein sollten sich die Gaskunden aber nicht verlassen. Großstädte beziehungsweise deren Energieversorger könnten ihr Gasnetz bereits deutlich früher schließen. Den Anfang macht jetzt die knapp 320.000 Einwohner starke Stadt Mannheim und übernimmt damit die Vorreiterrolle. Dort soll das Gasverteilnetz bis zum Jahr 2035 endgültig stillgelegt werden. Das bedeutet, dass Nutzer ab 2036 mit entsprechenden Heizungsanlagen nicht mehr versorgt werden. Hierüber werden insbesondere die Gaskunden verärgert sein, die in den letzten zwei oder drei Jahren ihre Gasheizung erneuert haben.

Der örtliche Energieversorger, die MVV Energie AG aus Mannheim, begründet diesen Schritt insbesondere mit dem kontinuierlich steigenden CO₂-Preis. Haushalte mit Gasthermen müssen damit rechnen, Anfang der Dreißigerjahre zusätzlich mehrere Tausend Euro zu bezahlen. Im Jahr 2030 läuft nämlich die Deckelung beim CO₂-Preis von 45 Euro je Tonne in der EU aus (DER SPIEGEL Nr. 2/2025 S. 65). Als dann dürften starke Preissteigerungen drohen. Neben den stetig ansteigenden CO₂-Kosten gebe es aller Voraussicht immer weniger Gaskunden, so dass die Service-Gebühren für den Netzbetrieb von immer weniger Nutzern getragen werden müssten. Damit könnten sich für den Einzelnen die Kosten drastisch erhöhen. Die Prognose der Mannheimer MVV Energie AG, dass die Kosten für Gas bei immer weniger

Abnehmern steigen werden, dürfte plausibel sein.

Haushalte in Mannheim, die noch an das Gasnetz angeschlossen sind, müssen sich nun relativ schnell um alternative Wärmelösungen kümmern. Hier kommt gegebenenfalls ein Fernwärmeanschluss in Betracht oder die Installation einer Wärmepumpe, möglicherweise auch andere elektrische Heizungsformen wie Infrarotheizungen. Auch Pelletheizungen könnten in Betracht gezogen werden. Ob Geothermie eine Lösung sein könnte, muss sich erst noch herausstellen.

Die Mannheimer Immobilieneigentümer, für welche Lösung sie sich auch immer entscheiden, müssen sich beim Wechsel der Heizungsquelle in jedem Fall auf erhebliche Kosten einstellen. Ob eine neue

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

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!

Bundesregierung das Rad klimapolitisch zurückstellen wird, bleibt abzuwarten. Weiterhin bleibt rechtlich abzuklären, ob das Mannheimer Energieversorgungsunternehmen als Grundversorger sein Gasnetz so einfach schon bis 2035 außer Betrieb setzen darf. Nach dem Energiewirtschaftsgesetz entfällt allerdings die Pflicht zur Grundversorgung, wenn dieses für das Energieversorgungsunternehmen aus wirtschaftlichen Gründen nicht zumutbar ist.

Nach alledem kann keineswegs ausgeschlossen werden, dass auch andere Städte und Energieversorgungsunternehmen dem Mannheimer Präzedenzfall folgen werden und ihr Gasnetz schon deutlich vor dem Jahr 2045 schließen könnten, vor allen Dingen dann, wenn die Mannheimer Entscheidung gerichtlich bestätigt werden sollte. Diese Möglichkeit sollte vor allem von den Energienutzern bedacht werden, die erwägen, in einem überschaubaren Zeitraum noch eine neue Gasheizung einzubauen.

Hans-Hinrich Munzel



Foto: xtrekx/123RF



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

Cornelia Albes-Schäfer

Rechtsanwältin

Isabell Neumann

Rechtsanwältin

Kanzlei für Erbrecht und Vermögensnachfolge

Beethovenstraße 11
31224 Peine

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



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

IHR CONTAINERDIENST FÜR PEINE



**Wunschcontainer
einfach online buchen!**

PEG
Peiner Entsorgungsgesellschaft mbH

Grünschnitt

Altholz behandelt

Bauschutt

Bau- und Abbruchabfälle

Sperrmüll

Bodenaushub

**NEU AB 1. FEBRUAR:
SCHÜTTGUT-SERVICE!**

WIR LIEFERN SCHÜTTGUT WIE KIES, SAND
UND MEHR - DIREKT ZU IHNEN.

JETZT INFORMIEREN:

T: 05128 - 9412 - 0

W: peg-24.de

E: info@peg-peine.de



Mitglieder fragen –

Rechtsanwältin Isabell Neumann antwortet

Hausverbot aufheben

Frage: Ich habe schon ab und zu Leserfragen zum Thema Hausverbot gelesen. Meine Frage ist nun, ob ich einem Besucher meines Mieters erteiltes Hausverbot aufheben muss, wenn sich die Situation geändert hat und die damaligen Gründe nicht mehr vorliegen.

Rechtsanwältin Neumann: Wenn die Störung nicht mehr vorliegt, sind Sie dazu verpflichtet, das Hausverbot zurückzunehmen. Führen Sie dazu am besten ein Gespräch mit der betroffenen Mietpartei, deren Besucher Sie ein Hausverbot erteilt haben, die glaubwürdig darlegen muss, dass die Störungsursache nicht mehr besteht. Sollten sich nach der Rücknahme des Hausverbotes erneut Störungen ergeben, können Sie natürlich sofort ein neues Hausverbot aussprechen.

Erleichterte Kündigung im Zweifamilienhaus

Frage: Uns gehört ein Zweifamilienhaus hier in Peine. Im oberen Geschoss wohnen seit einem Jahr neue Mieter. Wir bewohnen die untere Wohnung, allerdings nur, wenn wir unsere Tochter hier über das Wochenende besuchen. Die übrige Zeit verbringen wir in Bayern. Die Mieter der anderen Wohnung haben sich leider als Querulanten herausgestellt. Wir würden diesen daher gerne kündigen. Mit welcher Frist ist das möglich?

Rechtsanwältin Neumann: In Ihrem Fall greift die Sondervorschrift zur Kündigung im Zweifamilienhaus (§ 573a Abs. 1 BGB) nicht ein. Nach dieser Sondervorschrift kann ein Mietverhältnis in einem Zweifamilienhaus mit einer vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ohne Vorliegen eines besonderen Grundes gekündigt werden. Die Kündigungsfrist verlängert sich jedoch dann um drei Monate. Da Sie die Wohnung jedoch nur gelegentlich zu Besuchszwecken nutzen und Ihr Lebensmittelpunkt in Bayern liegt, greift diese Vorschrift nicht ein. Die Rechtsprechung geht in einem solchen Fall nicht mehr von einem selbst bewohnten Zweifamilienhaus aus.

Auskunft vom WEG-Verwalter

Frage: Ich bin seit zwei Jahren Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft. Im April steht eine Abstimmung an, zu der ich einige Informationen benötige. Über diese verfügt jedoch nur der vormalige Verwalter, nicht der jetzige Verwalter. Der vormalige Verwalter lässt mich jedoch hängen. Wie soll ich mich verhalten?

Rechtsanwältin Neumann: Es ist so, dass der ehemalige Verwalter nur der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer gegenüber, nicht jedoch Ihnen als einzelner Eigentümer zur Auskunft verpflichtet ist. Dies ist bereits in der Rechtsprechung geklärt (LG Frankfurt, Beschluss vom 21.10.2022 – 2-13 S 59/22). Beschließt Ihre Gemeinschaft, keine Auskunft von

dem ehemaligen Verwalter zu verlangen, können Sie eine Beschlussersetzungsklage erheben, sollten sich jedoch vorher unbedingt einen Rechtsrat einholen.

