

Ausgabe 85 | Januar/Februar/März 2025

HWG Kurier



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



7 Immobilien-
marktbericht im
Peiner Land

8 Was passiert mit
unserem Haus bei
späterer Heimpflege?

12 Wichtige steuerliche
Anzeigepflichten bei
Schenkungen und Erbfällen



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)



Sabrina Cramme

- Vermietung & Verkauf



Nadine Wanke

- Vermietung & Verkauf



Kevin Hesse

- Hauswart & Objektbetreuung vor Ort



Joachim Wirth

- Hauswart & Objektbetreuung vor Ort



Simone Bahr

- Backoffice / Vermarktung & Verwaltung



Gabriele Bahr

- Backoffice / Vermietung & Verkauf



Vanessa Großkopf

- WEG und Mietverwaltung



Viktoria Lorenz-Nowacki

- WEG und Mietverwaltung



Ann-Christin Kerll

- Vermietung & Verkauf
- WEG & Mietverwaltung



Michael Neumeyer

- Auszubildender



Neila

- Mädchen für alles



Liebe Leserin, lieber Leser,

in der Ihnen vorliegenden Ausgabe des HWG-Kurier Peine vertiefen wir zwei Problemkreise, die immer mehr Hauseigentümer umtreiben. Die Sorge vor hohen Heimpflegekosten lassen viele daran denken, das Eigenheim frühzeitig innerhalb der Familie zu verschenken. Geschieht das zehn Jahre, bevor Sozialhilfeleistungen zur Bestreitung von Heimkosten in Anspruch genommen werden müssen, hat der Sozialhilfeträger keine Handhabe mehr gegenüber den Beschenkten. Rechtsanwältin Isabell Neumann vermittelt Ihnen in ihrem Beitrag „Was passiert mit unserem Haus bei späterer Heimpflege?“ (Seiten 8 und 9) hierzu wertvolle Informationen.

Ebenso häufig stehen Empfänger von Schenkungen innerhalb oder außerhalb der Familie, seien es Immobilien, Kapitalvermögen oder bewegliche Sachen, vor der Frage, ob solche Schenkungen gegenüber dem Finanzamt an-

gezeigt werden müssen. Rechtsanwältin und Notarin Ina Munzel gibt auf Seite 12 hierauf Antworten, die beachtet werden sollten, um sich und andere an der Schenkung beteiligte Personen vor unangenehmen Folgen zu bewahren.

Mit Sorge blickt unser Verein auf die zum Jahresbeginn 2025 wirksame und vom Bundesverfassungsgericht vorgegebene Grundsteuerreform. Einer Umfrage der Deutschen Industrie- und Handelskammer zufolge haben in 2024 noch 711 Gemeinden mit mehr als 20.000 Einwohnern den Hebesatz bei der Grundsteuer B erhöht, lediglich drei reduzierten ihn. Damit gab es bundesweit die seit zehn Jahren höchste durchschnittliche Erhöhung des Hebesatzes auf nunmehr 568 Prozent. Aktuell wird in vielen Kommunen noch der neue Grundsteuermessbetrag für 2025 ermittelt. Ob die von der Politik versprochene Aufkommensneutralität gewahrt oder



die Reform zu versteckten Steuererhöhungen genutzt werden wird, bleibt abzuwarten und zu beobachten.

Möge Ihnen, liebe Leserin und lieber Leser, nach diesem weltpolitisch äußerst krisenbetroffenen Jahr ein besseres und vor allem friedlicheres neues Jahr beschieden sein. Unser Verein wird Ihnen bei allen Fragestellungen rund um die Immobilie auch in 2025 ein treuer Ratgeber bleiben.

Ihr

Uwe Freundel

HWG-Vereinsjustiziar

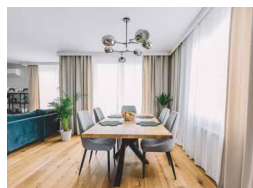
Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht



**Ausbildung
mit Zukunft!**
Bewirb dich jetzt
für 2025 am
Standort Peine!

**Ihr Boden. Ihr Stil.
Unsere Qualität.**

Hochwertige Laminat-, Parkett-
und Vinylböden – perfekt für jeden
Raum und jedes Wohngefühl.



**Termin
vereinbaren**



**9x vor Ort in Peine,
Braunschweig, Burgdorf,
Hannover, Hildesheim ...**

  www.baustoff-brandes.de

Dieselstraße 1, 31228 Peine
Telefon 05171/7009-0

Inhalt

- 03 Editorial
- 05 Vereinsnachrichten
- 06 Bei Starkregen droht Versicherungsschock
- 07 Immobilienmarktbericht im Peiner Land
- 08 Was passiert mit unserem Haus bei späterer Heimpflege?
- 10 Neue aktuelle Rechtsprechung
- 12 Wichtige steuerliche Anzeigepflichten bei Schenkungen und Erbfällen
- 13 Wissenswertes zur Erbausschlagung
- 13 Mietpreisbremse wird ausgeweitet
- 14 Mitglieder fragen – Rechtsanwältin Neumann antwortet
- 15 Kurzmitteilungen
- 18 Was muss ich nach einem Sterbefall beachten?
- 20 Denkmalschutz contra Energiewende
- 20 Energieberatung – Zuschüsse sinken auf 50 Prozent
- 21 Aktuelle Informationen zur Heizungsförderung
- 22 Noch ganz dicht? Jetzt ist höchste Zeit für die Dach-Inspektion
- 24 Wie man Regenwasser nutzbar machen kann

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: Forum 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

Achtung: Neue Öffnungs- und Beratungszeiten ab 2025 beachten!

Wie wir bereits in der letzten Ausgabe des HWG-Kuriers angekündigt hatten, gelten ab Januar 2025 neue Öffnungs- und Beratungszeiten. Danach findet die Rechtsberatung unserer Mitglieder durch unsere Vereinsjuristen an zwei langen Nachmittagen statt, nämlich am Montagnachmittag und am Donnerstagnachmittag, jeweils von 15 Uhr bis 18 Uhr. Die Beratung am Montagvormittag entfällt.

Die Präsenzberatung wird wie bisher durch unseren Vereinsjustiziar und Fachanwalt für Mietrecht, Uwe Freundel, durchgeführt. Die Telefonberatung an den beiden Sprechnachmittagen übernimmt Rechtsanwältin Isabell Neumann.

Unser Tipp: Nutzen Sie die Beratungsmöglichkeit an den beiden Nachmittagen

in der Zeit nach der ersten Beratungsstunde ab 16 Uhr. Die Wartezeit ist dann in der Regel deutlich geringer als zu Beginn der Sprechstunde. Eine Anmeldung zur Beratungssprechstunde ist nicht erforderlich!

Unsere Öffnungszeit am Montagvormittag (Formularverkauf etc.) entfällt. Mithin ist unsere HWG-Geschäftsstelle ab Januar 2025 zu folgenden Zeiten geöffnet:

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)



Betriebsferien Weihnachten/Neujahr

Unsere Geschäftsstelle mit Beratungsdienst geht von Montag, 23. Dezember 2024, bis einschließlich Freitag, 3. Januar 2025, in die Betriebsferien.