Ladungsfrist für die WEG-Versammlung

Frage: Vor einiger Zeit erhielten wir eine Einladung zur Wohnungseigenterversammlung, die zehn Tage später stattfinden sollte. Wir waren jedoch zwei Wochen verreist und haben daher die Einladung erst zur Kenntnis nehmen können, als wir wieder zurück waren, und haben auch die Versammlung verpasst. Darüber haben wir uns sehr geärgert. War dieses Vorgehen in Ordnung?

Rechtsanwältin Neumann: Die Ladungsfrist beträgt gem. § 24 Abs. 4 WEG drei Wochen, wenn nicht eine besondere Dringlichkeit vorliegt. Mangels anderer Angaben gehe ich daher in Ihrem Fall davon aus, dass die Ladungsfrist zu kurz bemessen war. Das bewirkt jedoch noch nicht, dass die in der Versammlung gefassten Beschlüsse unwirksam sind. Vielmehr müssten Sie diese unter Einhaltung der gesetzlichen Frist anfechten und nachweisen, dass Sie mit Ihrer Teilnahme an der Versammlung ein rechnerisch anderes Ergebnis bewirkt hätten.

Fortbestand des Mietverhältnisses nach Mietertrennung

Frage: Meine verheirateten Mieter haben sich getrennt. Der Ehemann ist ausgezogen und verlangt aus dem Mietverhältnis entlassen zu werden. Besteht hierauf ein Rechtsanspruch?

Rechtsanwältin Neumann: Nein! Für das Ausscheiden eines Vertragspartners müssten beide zusammen kündigen. Dann würde das gesamte Mietverhältnis nach Ablauf der Kündigungsfrist erlöschen. Eine Anpassung des Mietvertrages in Form der Entlassung nur eines Mieters kann nur unter Mitwirkung aller Vertragsparteien (Vermieter und Mieter) vereinbart werden.



Foto: convisum/123RF

Kaution clever parken – Das Kautionskonto und Alternativen

Wer sein Haus oder seine Wohnung vermietet, geht auch immer ein gewisses finanzielles Risiko ein. Deshalb sollten Vermieter unbedingt eine Kaution als Sicherheitsleistung verlangen, mit der Zahlungs- oder Schadensersatzforderungen verrechnet werden können. Dass die Kaution oft ein Streitpunkt zwischen den Parteien des Mietverhältnisses ist, wird auf den Seiten 18 und 19 dieser Ausgabe deutlich.

Die Kaution darf maximal drei Kaltmieten betragen und muss vom Vermieter getrennt von seinem Privatvermögen bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz angelegt werden (§ 551 Absatz 1 und 3 BGB). Dafür eignen sich von zahlreichen Finanzinstituten bisher angebotene Kautionskonten. Im

Zuge der Digitalisierung und aus Kostengründen nehmen zahlreiche Anbieter das Kautionskonto jedoch aus ihrem Portfolio.

Unseren Vereinsmitgliedern bietet der HWG Peine zu den Mitgliederberatungszeiten in unserer Geschäftsstelle die Einrichtung von Mietkautionskonten in Kooperation mit der Hausbank München an. Für die Einrichtung des Kontos ist zur Legitimationsprüfung die Vorlage des Personalausweises erforderlich und die Steuer-Identifikationsnummer ist anzugeben. Die Konditionen können auf der Website unter <https://hwug-peine.de/leistungen/> eingesehen werden.

Anstelle des Kautionskontos bieten Banken mitunter Bürgschaften oder sogenannte Kautionsversicherungen an. Ein Muster einer Bürgschaftserklärung hal-

ten wir in unserer Geschäftsstelle bereit. Bei beiden Varianten muss zunächst keine Kautionssumme gestellt und angelegt werden. Stattdessen schließt der Mieter einen Bürgschafts- oder Versicherungsvertrag und zahlt regelmäßig Beiträge an den Bürgen oder die Versicherung. Diese bestätigen wiederum im Gegenzug, die erforderliche Summe bereitzustellen, wenn der Vermieter nach Mietende Forderungen geltend macht. Der Nachteil für den Vermieter besteht darin, dass er nicht direkt auf die Kautionssumme zugreifen kann, sondern sich erst an den Bürgen oder die Versicherung wenden muss. Deshalb sollte er schon vor Vertragsabschluss sicherstellen, dass die Kautionssumme auf erstes Anfordern in Anspruch genommen werden kann und nicht erst ein titulierter Anspruch nachgewiesen werden muss.



Für ein Zuhause, das Zukunft hat.

**Ihr Zuhause. Modern,
nachhaltig, zukunfts-
sicher.**

**Ob klassische Renovierung oder
energetische Modernisierung –
gestalten Sie Ihr Zuhause nach Ihren
Wünschen.**

**Aktuellen Aktionszins
sichern unter:
sparkasse-hgp.de/modernisieren**

Weil's um mehr als Geld geht.



Kurzmitteilungen

Preiserhöhung für Trink- und Abwasser

Der Wasserverband Peine hat die Gebühren für Trink- und Abwasser für das von ihm versorgte Gebiet des Landkreises Peine zum Jahresbeginn 2025 erhöht. Für Trinkwasser ist die Gebühr um vier Cent auf nunmehr 1,92 Cent pro Kubikmeter angehoben worden. Dabei hält sich die Mehrbelastung bei einem Vierpersonenhaushalt bei einem durchschnittlichen Jahresverbrauch von 164 Kubikmetern pro Kopf pro Monat mit 39 Cent in Grenzen. Im Abwasserbereich fällt die Erhöhung stärker aus. Bei einem Vierpersonenhaushalt mit einem durchschnittlichen Jahresverbrauch von 152 Kubikmetern beträgt die Mehrbelastung 1,87 Euro pro Kopf pro Monat.

Preisänderung der Stadtwerke Peine für Strom und Gas

Zum Jahresbeginn 2025 haben die Stadtwerke Peine ihre Strom- und Gaspreise angepasst. In der Grundversorgung sinkt der Stromarbeitspreis für einen Jahresverbrauch bis 3.499 Kilowattstunden um 1,19 Cent je Kilowattstunde brutto und bei einem Jahresverbrauch ab 3.500 Kilowattstunden um 0,95 Cent je Kilowattstunde brutto. Der Grundpreis für einen Jahresverbrauch bis 3.499 Kilowattstunden steigt um 1,19 Euro pro Monat brutto. Bei einem durchschnittlichen Jahresverbrauch von 4.000 Kilowattstunden wird ein Haushalt im Schnitt in 2025 um rund 38 Euro entlastet.

Beim Gas steigt der Arbeitspreis in der Grundversorgung um 1,31 Cent je Kilowattstunde brutto, derweil sich der Grundpreis um 2,38 Euro pro Monat brutto erhöht. Damit beträgt die Mehrbelastung in diesem Jahr für einen Haushalt mit einem durchschnittlichen Erdgas-Jahresverbrauch von 20.000 Kilowattstunden etwa 290 Euro.

Rückgang der Überschuldungsquote

Etwa 5,56 Millionen Menschen gelten als überschuldet, also etwa acht Prozent aller Deutschen. Insgesamt sind es 94.000 Fälle weniger als im Vorjahr.

Damit ist die Zahl überschuldeter Verbraucher zum sechsten Mal in Folge zurückgegangen. Die Überschuldeten rekrutieren sich überwiegend aus der Zahl der Geringverdiener, denen vor allen Dingen die hohen Energie- und Lebensmittelpreise zu schaffen machen. Ein Anstieg ist auch bei jungen und konsumorientierten Menschen mit der zunehmenden Nachfrage nach Ratenkrediten zu beobachten.

Quelle: www.creditreform.de

Daten und Trends zum Wohnungsmarkt

Wie hoch sind die Baulandpreise in Leipzig, Lindlar, Langenzenn oder Lotte? Was kosten gebrauchte Einfamilienhäuser im Vergleich zu neuen? Bleibt der Wohnungsmarkt weiter angespannt oder beruhigen sich bald Mieten und Preise? Und wie haben sich die Finanzierungskonditionen entwickelt? Orientierung bei diesen und vielen weiteren Fragen bietet die Publikation „Markt für Wohnimmobilien“. Das kleine Nachschlagewerk kann kostenlos bestellt werden bei: LBS-Versandservice, Stichwort: „Immobilienmarkt 2024“, Werner-von-Siemens-Straße 13, 53340 Meckenheim.

Bestellungen sind unter Angabe des Stichworts „Immobilienmarkt 2024“ auch per Fax: 02225/8893-585 oder E-Mail: lbs@druckcenter.de möglich, außerdem steht die Broschüre unter <https://www.lbs-markt-fuer-wohnimmobilien.de/bestellen/> zum Download.

Quelle: LBS Wohnzufriedenheit

Trotz vielfacher Wohnungsengpässe in Ballungsgebieten ist die allgemeine Wohnungszufriedenheit in Deutschland ungebrochen hoch. Diese beträgt auf einer Skala von 0 (ganz unzufrieden) bis 10 (ganz und gar zufrieden) bei Selbstnutzern 8,4 und bei Mietern 7,6. Der vergleichsweise geringe Unterschied zwischen Selbstnutzern und Mietern dürfte seine Erklärung darin finden, dass der Eigentümer sein Zuhause besser an die eigenen Bedürfnisse anpassen kann.

Quelle: Statistisches Bundesamt

Motivation am Arbeitsplatz

Nach einer Studie der Prüfungs- und Beratungsgesellschaft EY geben in Deutschland lediglich 48 Prozent der Beschäftigten an, auf der Arbeit ihr Bestes zu geben. Noch schlechter motiviert waren Beschäftigte in Frankreich (37 Prozent), in den Niederlanden (36 Prozent) und im Schlusslicht Japan (19 Prozent). Volle Motivation verspürten dagegen Beschäftigte in Indien mit 67 Prozent, in China mit 59 Prozent und in den USA mit 57 Prozent. Im internationalen Durchschnitt lag das Motivationsniveau bei 54 Prozent.

Quelle: Ernst & Young

Immobilienmarktentwicklung in Deutschland

Für das Jahr 2025 prognostiziert das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) eine leichte Erholung bei den Immobilienwerten gegenüber dem Vorjahr. Für das zweite Quartal 2024 stellte das IW im Schnitt aller bundesdeutschen Immobilien einen Verlust von 0,7 Prozent gegenüber dem Vorjahresquartal fest. Lediglich in den größten Städten Deutschlands stiegen die Preise gegenüber dem Vorjahresquartal um 0,5 Prozent, ähnlich wie im Schnitt auch bei den kreisfreien Städten. Hingegen haben die Preise im gleichen Zeitraum bei Wohnungen in dünn besiedelten Gebieten um 1,8 Prozent nachgegeben, bei Eigenheimen sogar um 2,1 Prozent.

Quelle: *WELT AM SONNTAG* Nr.52 /S.33

Große Unterschiede bei der Grundsteuer

Nach dem Grundsteuerranking 2024, das unter anderem vom IW ermittelt wurde, beträgt die durchschnittliche Grundsteuer B in den 100 größten deutschen Städten für ein typisches Einfamilienhaus 499 Euro im Jahr. Am günstigsten lag die bayerische Stadt Regensburg mit 335 Euro, derweil Eigentümer in Witten (NRW) mit 771 Euro am stärksten zur Kasse gebeten wurden. Als Tendenz kann gelten, dass im Süden Deutschlands geringere Grundsteuern und im Ruhrgebiet beziehungsweise im Norden

vergleichsweise hohe Grundsteuern erhoben wurden. Die Höhe der Grundsteuer B wird durch die wirtschaftliche Stärke und Haushaltslage der jeweiligen Kommune erheblich beeinflusst.

Quelle: SWW 12/2024

Rückkehrwünsche der Ukrainer

Ein Viertel der aus der Ukraine in europäische Staaten geflüchteten Ukrainer wollen nach einer Umfrage dort dauerhaft bleiben. Etwa 35 Prozent würden in die Ukraine zurückkehren, sobald es die Sicherheitslage erlaubt. Weiter 25 Prozent sind unentschieden und machen dieses von der Dauer des Krieges abhängig. 11 Prozent sind nach ihrer Flucht in die Ukraine zurückgekehrt.

Quelle: ifo-Institut

Krankheitstage stark angestiegen

Während im Jahre 2005 jährlich Beschäftigte im Schnitt lediglich fünf Tage krank zu Hause blieben, ist diese Zahl im Jahre 2023 auf 15 Fehltag angewachsen.

Quelle: Creditreform 04/2024

E-Rechnungs-Empfangspflicht ab 2025

Auch private Vermieter gelten als Unternehmer im Sinne des § 2 des Umsatzsteuergesetzes. In dieser Konsequenz müssen sie in der Lage sein, sogenannte E-Rechnungen zu empfangen. Hierfür genügt es, wenn der Vermieter ein Tool, zum Beispiel eine spezielle Software, vorhält. Alternativ kann er ein geeignetes E-Mail-Postfach für den Empfang von E-Rechnungen vorhalten. Diese E-Rechnungs-

Empfangspflicht gilt auch, wenn er als Vermieter keinen Vorsteuerabzug tätigt und keine Umsatzsteuer abführen muss. Eine Sanktion bei Verstößen gegen die E-Rechnungs-Empfangspflicht sieht der Gesetzgeber bisher nicht vor.

Quelle: Haus + Grund-Magazin BS Dez. 2024

Alleinlebende in Deutschland

2023 lebten knapp ein Viertel der Männer zwischen 25 und 34 Jahren allein, hingegen nur circa 12 Prozent der Frauen. Ein demografischer Wendepunkt wird ab dem 60. Lebensjahr sichtbar. Ab diesem Alter leben mehr Frauen allein als Männer.

Quelle: StBA

Wohnungseigentum unter 40 ist machbar

Jeder zweite junge Erwachsene zwischen 18 und 39 spart auf Wohnungseigentum. 80 Prozent der Befragten sind zu Einschränkungen bereit, um sich eine Immobilie leisten zu können. 33 Prozent würden ihre persönlichen Ausgaben, etwa für Reisen oder Hobbys reduzieren. Auch bei der Immobilie selbst sind junge Käufer kompromissbereit: Rund ein Viertel von ihnen würde ein kleineres Grundstück oder einen modernisierungsbedürftigen Altbau akzeptieren.