Ab Montag, 6. Januar 2025, sind wir wieder für Sie da. ▶

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



Neue HWG-Internetpräsenz ab Januar 2025

Nach einer „Umbauzeit“ der HWG-Website von etwa drei Monaten können sich unsere Mitglieder ab Januar 2025 über eine neu gestaltete benutzerfreundliche Internetpräsenz freuen. Diese wird neben vielfältigen Informationen über unseren Verein, aktuellen Nachrichten und der Übersicht unseres umfangreichen Formular- und Merkblattverzeichnisses auch den Webshop für Online-Mietverträge enthalten.

Formular bei Installation von Balkonkraftwerken/Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag

Nach Inkrafttreten eines neuen Gesetzes im Rahmen der Umstellung auf erneuerbare Energien haben Wohnungsmieter nunmehr einen Anspruch auf Installation eines Balkonkraftwerkes (sogenannte Steckersolargeräte).

Der HWG Peine hält ab sofort in unserer Geschäftsstelle ein Formular im Sinne einer Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag vor, in dem alle Einzelheiten zur Installation eines Steckersolargerätes zwischen Mieter und Vermieter geregelt werden.

Bei Starkregen droht Versicherungsschock

Starkregen und Überschwemmungen werden immer mehr zu einem ernsthaften Problem. Und das kann teuer werden, wenn eine finanzielle Absicherung fehlt. Laut dem Gesamtverband der Versicherungswirtschaft (GDV) haben 50 Prozent der Eigenheimbesitzer keine entsprechende Versicherung. Das muss man wissen:



Foto: linawhite/123RF

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

1. Wohngebäude- und Hausratversicherungen zahlen nur für Leitungswasserschäden. Schäden durch Starkregen sind nur versichert, wenn eine Elementarversicherung als Zusatz abgeschlossen wird.

2. War ein Haus bisher in der Gefährdungsklasse 4, der höchsten Risikostufe für Elementarschäden, eingestuft, lag der Versicherungsbeitrag in fast unbezahlbaren Höhen. Das ist aber Vergangenheit.

Inzwischen grenzen genauere Karten Risikogebiete exakter ein, so dass viele Gebäude von diesem teuren Schicksal nicht mehr betroffen sind. Galten im Jahr 2002 rund zehn Prozent der Flächen als Hochrisikogebiet der Zone 4, so ist die Zahl mittlerweile auf 0,4 Prozent gesunken.

3. Auch Mieter sollten bestehende Versicherungen um den Elementarzusatz erweitern, vor allem wenn sie wertvolle Dinge im Keller oder Erdgeschoss aufbewahren. Aber Achtung: Die Sachen müssen im Kellerbereich mindestens zwölf Zentimeter über dem Boden aufbewahrt werden. Für Schäden am Wohngebäude ist der Vermieter zuständig.

4. Hausbesitzer und Mieter können im Naturgefahren-Check des GDV (www.gdv.de) selbst prüfen, wie stark Hochwasser und Starkregen ihr Wohnhaus gefährden. Dort erfährt man auch, welche Schäden Unwetter in der Vergangenheit an seinem Wohnort angerichtet haben.

Quelle: Wohnart 08/2024, Michael Nicolay

Immobilienmarkt im Peiner Land

Immobilien: Mäßig fallende Immobilienpreise

Nach teils erheblichen Wertsteigerungen in den Vorjahren haben die Immobilienpreise in 2023 im Landkreis Peine leicht nachgegeben. Dementsprechend ist auch die Nachfrage zurückgegangen. Als Hauptfaktoren gelten die gestiegenen Zinsen, höhere Baustandards mit strengeren Klimau Auflagen, Lieferengpässe und eine unklare Förderkulisse. Der finanzielle Aufwand für Renovierung oder gar Sanierung drückte gerade bei älteren Häusern auf die Preise. Dies bestätigt auch der jährliche Marktbericht der Grundstücksbörse Braunschweig, einer Maklervereinigung der Braunschweiger Region.

Nachstehend die für das Vorjahr festgestellten Werte für den Landkreis Peine:

1. Baugrundstücke einschließlich Erschließung

a. für Ein- bis Zweifamilienhäuser

einfache Wohnlage	80,00 €/m²	bis	120,00 €/m²
mittlere Wohnlage	120,00 €/m²	bis	150,00 €/m²
gute Wohnlage	180,00 €/m²	bis	250,00 €/m²

b. Geschosswohnungsbau im Stadtgebiet einschließlich bei einer GFZ von ca. 1,0

einfache Wohnlage	85,00 €/m²	bis	100,00 €/m²
mittlere Wohnlage	125,00 €/m²	bis	150,00 €/m²
gute Wohnlage	160,00 €/m²	bis	300,00 €/m²

2. Kaufpreise: Renditeobjekte

Achtung: Zahlen geben den Multiplikator der Jahresnettomiete an!

	unsanierter Altbau	sanierter Altbau	Baujahr ab 2000	Fußgängerzone
einfache Lage	10	12 – 20	15 – 20	10 – 20
mittlere Lage	10	12 – 20	15 – 20	10 – 20
gute Lage	10	12 – 20	15 – 20	10 – 20

3. Eigentumswohnungen

a. aus Bestand – frei

einfache Wohnlage	1.000,00 €/m²	bis	1.200,00 €/m²
mittlere Wohnlage	1.200,00 €/m²	bis	1.500,00 €/m²
gute Wohnlage	1.500,00 €/m²	bis	2.500,00 €/m²
1a-Lage Luxus	2.500,00 €/m²	bis	3.500,00 €/m²

b. Neubau – Erstbezug

je nach Lage 3.200,00 €/m² bis 4.500,00 €/m²

c. aus Bestand – vermietet

einfache Wohnlage	1.000,00 €/m²	bis	1.200,00 €/m²
mittlere Wohnlage	1.200,00 €/m²	bis	1.500,00 €/m²
gute Wohnlage	1.500,00 €/m²	bis	3.000,00 €/m²

4. Einfamilienhäuser/Reihenhäuser

a. freistehende Eigenheime (150 m²)

einfache Wohnlage	150.000,00 €	bis	250.000,00 €
mittlere Wohnlage	250.000,00 €	bis	350.000,00 €
gute Wohnlage	350.000,00 €	bis	650.000,00 €
Villen in Spitzenlagen auch mehr		bis	850.000,00 €

b. Reihenhäuser (100 m²)

einfache Wohnlage	100.000,00 €	bis	200.000,00 €
mittlere Wohnlage	150.000,00 €	bis	250.000,00 €
gute Wohnlage	200.000,00 €	bis	350.000,00 €

5. Mietwohnungen

Erstbezug:	10,00 €/m²	bis	14,00 €/m²
Vermietung aus Bestand:	7,00 €/m²	bis	9,50 €/m²

6. Ladenflächen/ Mietpreise

	Kleinere Flächen bis 80 m²	Größere Flächen über 80 m²
1a-Lage im Geschäftskern	15,00 €/m² bis 20,00 €/m²	10,00 €/m² bis 20,00 €/m²
1b-Lage im Geschäftskern	10,00 €/m² bis 15,00 €/m²	6,50 €/m² bis 15,00 €/m²
2a-Lage Stadtlage	7,50 €/m² bis 10,00 €/m²	6,50 €/m² bis 12,50 €/m²
2b-Lage Stadtaußenbezirk	5,00 €/m² bis 7,50 €/m²	5,00 €/m² bis 7,50 €/m²

7. Büroflächen und Praxen in guten Geschäftslagen

einfache Ausstattung	bis 10,00 €/m²
mittlere Ausstattung	bis 12,00 €/m²
gute Ausstattung	bis 15,00 €/m²



Foto: vitar98/123RF

Was passiert mit unserem Haus bei späterer Heimpflege?

Rechtsanwältin Isabell Neumann informiert:

Die Sorge, was kommen wird, wenn die eigenen Kräfte schwinden, wenn man auskommen muss mit dem, was man hat, treibt viele Menschen um. Dabei stellen sich viele Fragen. Kann der Sozialhilfeträger auf unser Haus zugreifen, wenn die Rente oder sonstige Ersparnisse für die Heimpflege nicht mehr ausreichen? Müssen unsere Kinder für etwa nicht gedeckte Heimpflegekosten aufkommen? Müssen unsere Kinder das ihnen bereits übertragene Haus für ungedeckte Kosten der Heimpflege einsetzen? Viele Sorgen sind von der Statistik her nicht begründet.

Bereits ab Januar 2020 sind Kinder nach dem sogenannten Angehörigen-Entlastungsgesetz ihren Eltern erst ab einem eigenen Jahresbruttoeinkommen von 100.000 Euro zum Unterhalt verpflichtet, sofern das Elterneinkommen zur Bestreitung des eigenen Unterhalts nicht ausreicht. Dabei bleiben Einkommen und Vermögen des Ehegatten der Kinder außer Betracht.

Wenn eine Immobilie des Pflegebedürftigen an ein Kind übertragen worden sein sollte, kann der für die nicht gedeckten Heimkosten eingetretene Sozialleistungsträger nur für denjenigen Teil der Schenkung Wertersatz fordern, der zur Deckung des Unterhaltsbedarfs des übertragenden Elternteils erforderlich ist. Zumeist wird die Behörde diesbezüglich lediglich die Eintragung einer Sicherungshypothek auf dem Übertragungsobjekt verlangen. Über die Art und Weise der Rückzahlung des gesicherten Betrages wird in der Regel dann nach dem Ableben des Pflegebedürftigen zwischen den Beteiligten gesprochen. Eine Überleitung der nicht gedeckten Pflegekosten zulasten des Beschenkten ist aber dann nicht mehr möglich, wenn zwischen Schenkung und der Inanspruchnahme von Sozialhilfeleistungen mehr als zehn Jahre vergangen sind.

Ende 2023 waren laut Statistischem Bundesamt 5,6 Millionen Personen in Deutschland pflegebedürftig, etwa sieben

Prozent der Bevölkerung. Davon wurden lediglich (!) 16 Prozent vollstationär in Heimen versorgt. Die durchschnittliche Verweildauer in einem Pflegeheim betrug 25 Monate. Pflegeheimbewohner müssen sich an den Kosten beteiligen, es sei denn, sie beziehen Sozialhilfe.

Pflegebedürftige der Pflegegrade 2 bis 5 haben Anspruch auf Pflege in vollstationären Einrichtungen, wenn häusliche oder teilstationäre Pflege nicht möglich ist oder wegen der Besonderheit des einzelnen Falles nicht in Betracht kommt. Dabei übernimmt die Pflegekasse für den Pflegebedürftigen im Rahmen der pauschalen Leistungsbeträge die pflegebedingten Aufwendungen, die Aufwendungen der sozialen Betreuung und die Aufwendungen für Leistungen der medizinischen Behandlungspflege.

Dieser Anspruch beträgt derzeit je Kalendermonat:

für Pflegebedürftige des Pflegegrades 2:	770 Euro
für Pflegebedürftige des Pflegegrades 3:	1.262 Euro
für Pflegebedürftige des Pflegegrades 4:	1.775 Euro
für Pflegebedürftige des Pflegegrades 5:	2.005 Euro

Die übrigen Heimkosten sind vom Pflegebedürftigen selbst aufzubringen. Nach Berechnungen des VDEK lag der durchschnitt-



**Dachdeckerarbeiten
Dachklempnerarbeiten**
WEITLING
GmbH & Co. KG
**Dach-, Wand- &
Abdichtungstechnik**
Wir beraten Sie gerne.
Inh. A. Sorrentino, Dachdeckermeister
Werderstraße 4–6 · 31224 Peine · Tel.: (05171) 40 08-0 · Fax: (05171) 40 08-30

über 100 Jahre!

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

liche Eigenanteil in Niedersachsen zum 01.01.2024 bei 2.273 Euro im ersten Heimjahr und damit 80 Euro höher als ein Jahr zuvor. Um die stark steigenden Belastungen abzufedern, zahlen die Pflegekassen seit 2022 gestaffelte Zuschüsse zu den Eigenanteilen, die zu Jahresbeginn 2024 erhöht wurden. Die Hilfe betrifft den sogenannten einrichtungseinheitlichen Eigenanteil (EEE), der die eigentlichen Pflegeaufwendungen abbildet.

Am Beispiel des Pflegegrades 3 stellen sich die Heimkosten nach den Zahlen des zum 01.01.2024 neu aufgelegten Seniorenenwegweisers für den Landkreis Peine wie folgt dar:

Betrag der Pflege für Pflegegrad 3	1.262 Euro
Einrichtungseinheitlicher Eigenanteil (EEE) (in Nds. im Durchschnitt):	675 Euro
Unterkunft und Verpflegung (in Nds. im Durchschnitt):	629 Euro
Investitions(folge)kosten (in Nds. im Durchschnitt):	503 Euro
Kosten für einen Heimplatz insgesamt (in Nds. im Durchschnitt):	3.069 Euro
abzüglich Anteil Pflegekasse	- 1.262 Euro
Eigenanteil	1.807 Euro

Dieser Einrichtungseinheitliche Eigenanteil (EEE) von 675 Euro reduziert sich seit 01.01.2024

im ersten Jahr	um 15 %	auf 641,24 Euro
im zweiten Jahr	um 30 %	auf 472,50 Euro
im dritten Jahr	um 50 %	auf 337,50 Euro
ab dem vierten Jahr	um 70 %	auf 168,75 Euro

Im Verlauf des Jahres 2024 dürften abweichend von den vorstehenden Zahlen des niedersächsischen Durchschnitts die Gesamtkosten der stationären Pflege weiter angestiegen sein.

Dieses wird sich in 2025 vermutlich auch fortsetzen. Hauptgrund ist das deutlich gestiegene Lohnniveau der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den Pflegeeinrichtungen. Ab 2022 darf es Versorgungsverträge der Pflegekassen nur noch mit Heimen geben, die nach Tarif oder ähnlich zahlen.

Soweit die Einkünfte des Heimbewohners nach Abzug der Versicherungsleistungen zur Deckung des Eigenanteils nicht ausreichen, sind ergänzende Leistungen durch den Sozialhilfeträger möglich und können beantragt werden, wenn mindestens Pflegegrad 2 vorliegt.

Ab Januar 2025 steigen die Leistungen der Pflegekasse für vollstationäre Pflege wie folgt an:

Pflegegrad 2	von 770 Euro auf 805 Euro
Pflegegrad 3	von 1.226 Euro auf 1.319 Euro
Pflegegrad 4	von 1.775 Euro auf 1.855 Euro
Pflegegrad 5	von 2.005 Euro auf 2.096 Euro

Nach einer kürzlich veröffentlichten Erhebung des Institutes der deutschen Wirtschaft können sich mehr als 70 Prozent der Haushalte im Rentenalter in Deutschland eine stationäre Pflege über mehrere Jahre leisten. Demnach verfügen Haushalte ab 66 Jahren einschließlich Immobilienvermögen im Schnitt über Netto-Vermögen von knapp 320.000 Euro

„Wenn man nicht nur das Einkommen, sondern auch die Vermögenslage der Rentner berücksichtigt, können sie die Eigenanteile im Pflegeheim von rund 3.000 Euro monatlich aus eigener Kraft fünf Jahre tragen“, heißt es in dem IW-Gutachten.