Quelle: BHW

Deutsche Haushalte sparen überdurchschnittlich viel

Die privaten Haushalte haben im Jahr 2023 durchschnittlich 10,4 Prozent ihres Einkommens gespart. Deutlich niedrigere Quoten hatten andere

Industrienationen wie Italien (0,3 Prozent), Japan (2,8 Prozent) und die USA (4,7 Prozent). Die Schweiz wies jedoch mit knapp 20 Prozent eine deutlich höhere Sparquote auf.

Quelle: StBA/OECD

Wie viel kostet ein Tiefgaragenstellplatz?

Nach einer aktuellen Datenerhebung kostet ein Tiefgaragenstellplatz in Hamburg monatlich 117,27 Euro. Es folgen Berlin (113,21 Euro) und Frankfurt am Main (106,66 Euro). Günstiger sind dagegen Düsseldorf (97,73 Euro), München (92,12 Euro) und Köln (87,43 Euro).

Quelle: www.kleinanzeigen.de

Private Altersvorsorge – Interesse an ETFs und Aktien

Die Bundesregierung plant die Förderung einer privaten Altersvorsorge mit ETFs und Aktien. Fast jeder zweite Nichtanleger würde Wertpapiere kaufen, so eine Umfrage. Von den Befragten, die bereits Fonds und Aktien nutzen, wollen 86 Prozent ihre Investitionen ausbauen.

Quelle: yougov/Postbank

Wohnungsleerstandsquote in Deutschland

Bundesweit liegt die Leerstandsquote in Deutschland bei 4,5 Prozent. Dies entspricht zwei Millionen leer stehenden Wohnungen, davon die Hälfte seit mehr als zwölf Monaten. Spitzenreiter im Osten ist das Altenburger Land (Thüringen) mit 15 Prozent und im Westen die Stadt Pirmasens (Saarland) mit 10,2 Prozent.

Quelle: The Pioneer 25.01.2025

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

Christian Meyer



 **Rollläden**

 **Fenster**

 **Plisse**

 **Insektenschutz**

 **Sonnen- u. Sichtschutz**

Zum Wöhren 10

31234 Edemissen

0 51 76 / 92 02 83

01 60 - 99 10 65 40

www.rollladen-meyer-edemissen.de

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

Beim Testament auch an den Fall einer Trennung denken

Erbfolge bleibt bis zur Scheidung oder Neuregelung bestehen

Wenn sich Ehepaare trennen, möchten sie einander in aller Regel auch nichts mehr vererben. Die Scheidung ist jedoch nach erfolgter Trennung frühestens nach einem Jahr möglich. Verstirbt einer der Ex-Partner innerhalb dieser Zeit, besteht der gesetzliche Erbanspruch weiterhin. Das gesetzliche Erbrecht wird erst mit Antragstellung und Vorliegen der Scheidungsvoraussetzungen unwirksam. Eheleute sollten also frühzeitig die erbrechtlichen Folgen einer Trennung sowie Ehescheidung bedenken und notariell regeln. Dies gilt erst recht für nicht miteinander verheiratete Lebensgefährten, die einen Erbvertrag schließen.

Testamente erst mit der Scheidung unwirksam

Grundsätzlich hat die bloße Trennung eines Ehepaares keine Auswirkungen auf das Erbrecht. Hat also einer der Ehegatten den anderen in einem Testament als Erben eingesetzt oder gibt es ein gemeinsames Testament oder einen Erbvertrag, erbt der länger lebende Ex-Partner im Todesfall, obwohl dies vermutlich nicht mehr dem Willen des Erblassers entsprechen würde. Alle genannten Verfügungen werden im Regelfall erst

mit der Scheidung unwirksam. Im Falle der gesetzlichen Erbfolge, wenn es weder ein Testament noch einen Erbvertrag gibt, entfällt das Erb- und Pflichtteilsrecht mit der Antragstellung und dem Vorliegen der Scheidungsvoraussetzungen.

Nicht jedes Testament kann einseitig geändert werden

Ehepaare haben bereits vor einer Scheidung verschiedene Möglichkeiten, ihren letzten Willen neu zu regeln. Handelt es sich um ein einfaches Testament, kann dieses jederzeit einseitig durch ein neues Testament ersetzt oder einfach vernichtet werden. Liegt ein gemeinschaftliches Testament mit wechselbezüglichen Verfügungen vor, ist eine einseitige Änderung zu Lebzeiten nur mittels notarieller Beurkundung der Widerrufserklärung und Zugang dieser Erklärung beim Ehepartner möglich. Verheiratete sollten daher bereits bei der Errichtung des Testaments ihren Willen für den Fall einer Scheidung formulieren. Haben Eheleute oder nicht eheliche Lebensgefährten einen Erbvertrag geschlossen, können sie diesen nur durch Vertrag, Testament mit Zustimmung des anderen oder Rück-



tritt aufheben. Ein Rücktritt ist allerdings an spezielle Voraussetzungen geknüpft.

Scheidung nicht jederzeit sofort möglich

Der Scheidung kommt in erbrechtlichen Fragen eine große Bedeutung zu. Bevor sich Ehegatten scheiden lassen, müssen sie jedoch ein Jahr voneinander getrennt leben. Dies ist der Fall, wenn keine häusliche Gemeinschaft mehr besteht und ein Ehepartner diese erkennbar nicht wiederherstellen will. Als Trennung gilt ebenso, wenn Eheleute in der gemeinsamen Wohnung von „Tisch und Bett“ getrennt leben und einander keine Wirtschafts- sowie Versorgungsleistungen mehr erbringen. Liegen bei einer Ehe anfängliche Mängel vor, beispielsweise weil ein Partner zum Jawort gezwungen wurde, kann sie zudem aufgehoben werden. Auch dann entfällt das Ehegatten-erbrecht. Scheidung sowie Aufhebung können nur auf Antrag und durch richterliche Entscheidung erfolgen.

Pflichtteil auch bei Ausschluss vom Erbe

Es ist trotz Trennung nicht möglich, den anderen Ehegatten durch ein Testament einfach komplett zu „enterben“. Ist der länger lebende Ehepartner selbst weder Erbe noch Vermächtnisnehmer geworden, kann er von den Erben den gesetzlichen Pflichtteil verlangen. Dieser beläuft sich auf die Hälfte des gesetzlichen Erbteils zuzüglich eines etwaigen Zugewinnausgleichsanspruchs. Da nicht miteinander verheiratete Lebensgefährten kein gegenseitiges gesetzliches Erbrecht haben, besteht auch kein Pflichtteilsanspruch.



Foto: burdun/123RF



Menschen verbinden – Menschen fördern – Menschen anerkennen

Die Bürgerstiftung Peine stellt sich vor

Die Bürgerstiftung Peine besteht als Stiftung des privaten Rechts seit dem 2. August 2005. Entsprechend unserer Satzung verfolgen wir ausschließlich und unmittelbar steuerbegünstigte Zwecke im Sinne der Abgabenordnung. Das Stiftungskapital betrug zum Zeitpunkt der Anerkennung 35.000 Euro.

Mit den Erträgen aus dem Stiftungskapital, das zwischenzeitlich auf ca. 1.300.000 Euro gestiegen ist, fördern und entwickeln wir selbstlos folgende Zwecke zum Wohle der im Landkreis Peine lebenden Menschen:

- a) Bildung und Erziehung (auch Maßnahmen zur Verbreitung ökonomischen und unternehmerischen Wissens),
- b) Jugend- und Altenhilfe,
- c) Mildtätige Zwecke,
- d) Kunst, Kultur und Denkmalpflege,
- e) Wissenschaft und Forschung,
- f) Umwelt- und Naturschutz,
- g) Heimat- und Landschaftspflege, traditionelles Brauchtum und Völkerverständigung,
- h) Sport und Gesundheit.