Letztlich bleibt immer die Frage, ob eine rechtzeitige Entäußerung des Immobilienvermögens zugunsten der nächsten Generation zur Meidung eines Sozialhilferegresses die richtige Entscheidung ist. Für den Einzelnen zugunsten seiner Liebsten mag das ein kluger Schachzug sein. Besonders solidarisch für die Gemeinschaft ist es aber nicht, zumal es den Steuerzahler belastet und die Beiträge für die Pflegekasse in weitere Höhen treibt.



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

Neue aktuelle Rechtsprechung im Miet-, Wohnungseigentums- und Nachbarrecht

Die Peiner Rechtsanwältin Isabell Neumann stellt neue Rechtsprechung vor:



Foto: tongpatong321/123RF

Mietvertrag über Wohnung und Stellplatz

Wird über eine Wohnung und einen Stellplatz ein einheitlicher Mietvertrag abgeschlossen, muss auch eine Mieterhöhung einheitlich erfolgen. Zwei getrennte Mieterhöhungen für die Wohnung und den Stellplatz sind gerade nicht zulässig, auch wenn die Mietanteile für die Wohnung und den Stellplatz im Mietvertrag getrennt ausgewiesen sind.

Amtsgericht Koblenz, Urteil vom 25.11.2024 – 124 C 1732/23

Ausgekräht – Gericht stoppt Hahnhaltung im Wohngebiet

Aufgrund einer Nachbarbeschwerde untersagte die Bauaufsichtsbehörde ei-

nem Grundstückseigentümer die Nutzung einer baulichen Anlage im hinteren Bereich seines Grundstücks zur Haltung eines Hahnes. Das sodann angerufene Gericht betonte, dass für die Zulässigkeit von Tierhaltung stets die örtlichen Gegebenheiten vor Ort entscheidend seien.

OVG Münster, Beschluss vom 29.05.2024 – 10 B 368/24

Große Hunde müssen an die Leine

In Gebieten mit relevantem Publikumsverkehr gehören große Hunde ausnahmslos an die Leine. Anderenfalls besteht immer die Gefahr, dass andere Hunde oder Personen unvorhersehbar auf diese reagieren. Gefahren für

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

Gesundheit oder gar Leben sind dabei nicht auszuschließen.

VGH München, Beschluss vom 22.01.2024 – 10 ZB 23.1558

Wann Besuch zu viel ist

Mieter dürfen selbstverständlich Besuch in ihrer Wohnung empfangen. Bei einem Aufenthalt der Besucher von sechs bis acht Wochen sieht jedoch das Landgericht Hamburg die Grenze zu einer vertragswidrigen, unbefugten Gebrauchsüberlassung der Wohnung an Dritte als überschritten an. Der Vermieter konnte das Mietverhältnis fristlos kündigen.

Landgericht Hamburg, Urteil vom 03.11.2023 – 311 S 25/23

Höhe der Sonderumlage muss bestimmbar sein

Der Bundesgerichtshof entschied, dass die auf den einzelnen Wohnungseigentümer entfallende Summe in einem Beschluss der Eigentümergemeinschaft über die Erhebung einer Sonderumlage grundsätzlich betragsmäßig bestimmt

sein muss. Es genügt aber auch, wenn der Einzelbetrag objektiv eindeutig bestimmbar ist und von den Wohnungseigentümern ohne Weiteres ausgerechnet werden kann.

BGH, Urteil vom 23.02.2024 – V ZR 132/23

Dach als Gemeinschaftseigentum

Auch das Dach eines Anbaus ist Gemeinschaftseigentum, selbst wenn alle darunterliegenden Räume zu einer Sondereigentumseinheit gehören.

Landgericht Karlsruhe, Urteil vom 08.03.2024 – 11 S 53/22

Taubenkot als Mietmangel?

Wird der Balkon eines Mieters durch Taubenkot verunreinigt, ist dies grundsätzlich kein Grund für eine Mietminderung. Die Rei-

nigung der angemieteten Flächen obliegt dem Mieter.

Amtsgericht Hanau, Urteil vom 25.10.2023 – 94 C 21/22



Foto: Komain Intarakamhaeng/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

Fallak

GmbH & Co. KG

Akustik · Trockenbau · Isolierung

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

Kompetenz – für Ihre Immobilie!

Wir sind Ihr Team im Ausbau !



Fallak GmbH & Co. KG



0 51 71 - 294 80 20



info@fallak-gmbh.de



www.fallak-gmbh.de



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

Steuerliche Anzeigepflichten

Die Peiner Notarin Ina Munzel, Fachanwältin für Erbrecht, klärt über wichtige Anzeige- und Erklärungspflichten bei Schenkungen und Erbfällen auf

Weithin unbekannt ist die jedermann treffende Pflicht, lebzeitige Schenkungen und Erwerbe von Todes wegen dem Finanzamt anzuzeigen. Bestehen Zweifel daran, ob ein Vorgang tatsächlich anzeigepflichtig ist, bleibt der Erwerber gleichwohl zur Anzeige verpflichtet. Ein Unterlassen der Anzeige oder ein Überschreiten der Anzeigefrist kann schwerwiegende Konsequenzen nach sich ziehen. Das Unterlassen einer Anzeige kann dann kausal für eine Steuerhinterziehung/Steuerverkürzung sein, wenn dies vorsätzlich oder grob fahrlässig dadurch erreicht wird, dass das Finanzamt den Steuerfall nicht aufgreift oder nicht mehr aufgreifen kann. Bei solchen Steuerstraftaten können nicht nur erhebliche Hinterziehungszinsen, Zwangsgelder oder Strafzuschläge drohen, sondern auch Geld- oder (in besonders schwerwiegenden Fällen) auch Haftstrafen. Meist sind die Finanzämter bei der Unterstellung von Steuerstraftaten wegen der Verletzung beziehungsweise Fristüberschreitungen von Anzeigepflichten zurückhaltend, verlassen sollte man sich aber hierauf nicht.

Wer ist anzeigepflichtig?

Jede Person, die durch Erbschaft oder Schenkung einen Vermögensvorteil erlangt. Bei Schenkungen trägt zusätzlich auch der Schenker für die Vornahme der Anzeige Verantwortung. Zweckmäßigerweise sollten sich der Beschenkte und der Schenker darüber abstimmen, wer die Anzeige gegenüber dem Finanzamt vornimmt. Ob überhaupt eine Steuerpflicht aufgrund gegebener Freibeträge entstanden ist, entscheidet das Finanzamt. Im Zweifelsfall wird es anschließend eine Erbschaft-/Schenkungssteuererklärung anfordern. Einer Anzeige bedarf es grundsätzlich nicht, wenn die Schenkung von einem Notar beurkundet wurde oder wenn der Erwerb auf einer Verfügung von Todes wegen beruht, die von einem Notar beurkundet und vom Nachlassgericht eröffnet wurde. Aber auch hier gibt es Aus-



nahmen, wenn zum Beispiel zum Nachlass eine Immobilie gehört. Im Zweifel also den Nachlasserwerb immer anzeigen! Ebenso wichtig: Selbst, wenn keine Steuer anfällt, weil die Freibeträge nicht überschritten werden (für diesen Fall steht auch keine Steuerstraftat bei unterlassener Anzeige im Raum!), sollte geprüft werden, ob unter Zusammenrechnung mit Vorerwerben innerhalb eines Zeitraumes von zehn Jahren gleichwohl eine Steuerpflicht ausgelöst worden sein könnte. Das gilt dann, wenn der Freibetrag in der Summe mit mehreren Vorschenkungen überschritten worden ist.

Wem gegenüber und wann hat die Anzeige zu erfolgen?

Für die Steuerpflichtigen im Landkreis Peine hat die Anzeige gegenüber dem Erbschaftsteuerfinanzamt Braunschweig-Helmstedt zu erfolgen, also nicht gegenüber dem Finanzamt Peine. Die Anzeige muss innerhalb von drei Monaten nach Kenntniserlangung über den Erwerb abgegeben werden.

In welcher Form hat die Anzeige zu erfolgen?

Sie muss schriftlich erfolgen. Von der Homepage der niedersächsischen Erbschaftsteuerfinanzämter kann ein entsprechender Vordruck heruntergeladen werden.

Folgendes sollte angegeben werden:

1. Name, Adresse, Steuer-ID-Nummer und Verwandtschaftsverhältnis der Beteiligten,
2. der Todestag und Sterbeort des Erblassers; bei lebzeitigen Schenkungen der Zeitpunkt der Schenkung,
3. der Rechtsgrund (zum Beispiel Erbe/Schenkungen/Vermächtnis oder Pflichtteilsanspruch),
4. Gegenstand (zum Beispiel Kapitalvermögen, Gegenstände oder Immobilien) und geschätzter Wert des Erwerbs,
5. Angaben zu etwaigen früheren Erwerben, damit das Finanzamt beurteilen kann, ob unter Zusammenrechnung der Erwerbe aus den vergangenen zehn Jahren der Freibetrag möglicherweise überschritten ist.

Wie sollte man sich verhalten, wenn trotz Steuerpflicht die Anzeige unterblieben ist?

Hier kommt die Erstattung einer „Selbstanzeige“ in Betracht. Diese hat aber nur dann strafbefreiende Wirkung, wenn das Finanzamt dadurch erstmals von dem Erwerb erfährt und dem Steuerpflichtigen nicht schon vorher auf die Spur gekommen ist. In solchen Fällen, in denen eine „Selbstanzeige“ in Betracht kommen könnte, sollte man sich in jedem Fall durch einen Steuerberater oder einen Fachanwalt für Steuerrecht beraten lassen.

Zusammenfassung:

Im Erb- oder Schenkungsfall lieber eine Anzeige gegenüber dem Finanzamt zu viel abgeben! Hierfür ist der Aufwand vergleichsweise gering und überschaubar. Die Folgen einer unterlassenen Anzeige können ungleich erheblicher und unangenehmer sein.

Wissenswertes zur Erbausschlagung

Wird man Erbe, mag man davon ausgehen, man erhalte lediglich die Vermögenswerte der verstorbenen Person. Doch der Erbe erhält nicht nur Immobilien, Aktiendepots und Schmuckstücke. Vielmehr tritt er vollständig auch in die hinterlassenen Verbindlichkeiten ein. Noch offene Bankkredite, Steuerschulden oder sonstige Forderungen richten sich sodann gegen den Erben. Hintergrund dessen ist die Regelung in § 1922 Abs. 1 BGB. Darin heißt es: „Mit dem Tode einer Person (Erbfall) geht deren Vermögen (Erbschaft) als Ganzes auf eine oder mehrere andere Personen (Erben) über.“ Dieses Vermögen besteht zu meist nicht nur aus Aktiva, sondern auch aus Verbindlichkeiten. Darüber hinaus hat der Erbe die Beerdigungskosten zu tragen und Ansprüche von Vermächtnisnehmern und Pflichtteilsberechtigten zu erfüllen. Der Erbe übernimmt mithin eine Art Amt für die Nachlassverbindlichkeiten, das Mühen und auch Risiken mit sich bringen kann.

Insbesondere, wenn der Nachlass überschuldet ist, kann der Erbe eine Ausschlagung der Erbschaft in Betracht ziehen. Aber auch, wenn der Nachlass einen Überschuss erhoffen lässt, gibt es Konstellationen, in denen ein Erbe über eine Ausschlagung nachdenken kann. Das ist zum Beispiel der Fall, wenn der pflichtteilsberechtigte Erbe testamentarisch durch die Einsetzung eines Nacherben, die Ernennung eines Testamentsvollstreckers oder eine Teilungsanordnung beschränkt oder er mit einem Vermäch-

nis oder einer Auflage beschwert ist (§ 2306 BGB). Hier kann es sich anbieten, die Erbschaft auszuschlagen und sodann den Pflichtteil geltend zu machen.

Die Ausschlagung kann binnen sechs Wochen ab dem Zeitpunkt, an dem der Erbe von seiner Berufung Kenntnis erlangt, erfolgen. Beim Vorliegen eines Testamentes ist dies der Zeitpunkt der Bekanntgabe durch das Nachlassgericht. Die Ausschlagung erfolgt durch Erklärung gegenüber dem Nachlassgericht. Diese kann entweder zur Niederschrift des Nachlassgerichts oder in öffentlich beglaubigter Form abgegeben werden. Die Beglaubigung ist bei einem Notar möglich. Die in korrekter Form erfolgte Ausschlagung wird erst mit fristgerechtem Zugang beim Nachlassgericht wirksam und nicht schon durch Beglaubigung der Unterschrift. Als Nachlassgericht ist das Amtsgericht zuständig, in dessen Bezirk der Erblasser zum Zeitpunkt des Todes seinen Wohnsitz oder Aufenthalt hatte. Des Weiteren ist auch das Amtsgericht zuständig, in dessen Bezirk der Ausschlagende seinen gewöhnlichen Aufenthalt hat.

Wird die Erbschaft ausgeschlagen, wandert sie dann zum nächstberufenen Verwandten, der seinerseits ebenfalls das Recht zur Ausschlagung hat. Spätestens mit dem Fis-

kus, der nicht ausschlagen kann, findet die Erbschaft schließlich einen endgültigen „Abnehmer“.

Mit der Ausschlagung entfällt jegliche Verantwortung des Erben für den überschuldeten Nachlass. Er verliert auf der anderen Seite aber beispielsweise auch die Möglichkeit, bestimmte Gegenstände des Verstorbenen, die für ihn vielleicht einen emotionalen Wert haben, zu behalten.

Gerade wer zuvor noch nicht mit der Thematik Erben in Berührung gekommen ist, sieht sich als juristischer Laie bei der ersten Erbschaft verständlicherweise oft mit Unsicherheiten und Überforderung konfrontiert. Viel Zeit zum Überlegen bleibt angesichts der Sechswochen-Frist für die Ausschlagung freilich nicht. Daher sollten Erben nicht

davor zurückschrecken, sich fachkundigen Rat einzuholen. In jedem Fall sind alle Umstände des Einzelfalls in die strategische Entscheidung über die Annahme oder Ausschlagung der Erbschaft miteinzubeziehen.