Organe der Stiftung sind der dreiköpfige Vorstand sowie das Stiftungskuratorium,

dem 14 Personen angehören. Beide Gremien arbeiten ehrenamtlich und erhalten keine Aufwandsentschädigung. Dem Vorstand gehören Dr. Hans-Jürgen Ebeling, Marcus Wedig sowie Wilhelm Laaf an.

Insgesamt konnten wir seit Bestehen aus den Kapitalerträgen sowie aus den umfangreichen Spenden unsere Stiftungszwecke mit ca. 500.000 Euro fördern. So betrugen die Kapitalerträge im Jahre 2023 ca. 30.500 Euro und die Spenden ca. 27.500 Euro.

Größter Förderzweck ist dabei traditionell unser Projekt „Ein Essen für jedes Kind“. Dadurch wird bedürftigen Kindern in Grund-, Förder- und Hauptschulen ein gesundes Schulessen finanziert. Alleine dafür ist ein jährlicher Mitteleinsatz von 40.000 bis 50.000 Euro erforderlich.

Unter „dem Dach“ der Bürgerstiftung sind in den Jahren des Bestehens auch mehrere „Fonds“ eingerichtet worden. Dabei übertragen Stifter der Bürgerstiftung einen Betrag (mindestens 100.000 Euro) mit einem selbst gewählten Verwendungszweck. Der Fonds erhält den Na-

men des Stifters und wird buchhalterisch von der Bürgerstiftung gesondert verwaltet. Damit erübrigt sich die Gründung einer eigenen Stiftung, die mit einem hohen Verwaltungs- und Personaleinsatz verbunden wäre.

Sie können die Bürgerstiftung aber auch in Ihrem Testament als Erbin oder als Empfängerin eines Vermächtnisses einsetzen. Hierfür fällt keine Erbschafts- und Schenkungssteuer an!

Nähere Einzelheiten können unserer Homepage (www.buergerstiftung-peine.de) entnommen werden. Für Fragen stehen aber auch gern die Vorstandsmitglieder unter folgenden Rufnummern zur Verfügung: Hans-Jürgen Ebeling (05171 10982), Marcus Wedig (05121 8712460), Wilhelm Laaf (01713560281).

Wir freuen uns über kleine oder größere Geldspenden, die dem laufenden Haushalt zufließen und für die wir eine Spendenbescheinigung ausstellen. Eine Zustriftung (mindestens 1.000 Euro) wird dagegen dem Stiftungsvermögen zugeführt, wo es dauerhaft verbleibt und jährliche Erträge abwirft.

Trubel um die Kaution

Ein häufiger Streitpunkt zwischen Mietern und Vermietern

Es ist ein alltäglicher Vorgang, dass Mieter beim Abschluss eines Mietvertrages eine Sicherheitsleistung erbringen müssen. Trotz vieler rechtlicher Regelungen und einer Fülle von Grundsatzurteilen gibt es aber in Sachen Kaution immer wieder Streitigkeiten. Meist drehen sie sich um den Zeitpunkt der Rückzahlung, aber durchaus auch um die Art der Hinterlegung und ausstehende Forderungen von Vermieterseite. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS hat einige Urteile deutscher Gerichte zu diesem Thema gesammelt.

Ein Vermieter muss es sich nicht bieten lassen, dass der Mieter das von ihm errichtete Kautionskonto ohne Rücksprache auflöst und den Geldbetrag abhebt. Solch ein Vorgehen stellt nach Ansicht des Landgerichts München I (Aktenzeichen 14 S 10546/22) eine erhebliche Pflichtverletzung dar und kann zu einer berechtigten Kündigung durch den Vermieter führen.

Wenn der Sicherungszweck der Kaution entfallen ist, spricht: wenn dem Vermieter zweifelsfrei keine Forderungen mehr aus dem Mietverhältnis zustehen, dann hat der Vertragspartner auch einen Anspruch auf Rückzahlung. Das Oberlandesgericht Dresden (Aktenzeichen 5 U 816/22) stellte das fest, nachdem es im Übergabeprotokoll geheißen hatte „Übergabe erfolgte im Zustand besen-

rein! ohne Mängel!“. Hier handle es sich um ein negatives Schuldanerkenntnis des Vermieters.

Die Kaution kann keinesfalls dazu dienen, verjährte Schadenersatzforderungen des Eigentümers zu befriedigen, die bis dahin nicht erfolgreich aufgerechnet werden konnten. Hier ging es unter anderem um eine Rollladenreparatur und um eine Überprüfung der Elektroinstallation. Der Mieter musste auf Anordnung des Amtsgerichts Ludwigsburg (Aktenzeichen 3 C 449/22) seine Sicherheitsleistung zurückerhalten.

In einem Grundsatzurteil hat der Bundesgerichtshof (Aktenzeichen VIII ZR 184/23) die Rechte von Vermietern bei der Abrechnung von Mietkautionen gestärkt. Es ging um die Frage, ob ein Vermieter auch nach Ablauf der sechsmonatigen Verjährungsfrist noch Schadensersatzansprüche gegen die Kaution aufrechnen darf.

Der BGH stellte fest, dass diese Frist durchaus auch länger als ein halbes Jahr sein könne. Konkret hatte sich der Vermieter auf Schadensersatzansprüche wegen einer Beschädigung der Wohnung berufen, für deren Begleichung er die Kaution vorsah. Er hatte dabei die Sechs-Monats-Frist um knapp zwei Wochen überschritten. In der Urteilsbegründung legte der BGH Wert

darauf, dass man „den Umständen des Einzelfalles“ gerecht werden müsse.

Schon Jahre vorher hatte ein Vermieter vor Gericht Erfolg gehabt mit einer Überziehung der Sechs-Monats-Frist. Er selbst war nur mit Verzögerung an die Betriebskostenabrechnung gelangt, weil in dieser Sache ein Rechtsstreit innerhalb der Eigentümergemeinschaft bestanden hatte. Das akzeptierte das Landgericht München I (Aktenzeichen 31 S 11267/17) als Grund für die verspätete Abrechnung.

Eine Vereinbarung, die es dem Vermieter gestattet, während des laufenden Mietverhältnisses die Kaution zur Befriedigung streitiger Forderungen zu verwerten, ist unwirksam. Hier war es so geregelt, dass der Mieter nach einer Entnahme durch den Vermieter vom Kautionskonto dieses wieder bis zum ursprünglichen Betrag hätte auffüllen müssen. Der Bundesgerichtshof (Aktenzeichen VIII ZR 234/13) betonte, eine solche Regelung widerspreche dem Treuhandcharakter der Kaution.

Wenn eine Immobilie von mehreren Vertragspartnern gemietet war, aber nur einer von ihnen ein Sparkonto als Mietsicherheit angelegt hat, dann kann der Betroffene nach Vertragsende auch alleine auf die Rückgabe des Sparbuchs klagen. So urteilte das Amtsgericht



Heidorn
DACHDECKERMEISTER

Inh.
Mike Hedderich
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



Flensburg (Aktenzeichen 66 C 183/20) und betonte, im konkreten Fall habe es sich wegen der alleinigen Kontoinhaberschaft auch nur um einen Anspruchsinhaber gehandelt, der gegenüber dem Vermieter zur Abwicklung des Pfandrechtsverhältnisses berechtigt ist.