Isabell Neumann

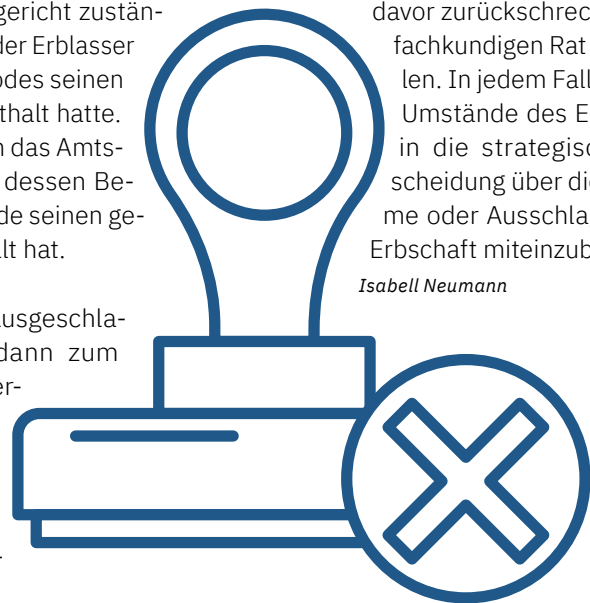


Foto: iconisa/123RF

Mietpreisbremse wird ausgeweitet

In der Landeshauptstadt und in Laatzen und Langenhagen gilt die Mietpreisbremse schon länger. Nach einem Beschluss der rot-grünen Landesregierung wird sie jetzt ausgeweitet. Neu in der Region Hannover dabei sind Garbsen, Hemmingen, Seelze und Wunstorf sowie die Gemeinden Isernhagen und Wedemark. Künftig gilt auch hier: Bei einer Wiedervermietung darf die Mie-

te höchstens um zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Außerdem gilt eine „abgesenkte Kapazitätsgrenze“. Danach darf bei bestehenden Mietverhältnissen die Miete innerhalb von drei Jahren nur um höchstens 15 Prozent bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöht werden. Und als dritter Punkt ist eine verlängerte Kündungssperrfrist vorgese-

hen. Sie gilt bei der Umwandlung einer Miet- in eine Eigentumswohnung und anschließendem Verkauf.

Die Mieterschutzverordnung gilt bis Ende 2025, soll aber bis 2029 verlängert werden, sobald der Bund dafür die gesetzliche Grundlage beschlossen hat.

Quelle: Wohnart 08/2024, Michael Nicolay

Mitglieder fragen –

Rechtsanwältin Isabell Neumann antwortet

Redezeitbeschränkung auf Wohnungseigentümerversammlung

Frage: Auf der Wohnungseigentümerversammlung haben wir bisher des Öfteren erlebt, dass einige Teilnehmer mit ihrem Redebeitrag kein Ende finden. Daher kam die Idee auf, die Redezeit durch Beschluss zu beschränken. Wäre das zulässig?

Rechtsanwältin Neumann: Grundsätzlich ist es möglich, einen Beschluss zu fassen, der die Redezeit der Wohnungseigentümer beschränkt. Sicherlich strapazieren auch nicht enden wollende Wortbeiträge die Versammlung. Es sollte jedoch darauf geachtet werden, dass Ausnahmen für schwierige oder umfangreiche Themenkomplexe vorgesehen werden.

Cannabiskonsum in Mietwohnung

Frage: Unser Mieter scheint in der Wohnung regelmäßig Cannabis zu konsumieren. Die anderen Mieter riechen wohl regelmäßig den eigentümlichen Geruch. Wir sind mit einem Drogenkonsum in der Wohnung nicht einverstanden und wollen ihn verbieten. Ist das zulässig?

Rechtsanwältin Neumann: Eine strafrechtliche Beurteilung aufgrund der durch die Legalisation von Cannabis geänderten Rechtslage kann ich nicht abgeben. Grundsätzlich gilt Rauchen, auch von Cannabis, als vertragsgemäße Nutzung der Wohnung. Etwas anderes gilt nur, wenn Sie mit Ihrem Mieter individualvertraglich ein Rauchverbot vereinbart haben. Ist dies nicht der Fall, ist der Konsum von Cannabis gleichwohl verboten, wenn der Rauch und Geruch die anderen Mieter und den Hausfrieden stören.

Befristeter Mietvertrag

Frage: Ich habe eine Wohnung, die ich gerne für ein Jahr befristet vermieten möchte, da danach eventuell meine Tochter ihr Studium abgeschlossen hat und dort einziehen möchte. Inwiefern muss

ich die Wohnung möblieren, damit ich sie befristet anbieten kann?

Rechtsanwältin Neumann: Entgegen weit verbreiteter Auffassung müssen Sie die Wohnung nicht zwingend möblieren, um ein befristetes Mietverhältnis eingehen zu können. § 575 BGB zählt mehrere Befristungsgründe auf. Der geplante Einzug eines Familienangehörigen ist einer davon (§ 575 Absatz 1 Nr. 1 BGB).

Wo die Glocken läuten, da lass dich ruhig nieder

Frage: Uns gehört ein Mehrfamilienhaus in unmittelbarer Nachbarschaft zu einer Kirche. Ein neu eingezogenes Pärchen hat sich nunmehr über das Glockenläuten beschwert und droht eine Mietminderung an. Es ist tatsächlich so, dass man in der Wohnung die Glocken zu jeder vollen und halben Stunde hört. Das wussten die Mieter doch aber vor dem Einzug. Ist die Mietminderung berechtigt?

Rechtsanwältin Neumann: Grundsätzlich ist das Läuten von Kirchenglocken von Anliegern hinzunehmen. Wie Sie richtig schreiben, wussten Ihre Mieter von dem Läuten ja auch schon beim Abschluss des Mietvertrages. Daher dürfte das Glockenläuten auch kein zur Mietminderung berechtigender Umstand sein.

Einsicht in die Wohnungseigentümerliste

Frage: Ich habe vor einiger Zeit eine Wohnung in einem recht großen Komplex mit insgesamt 14 Einheiten erworben. Nun möchte ich gerne wissen, wer alles Miteigentümer in der Anlage ist. Ich plane, zur nächsten Eigentümerversammlung zu gehen, aber dort sind ja nicht zwangsläufig alle Wohnungseigentümer anwesend. Wie kann ich die Namen der anderen Eigentümer herausfinden?

Rechtsanwältin Neumann: Grundsätzlich ist die Eigentümergemeinschaft verpflichtet, eine Eigentümerliste aufzustellen und aktualisiert zu führen. Ein



einzelner Wohnungseigentümer kann jedoch nicht verlangen, dass ihm die Liste von einem anderen Eigentümer übersendet wird. Nach § 18 Absatz 4 WEG kann jedoch jeder Eigentümer Einsicht in die Verwaltungsunterlagen verlangen. Wenn Sie sich daher am besten an den Verwalter, der Ihnen die Unterlagen zugänglich machen wird.

Darf der Vermieter einen Ersatzschlüssel behalten?

Frage: Ich bin demnächst erstmals Vermieter einer Doppelhaushälfte. Ich würde gerne einen Haustürschlüssel behalten, damit ich im Notfall in das Haus komme. Es kann ja auch zum Beispiel sein, dass sich die Mieter aussperren. Nun sagte mir jedoch ein Bekannter, dass das nicht erlaubt sei.