Eine Mieterin in Berlin hatte nicht nur die dreifache Nettokaltmiete als Kautions hinterlegt, sondern ein Bekannter hatte gegenüber dem Vermieter auch noch eine selbstschuldnerische Bürgschaft für sie abgegeben. Dies erschien ihm dann doch zu viel und er beantragte wegen einer „Übersicherung“ die Herausgabe der Bürgschaftsurkunde. Das

Landgericht Berlin (Aktenzeichen 6 O 70/16) lehnte dies ab, da er die Bürgschaft freiwillig und unaufgefordert abgegeben habe.

Ein Mieter zahlte die Kautions versehentlich nicht an den Vermieter, sondern an den Makler. Damit war der Vermieter nicht einverstanden. Er forderte den Betrag vom Mieter und richtete außerdem ein Herausgabeverlangen an den Makler. Letzteres wertete das Landgericht Köln (Aktenzeichen 1 S 297/17) als eine nachträgliche Genehmigung des Geldempfangs durch den Makler. Der Mieter müsse daher nicht noch einmal bezahlen.

Wenn ein Wohnraummietverhältnis von einer Insolvenz betroffen ist, dann kann es mit der Kautions erst mal heikel werden. Gibt allerdings der Insolvenzverwalter für das Wohnraummietverhältnis des Schuldners eine so genannte Enthaltungserklärung ab, wird der Anspruch des Schuldners auf Rückzahlung der Mietkautions vom Insolvenzbeschluss frei.

Dies gilt gemäß eines Urteils des Bundesgerichtshofes (Aktenzeichen IX ZB 45/15) jedenfalls dann, wenn sie die gesetzlich zulässige Höhe nicht übersteigt.

Quelle: LBS



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

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/

Eigener Herd ist Goldes wert

Häufig stehen Vermieter vor der Frage, ob und wie sie bestehende Einrichtungen einer Wohnung, insbesondere Einbauküchen mit Küchengeräten oder Waschmaschinen, den Mietern im Rahmen eines Wohnungsmietvertrages zur Nutzung überlassen sollen.

Grundsätzlich gilt, dass eine Wohnung in dem Zustand und mit den Einrichtungen, die in ihr enthalten sind, mit Abschluss des Mietvertrages zum Gebrauch dem Mieter überlassen und damit auch für die Dauer des Mietverhältnisses in diesem Zustand zu erhalten ist, sofern im Mietvertrag hierzu keine besonderen Regelungen getroffen werden. Befindet sich beispielhaft in der Wohnung eine Einbauküche und geht der Geschirrspüler kaputt, ist der Vermieter verpflichtet, diesen zu reparieren oder auszutauschen, eine mitunter kostspielige Angelegenheit.

Daher empfiehlt sich, vor Abschluss eines Mietvertrages genau zu überlegen, ob man als Vermieter dieses Risiko tragen möchte oder es dem Mieter überlassen sein soll, für die Instandhaltung der Geräte zu sorgen.

Soll es bei der Vermietung der Einrichtungen bleiben, empfiehlt sich, die Anschaffungs- beziehungsweise Erhaltungskosten einer Küche in der Kalkulation der Kaltmiete „einzupreisen“, im Einklang mit auch steuerlichen Abschreibungsregeln in der Regel mit einer Lebenserwartung von zehn Jahren, auf die der Anschaffungspreis aufgeteilt und in die Kaltmiete eingekalkuliert werden könnte.

Eine gesonderte Vereinbarung im Sinne einer „Extramiete“ für überlassene Einrichtungen wäre rechtlich zulässig, führt jedoch zu möglichen Nachteilen, beispielhaft bei späteren Mieterhöhungsverlangen, da diese „Extramiete“ dann nicht Bestandteil der Kaltmiete wäre, auf die das Mieterhöhungsverlangen sich stützt.

Wenn hingegen die Einrichtung nicht Mietgegenstand sein soll, ist eine zulässige Variante, mit dem Mieter eine gesonderte Vereinbarung zu treffen, womit die Einbauküche (oder die Waschmaschine im

Bad etc.) nicht Gegenstand des Mietvertrages sein soll, sondern zur unentgeltlichen Nutzung überlassen und die Haftung des Vermieters für die Erhaltung der überlassenen Gegenstände ausgeschlossen wird (Leihvertrag).

Hierbei ist jedoch zu beachten, dass dieser Leihvertrag tatsächlich als gesonderter, individuell mit dem Mieter abgeschlossener Vertrag vereinbart wird und nicht lediglich als Klausel im Mietvertrag aufgeführt wird.

Für eine vom Vermieter bereits in den Vertrag eingefügte Formulklausel, wonach die bei Vertragsschluss in der Mietsache vorhandenen technischen Geräte „als nicht mitvermietet gelten“, hat jüngst das Landgericht Berlin II mit Beschluss vom 30.06.2024 (Aktenzeichen 67 S 144/124) nach entsprechendem Hinweisbeschluss des Bundesgerichtshofes klargestellt, dass eine solche Klausel nicht wirksam ist, da es sich hier um eine sogenannte allgemeine Geschäftsbedingung handelt, deren Inhalt missverstanden werden kann.

Gleichfalls für unwirksam erklärte das Amtsgericht Besigheim in einem Urteil vom 22.06.2023 (Aktenzeichen 7 C 442/22) eine allgemeine Geschäftsbedingung in einem Mietvertrag, wonach eine bei Anmietung vorhandene Einbauküche dem Mieter unentgeltlich zur Leihe überlassen wird und der Mieter die Kosten für Instandhaltung und Reparaturen trägt. Das Gericht führte in dem Urteil ausdrücklich aus, dass grundsätzlich eine Einbauküche durch gesonderte Vereinbarung von der Mietsache im Übrigen ausgenommen sein kann. Das setzt aber voraus, dass der Mieter sich bei Vertragsschluss auch anders hätte entscheiden können.

Hintergründe dieser Entscheidungen sind im Wesentlichen, dass mit einer Herausnahme der Einbauküche (oder anderer Einrichtungen) aus dem Mietverhältnis der Mieter zwar das Recht zur Nutzung



erhält, im Gegenzuge jedoch die grundsätzliche Pflicht des Vermieters zur Erhaltung und Instandsetzung dem Mieter aufgebürdet wird, obgleich er keinen Einblick haben kann, ob und in welchem Umfang die Einrichtungsgegenstände dennoch in die Kaltmiete „eingepreist“ sind, er also insgeheim doch ein Nutzungsentgelt zahlt. Zum anderen kann der Mieter bei Vertragsschluss nicht abschätzen, welche Nutzungsdauer die überlassenen Einrichtungen noch haben, sodass gegebenenfalls schon nach kurzer Mietdauer Erhaltungskosten auf ihn zukämen.

Um mithin entsprechende Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden, empfiehlt sich, bei Abschluss eines solchen Leihvertrages detailliert aufzuführen, welche Einrichtungen und Geräte überlassen werden, vorzugsweise mit Angabe der genauen Gerätedaten und deren Alter. Diese Dokumentation dient der Rechtssicherheit, da auch der Vermieter bei Feststellen eventueller Mängel, die auf unsachgemäßen Gebrauch zurückzuführen sind, seine Ansprüche beweisen können muss.

Abschließend noch ein Hinweis: Das Herausnehmen von Gerätschaften oder Einrichtungen, die sich in der Mietwohnung befinden, aus dem Mietverhältnis durch Berücksichtigen in einem gesonderten Leihvertrag verbietet sich für solche Einrichtungen, die naturgemäß zur Mietsache gehören und ohnehin fest mit dieser verbunden sind. Es wäre also nicht ratsam, beispielhaft die Fenster-Rollläden oder den Laminat-Boden als Leihgaben zu qualifizieren; derartige Vereinbarungen wären generell unzulässig.

Quelle: Haus & Grundeigentum Goslar/Harz, Ralf Bechstedt

Langfristige Geldanlage

So rechnet sich eine Immobilien-Vermietung

Lohnt sich aktuell eine Immobilie als Geldanlage? Diese Frage stellen sich wieder mehr Menschen, nachdem die Preise zumindest im Gebrauchtmrkt zurückgegangen und die Zinsen bei unter vier Prozent stabil sind. Wie prüfe ich, ob eine Immobilie zur Vermietung für mich überhaupt das Richtige ist?

LBS-Immobilienexperte Roland Hustert empfiehlt, zunächst die eigene Motivation zu prüfen: „Ein reines Renditeobjekt kann ganz anders aussehen als eine Wohnung, die ich jetzt oder später auch selber nutzen möchte.“ Im ersten Fall geht es oft um die Anlage eines Erbes oder den Aufbau einer zusätzlichen Altersvorsorge aus dem laufenden Einkommen. Im zweiten Fall wird beispielsweise ein Studenten-Apartment für den Nachwuchs gekauft, eine Ferienwohnung auch zur Eigennutzung oder man sichert sich frühzeitig eine barrierearme Bleibe für den dritten Lebensabschnitt.

Aufgrund steigender Mieten und normalisierter Preise trägt sich ein Apartment im Idealfall wieder selbst. Ohne Eigenkapital verursacht eine Immobilie für

100.000 Euro bei 4 Prozent Zinsen und 1 Prozent Tilgung monatliche Finanzierungskosten von 417 Euro, die über die Vermietung wieder hereinkommen. Bei einer größeren Wohnung sollten, wie bei einer selbst genutzten Immobilie auch, mindestens 20 Prozent Eigenkapital eingebracht werden. Zins und Tilgung werden dann ebenfalls von der Miete gedeckt.

Den Neubau will die Bundesregierung aktuell mit einer verbesserten Abschreibung ankurbeln: Derzeit können vermietete Neubauimmobilien mit jährlich 5 Prozent degressiv abgeschrieben werden. Dadurch werden in den ersten Jah-

ren erhebliche Steuervorteile erzielt. Erwerbsdatum oder Baubeginn müssen dafür zwischen dem 30.09.2023 und dem 01.10.2029 liegen.

Immobilien-Investoren denken langfristig

Rein rechnerisch ergibt sich bei dem oben genannten Beispiel-Apartment eine Kapitalrendite von 4 Prozent. Allerdings müssen davon noch die Instandhaltungs- und Verwaltungskosten abgezogen werden. Hustert: „Realistisch sind 2 bis 3 Prozent Rendite, aber wer in Immobilien investiert, denkt als Privatinvestor meist auch sehr langfristig.“

Quelle: LBS

So rechnet sich eine Immobilien-Vermietung

Kaufpreisfaktor sollte möglichst unter 25 liegen



© LBS 2024

PETER seit 1908
GmbH

HEIZUNG | LUFTUNG | KLIMA | SANITÄR

Duttenstedter Straße 27 Telefon (0 51 71) 68 57
31224 Peine

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

 **Immobilien-service - Behlendorf**

**Verwaltung
Verkauf
Vermietung**



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

Sonderservice - Betriebskostenabrechnung -
für den Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein Peine e.V.

Rente aufbessern: Wie viel ist steuerfrei erlaubt?



Foto: mariok/123RF

Wer in Deutschland mindestens 45 Jahre versicherungspflichtig gearbeitet hat, erhält durchschnittlich eine monatliche Rente von knapp 1.700 Euro. Doch viele Senioren fühlen sich auch nach dem Erreichen des Rentenalters oft noch viel zu fit, um sich mit dem wohlverdienten Rentnerdasein zu begnügen. Bei anderen hingegen reicht die Rente schlichtweg nicht aus, um sorgenfrei das Alter zu genießen. Aus welchem Grund auch immer: Viele Rentner entscheiden sich, Geld hinzuverdienen. Die ARAG-Experten informieren, wo die Hinzuverdienstgrenzen liegen.

Wie hoch sind die Hinzuverdienstgrenzen für Rentner?

Hinzuverdienstgrenzen bei vorgezogener Altersrente gibt es seit 2023 nicht

mehr. Genau wie bei der Regelaltersrente können Rentner ihre vorgezogene Altersrente daher unabhängig von der Höhe eines Hinzuverdienstes komplett beziehen. Das bedeutet, dass sie so viel zu ihrer Rente hinzuverdienen können, wie sie möchten oder schaffen – ohne dass Rentenleistungen gekürzt werden. Den Nebenjob und den Verdienst müssen Rentner ihrem Rentenversicherungsträger daher auch nicht melden. Anders sieht es nach Auskunft der ARAG-Experten bei Erwerbsminderungsrenten aus. Für diese gilt eine dynamische Hinzuverdienstgrenze, die seit Januar 2024 bei teilweiser Erwerbsminderung 37.117,50 Euro und bei voller Erwerbsminderung 18.558,75 Euro beträgt. Die Höhe des Hinzuverdienstes muss hier der Rentenversicherung mitgeteilt werden.

Was zählt zum Hinzuverdienst?

Was als Zuverdienst zur Rente wegen Erwerbsminderung gilt, regelt das Sozialgesetzbuch 6 (Paragraf 96a Absatz 2). Dort heißt es: „Als Hinzuverdienst sind Arbeitsentgelt, Arbeitseinkommen und vergleichbares Einkommen zu berücksichtigen.“ Nicht als Hinzuverdienst gelten laut Gesetzgeber derweil Entgelte, die „eine Pflegeperson von der pflegebedürftigen Person erhält“. Laut ARAG-Experten fallen darunter auch Entgelte, die behinderte Menschen für eine Tätigkeit von einer anerkannten Werkstatt erhalten. In diese Kategorie fallen zudem steuerfreie Aufwandsentschädigungen aus einem Ehrenamt, Werkspensionen, Zusatzrenten des öffentlichen Dienstes und Sozialleistungen wie Krankengeld.



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



Wie viel dürfen Rentner dazuverdienen, ohne besteuert zu werden?

Grundsätzlich muss das Einkommen eines Rentners genauso versteuert werden wie das Einkommen von Angestellten und Freiberuflern beziehungsweise Selbstständigen. Die Einkommenshöhe, die auf der Steuererklärung angegeben werden muss, errechnet sich dabei aus der jeweiligen Rente und dem Hinzuverdienst. Keine – beziehungsweise sehr geringe – Steuern für die zusätzlichen Einnahmen fallen laut ARAG-Experten nur dann an, wenn es sich um einen Hinzuverdienst von bis zu 538 Euro monatlich (ab 2025: 556 Euro) handelt.

Einnahmen bis zu dieser Höhe zählen nämlich als Minijob und werden pauschal mit nur zwei Prozent besteuert.

Eine sozialversicherungs- und weitergehende Steuerpflicht entfällt.