Rechtsanwältin Neumann: Wenn Sie einen Schlüssel behalten möchten, benötigen Sie dafür das Einverständnis Ihrer Mieter. Auch in dem Fall dürfen Sie jedoch das Haus selbstverständlich nur unter engen Voraussetzungen betreten, zum Beispiel im Notfall. Als praxistaugliche Lösung insbesondere bei misstrauischen Mietern hat sich folgende Vorgehensweise bewährt: Der Schlüssel wird in einen Briefumschlag gesteckt, zugeklebt und vom Mieter quer über die Umschlaglasche unterschrieben. Vermutet der Mieter nun einen Missbrauch, können Sie den unversehrten Umschlag vorzeigen. Wird der Schlüssel benötigt, öffnen Sie den Umschlag und begründen dies sofort gegenüber dem Mieter.

Kurzmitteilungen

Straßenausbaubeiträge entfallen auch in Peine

Nachdem alle Landgemeinden im hiesigen Landkreis die umstrittenen Straßenausbaubeiträge (kurz „Strabs“ genannt) abgeschafft haben, hat dieses auch die Stadt Peine nachvollzogen. Im HWG-Kurier vom April 2024 hieß es: „Der HWG Peine geht davon aus, dass sich die Stadt Peine der allgemeinen Abschaffungstendenz nicht entgegenstellen wird.“ Diese Vermutung hat sich durch die von der Stadt Peine veranlasste Bevölkerungsabfrage vom September 2024 bestätigt. Fast 70 Prozent der eingegangenen Rückmeldungen votierten für eine Abschaffung der „Strabs“. Der Fortfall der „Strabs“ wird sich in einer erhöhten Grundsteuer niederschlagen.

Die Gelbe Tonne rückt näher

Ab sofort erfolgt in 20 hannoverschen Umlandkommunen die Aufstellung der

Gelben Tonne. Den Anfang haben im November 2024 Laatzen, Pattensen, Sehnde, Springe und Wennigsen gemacht. Ab Januar 2025 werden die Gelben Säcke nicht mehr mitgenommen. Gebühren für den Abtransport der Tonneninhalte werden nicht erhoben.

Quelle: WOHNART 10/24

„Jung kauft Alt“ – Neues Fördermodell für Immobilienkauf

Mit einem neuen Förderprogramm der Bundesregierung soll der Anreiz für Familien mit minderjährigen Kindern bei niedrigen bis mittleren Einkommen zum Erwerb von Immobilien mit schlechtem energetischen Zustand gestärkt werden. Folgende Anforderungen: Maximal zu versteuerndes Haushaltseinkommen von 90.000 Euro mit einem Kind, mit einem weiteren Kind erhöht sich der Wert um 10.000 Euro. Keine Förderung bei sonstigem Eigentum oder Bezug von Baukindergeld. Weitere Voraussetzungen: Kauf

zum Selbstbezug mit Zweckbindung von fünf Jahren. Darüber hinaus muss das Erwerbsobjekt im Energieausweis den schlechtesten Gruppen F, G und H zugeordnet sein, denen derzeit 45 Prozent aller Wohngebäude angehören.

Quelle: FAZ 03.09.2024

Wie oft wird die vermietete Wohnung betreten?

Nach einer Umfrage des Verbandes Haus und Grund Baden gaben 30,6 Prozent der befragten Vermieter an, ihre vermieteten Wohnungen noch nie betreten zu haben. Als Hauptgrund (23 Prozent) wurde die nicht vorhandene Notwendigkeit genannt, in einigen Fällen auch die Scheu vor Konflikten mit dem Mieter. Der Großteil der Befragten (58 Prozent) betrat die Mieterwohnung nur bei einem berechtigten Interesse. Lediglich zwei Prozent gaben an, die Wohnung ihrer Mieter regelmäßig zu betreten.

Quelle: SWW 08/2024



Wenn einem die Sparkasse hilft, das Eigenheim zu modernisieren und Energiekosten zu sparen.

Jetzt Kredit sichern unter:
sparkasse-hgp.de/modernisieren
oder Termin vereinbaren unter
05121 871-0

Weil's um mehr als Geld geht.



Kurzmitteilungen

Ende des Hauspreisverfalls in Sicht

Der Verband Deutscher Pfandbriefbanken (VDP), das Kieler Institut für Weltwirtschaft und auch Analysten der Landesbank Hessen-Thüringen sagen entgegen früherer Prognosen für den Verlauf des Jahres 2024 einen leichten Anstieg der Immobilienpreise voraus. Danach hätten sich die Immobilienpreise in der Niedrigzinsphase seit 2010 fast verdoppelt und seien danach seit Mitte 2022 um fast ein Zehntel gesunken. Nach einem Anstieg der Bauzinsen mit zehn Jahren Laufzeit auf 4,22 Prozent im Oktober 2023 seien diese aktuell auf 3,5 Prozent gesunken, was die Erschwelligkeit des Erwerbs von Wohneigentum verbessert habe.

Quelle: FAZ 03.09.2024

Gefährden Klimaziele die Wirtschaft?

Nach einer Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) sehen sechs von zehn Unternehmen (62 Prozent) ihr Geschäftsmodell durch die Klimaziele gefährdet, die sich Deutschland und die EU gesetzt haben. Durch die Umstellung auf grüne Produktionsweisen fürchtet jedes zweite Unternehmen, dass seine Produkte an Wettbewerbsfähigkeit verlieren. Nur jedes dritte Unternehmen gibt an, dass sich die Transformation in klimafreundliche Produkte für das Unternehmen rechnet. Noch etwas weniger glauben, dass sich dadurch neue Märkte eröffnen.

Quelle: FAZ 18.09.2024

Neue Bauförderung in Aussicht

Das Bauministerium treibt ein neues Bauförderungsprogramm voran. Danach können Bauherren und Private stark zinsverbilligte Kredite der Förderbank KfW erhalten. Bei einer Laufzeit von 35 Jahren und zehn Jahren Zinsbindung soll der Zinssatz nur bei rund zwei Prozent liegen. Für Darlehen mit zehnjähriger Laufzeit soll der Zinssatz sogar nur ein Prozent betragen. Dabei sollen Baukosten begrenzt und CO₂-Immissionen gleichzeitig eingespart werden. Oberhalb von 85 Quadratmeter bei einer Vierzimmerwohnung soll es keine Förderung geben, weil das Programm auf die Förderung kleinerer Wohnungen abzielt. Die Miethöhe spielt keine Rolle.

Quelle: FAZ v. 28.09.2024 / S.22

Eigentumsquote in Deutschland

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes lag die Eigentumsquote in Deutschland bei 41,8 Prozent. Am höchsten lag diese in Baden-Württemberg mit 48,3 Prozent, während in Berlin nur jeder sechste Haushalt im Eigentum wohnt.

Quelle: Statistisches Bundesamt/ BHZ 2024/ S.479

Bremsklotz in der Eurozonen-Wirtschaft

Während die Wirtschaft im Frühjahr 2024 in der Eurozone leicht gewachsen ist, hat das deutsche Minus beim Bruttoinlandsprodukt (BIP) die Eurozone runtergezogen. Zum Vergleich: Frankreich +0,3 Prozent, Italien +0,2 Prozent, Spanien +0,8 Prozent, Irland +1,2 Prozent, Deutschland – 0,1 Prozent.