Damit der Hinzuverdienst zur Rente 2024 steuerfrei bleibt, können Rentner also jährlich bis zu 6.456 Euro (ab 2025: 6.672 Euro) verdienen.

Tipp für Pflegende: Teilrente kann sich lohnen

Die ARAG-Experten weisen darauf hin, dass Rentner, die einen Angehörigen nicht erwerbsmäßig häuslich pflegen, mit einem kleinen Trick auch nach Erreichen der Regelaltersgrenze ihre Rente erhöhen können. Wenn pflegende Rentner eine Teilrente von 99,99 Prozent wählen, zahlt die Pflegekasse auch nach Erreichen der Regelaltersgrenze weiterhin die Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung. Grundsätzlich werden Beiträge ansonsten nur bis zum Erreichen der Vollrente übernommen. Allerdings kann sich die Wahl einer Teilrente auf eine eventuell vorhandene Betriebsrente auswirken. Hier sollten sich Rentner

vorab beim Arbeitgeber oder der Renteneinrichtung informieren.

Rente im Ausland

Spanien, Italien oder Südafrika? Wer in Deutschland gesetzlich rentenversichert ist, hat die freie Wahl, wo er seinen Ruhestand verbringen möchte. Insgesamt überweist die Deutsche Rentenversicherung derzeit Renten in über 150 Länder. Liegt der gewählte Altersruhesitz innerhalb der Europäischen Union, Islands, Liechtensteins, Norwegens oder der Schweiz, spielt es auch keine Rolle, ob Rentnerinnen oder Rentner nur vorübergehend oder dauerhaft dort leben: Sie erhalten ihre volle Rente ohne Abzüge ausgezahlt. Das Gleiche gilt für Länder, mit denen Deutschland ein Sozialversicherungsabkommen geschlossen hat. Nur wenn Rentner ihren Ruhestand dauerhaft, also für länger als sechs Monate im Jahr, in einem Land außerhalb der EU und ohne ein solches Abkommen verbringen, müssen sie mit Abzügen bei ihrer Rente rechnen. *Quelle: www.arag.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



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

www.vermessung-in-peine.de

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



Immobilien - Bewertung



Alexander Brendecke
Sachverständiger

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

öffentlich bestellt und vereidigt durch:



wir unterstützen Sie gerne

Bei Rückschnitt und Fällung von Bäumen ist Streit regelmäßig vorprogrammiert

Wer rettet denn nun das Klima: Baum oder Solaranlage?

Zwei Umweltaspekte im Rechtsstreit, so kann man die Klage wohl zusammenfassen: Ein Hausbesitzer, der auf dem Dach eine Solaranlage errichten wollte, hatte den Rückschnitt zweier Platanen beantragt. Sie standen auf öffentlichem Grund und beeinträchtigten den Stromgewinn, weil sie die Anlage verschatteten. Doch die Behörde lehnte ab. Und auch die anschließende Klage vor Gericht blieb für den Grundstückseigentümer erfolglos. Denn obwohl bei einer Solaranlage hinsichtlich des Ausbaus der erneuerbaren Energien von öffentlichem Interesse auszugehen ist, gibt es gleichrangige Aspekte, die dem entgegenstehen. Hier war es der Baumschutz, dem Vorrang vor dem Klimaschutz eingeräumt wurde. Die Richter entschieden daher gegen den Rückschnitt und wiesen die Klage ab: Nur Gründe des Allgemeinwohls können eine Aufhebung des Baumschutzes erfordern. Diese waren mit der privaten Solaranlage nicht gegeben (Verwaltungsgericht Düsseldorf, Az.: 9 K 7173/22).

Wie viel ist ein zerstörter Baum wert?

Ein Mann hatte zwei etwa 70 Jahre alte Bäume seiner Nachbarin derartig radikal zurückgeschnitten, dass unklar war, ob die Pflanzen den Extrem-Schnitt über-

haupt überleben. Die erboste Baumbesitzerin verklagte ihren Nachbarn daraufhin mit fragwürdigem Erfolg: 4.000 Euro gestanden ihr die Richter immerhin in erster Instanz zu, die ursprünglich geforderten 35.000 Euro Schadensersatz fanden sie bei aller Liebe zur Natur doch reichlich übertrieben. Damit wollte sich die Frau aber nicht zufriedengeben und zog weiter. Wieder mit Erfolg: Denn für die Richter des Oberlandesgerichts Frankfurt am Main ging es nicht allein um Wertminderung der traktierten Bäume und die Kosten für die Entsorgung des Schnittmaterials. Auch wenn grundsätzlich für einen zerstörten Baum kein Ersatz in Gestalt eines ausgewachsenen neuen Baums zu leisten ist, muss ihrer Ansicht nach im Einzelfall auch der Zweck der derart gestutzten Bäume berücksichtigt werden. Der lag laut Klägerin darin, naturnah als Lebensraum für Tiere und zur Umwandlung von Kohlenstoff in Sauerstoff zu dienen. Und dieser Zustand lässt sich mitunter nur wiederherstellen, wenn an derselben Stelle vergleichbare Bäume gepflanzt werden. In einem solchen Fall kann also eine Wiederbeschaffung verlangt werden. Was nichts anderes meint, als einen bereits groß gewachsenen Baum zu pflanzen. Hohe Kosten drohen also für den Schnippel-Nachbarn. Aber vorher gab es Hausaufgaben fürs Landgericht: Das OLG verwies die Sache zurück, um die genaue Funktion der Bäume final aufzuklären (OLG Frank-

furt am Main, Az.: 9 U 35/23 v. 6.2.24 und LG Frankfurt am Main, Az.: 2-07 O 264/20).

Baum-Rückschnitt um jeden Preis?

Hängen Zweige über ein Grundstück, darf man diesen Überhang in der Regel beseitigen, ohne den Besitzer der Pflanzen um Erlaubnis zu fragen. Doch jede Regel hat ihre Ausnahme. Denn wenn es sich um alten oder empfindlichen Baumbestand handelt, kann die Beseitigung tabu sein, wenn die begründete Gefahr besteht, dass der Beschnitt zum Absterben der Gehölze oder einem erhöhten Risiko dafür führt. In einem konkreten Fall wollte ein Mann selbst zur Heckenschere greifen, als sein Nachbar die mehrfache Bitte um Rückschnitt ignorierte. Er wohnte hangabwärts und fühlte sich gestört durch mehrere hohe Bäume, die auf sein Grundstück ragten und dort Laub, Äste, Zweige und Früchte zurückließen. Sein Pech: Es handelte sich um über 30 Jahre alte Bäume. Zudem stellt ein Sachverständiger fest, dass erstens das Grundstück des genervten Nachbarn gar nicht großartig beeinträchtigt war und zweitens eine Entfernung des Überhangs zu massiven Schädigungen des alten Baumbestandes führen würde. Am Ende wurde die Nachbarklage auf Rückschnitt abgewiesen (Landgericht Köln, Az.: 6 S 27/20).

Quelle: ARAG

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

JETZT ANZEIGE SCHALTEN

UND IHR UNTERNEHMEN PRÄSENTIEREN

Bei Ihrer Mediaberaterin
Annika Hinzberg • 05171 406 163
a.hinzberg@mno-niedersachsen.de

ANZEIGENSCHLUSS IST AM: 7. MAI 2025

Deiner Allgemeine PAZ

Das nächste
**HWG
Kurier**
erscheint am
4. JUNI 2025