Quelle: Mittelstandsmagazin 03/2024

KI-Einsatz steigt deutlich

Inzwischen nutzen bereits 27 Prozent aller deutschen Unternehmen KI (Künstliche Intelligenz); im Vorjahr waren es lediglich 13,3 Prozent. In der Autobranche, Elektronikindustrie, Pharmabranche und der Textilindustrie wenden schon mehr als 33 Prozent KI an. Schlusslicht sind der Bausektor und die Gastronomie.

Quelle: Mittelstandsmagazin 03/2024

Trübe Stimmung

Die konjunkturelle Lage in der Region Braunschweig/Wolfsburg ist auch nach dem ersten Halbjahr 2024 weiterhin angespannt. Nach dem IHK-Konjunkturklimaindikator stagniert die regionale Wirtschaft weiterhin auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau. Dieses ergibt sich aus den nach wie vor schwachen Beurteilungen der geschäftlichen Lage und zum anderen aus den unverändert pessimistischen Geschäftserwartungen der befragten Unternehmen. Quelle: Wirtschaft 6/2024

85 Prozent aller Häuser heizen noch mit fossilen Quellen

Nach der kürzlich vorgestellten Bevölkerungszählung „Mikrozensus 2022“ stammt die Wärme in etwa 85 Prozent aller deutschen Häuser aus fossilen Quellen wie Gas, Öl oder Kohle, also fast 19-mal so viele wie mit Sonne, Geothermie und Wärmepumpe zusammen. Wenn künftig weiterhin genauso viele deutsche Haushalte eine Wärmepumpe wie im Jahre 2023 verbauen, würde die Umrüstung auf regenerative Energiequellen 44 Jahre dauern.

Quelle: WA 06/2024




Arnd Laskowski

Zertifizierter Sachverständiger
für Grundstücksbewertung

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

**Energie-
ausweise**
ab € **169,-**

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



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

Weiterempfehlung des eigenen Arbeitgebers

Nach Statistik würde etwa die Hälfte aller Fach- und Führungskräfte ihren Arbeitgeber weiterempfehlen (50,1 Prozent). 29,3 Prozent würden weder eine Pro- oder Contra-Empfehlung abgeben. Demgegenüber würden 20,6 Prozent ihren eigenen Arbeitgeber nicht weiterempfehlen.

Quelle: Standort 38/ September 2024

Daten zum Heizungsgesetz (GEG)

So lange keine kommunale Wärmeplanung vorliegt (verpflichtendes Datum für Kommunen: 30.06.2028), können noch problemlos Gas- und Ölheizungen eingebaut werden. Diese müssen ab dem 1. Januar 2029 zu 15 Prozent mit grünen Brennstoffen, zum Beispiel Biomethan, betrieben werden. Die verpflichtende Quote zur Nutzung grüner Brennstoffe wird danach ständig erhöht: ab Januar 2035 auf 30 Prozent, ab 2040 auf 60 Prozent und ab 2045 auf 100 Prozent. Sobald die kommunale Wärmeplanung in Kraft getreten ist, müssen neue Heizungen zu mindestens 65 Prozent mit regenerativen Energien arbeiten.

Quelle: BHZ 08/2024

Durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 94 Quadratmeter

Nach der Bevölkerungszählung „Mikrozensus 2022“ beträgt die durchschnittliche Wohnungsgröße in Deutschland 94 Quadratmeter. Die meisten davon befinden sich in einem Haus, das älter als 50 Jahre ist. Die Zahl der Gebäude aus den 1950er-, 1960er- und 1970er-Jahren übersteigt die Zahl der neueren Gebäude deutlich.

Quelle: WA 08/2024

Wunsch nach geringerer Arbeitszeit in Deutschland

In einer Umfrage des Karrierenetzwerkes Xing äußerten mehr als die Hälfte aller Befragten, weniger arbeiten zu wollen. Dabei würden diese dafür auch Gehaltseinbußen in Kauf nehmen wollen. Fakt ist, dass die Wochenarbeitszeit in Deutschland im Jahr 2023 bei 34,4 Stunden lag und damit unter dem europäischen Durchschnitt von 36,9 Stunden. Demgegenüber würden lediglich neun Prozent gern mehr arbeiten. Zugleich gab die Hälfte der Befragten an, mit der eigenen Work-Life-Balance zufrieden oder sogar sehr zufrieden zu sein.

Quelle: FAZ 07.09.2024

Zahl der „Einser-Abiturienten“ stark gestiegen

Obwohl deutsche Schülerinnen und Schüler im letzten internationalen Leistungsvergleich PISA das bisher schlechteste Ergebnis erzielt haben, ist der Anteil der sog. Einser-Abiturienten (Noten 1,0 bis 1,9) in Deutschland stark gestiegen. Während im Jahr 2008 lediglich 20 Prozent diese Notenstufe erreichten, erhöhte sich diese Zahl im Abiturjahrgang 2023 auf 31 Prozent. Der Anteil der Schülerinnen mit der sog. Abitur-Traumnote 1,0 hat sich gegenüber 2008 mit 3,1 Prozent sogar verdreifacht.

Quelle: KKM/ Tagesschau 05.12.2023

Starker Anstieg von Insolvenzen

Nach Angaben des Leibniz-Institutes der Wirtschaftsforschung (IWH) lag im Oktober 2024 die Zahl der Firmeninsolvenzen um 66 Prozent höher als in den drei Jahren vor der Pandemie (2016 bis 2019). Als Gründe nannte das Institut die konjunk-

turelle Schwäche und stark gestiegene Kosten bei Energiepreisen und Löhnen. Besonders betroffen seien das Baugewerbe und der Handel.

Quelle: IWH

Wenig Platz für Familien in deutschen Großstädten

Mehr als jede zweite Familie sucht außerhalb von Großstädten nach Mietwohnungen, da familiengerechte Wohnungen in zentralen Lagen wenig angeboten werden. Der Anteil von angebotenen Mietwohnungen mit vier oder mehr Zimmern lag bundesweit bei nur knapp zehn Prozent.

Quelle: www.immoscout24.de

Laden günstiger als Tanken

Ein E-Auto zu Hause zu laden war im ersten Halbjahr 2024 deutlich günstiger, als Benzin zu tanken. Legt man einen durchschnittlichen Stromverbrauch von 20 kWh auf 100 km und einen Haushaltsstrompreis von 35,96 Cent pro kWh zugrunde, kostet das Aufladen eines Elektroautos mit Haushaltsstrom bei einer jährlichen Fahrleistung von 12.000 km 863 Euro. Die Benzinkosten wären bei einem Verbrauch von 7,7 Liter auf 100 km und einem durchschnittlichen Preis von 1,79 Euro fast doppelt so teuer.

Quelle: www.verivox.de

Homeoffice weiterhin beliebt

Homeoffice hat sich in Deutschland etabliert. Knapp ein Viertel der Erwerbstätigen arbeitete 2023 jedenfalls gelegentlich von zu Hause aus. Das war etwas weniger als während der Corona-Pandemie, jedoch rund doppelt so viel wie vor der Corona-Pandemie.

Quelle: StBA



RoBi
ROHRREINIGUNG
24 Stunden erreichbar

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

Mitglied in der Handwerks-
kammer Braunschweig

**Beseitigung von Verstopfungen
in Haushalt, Gewerbe und
Industrie**

0 53 72-97 86 44

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

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



ImmobilienService - Behlendorf



**Verwaltung
Verkauf
Vermietung**

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

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

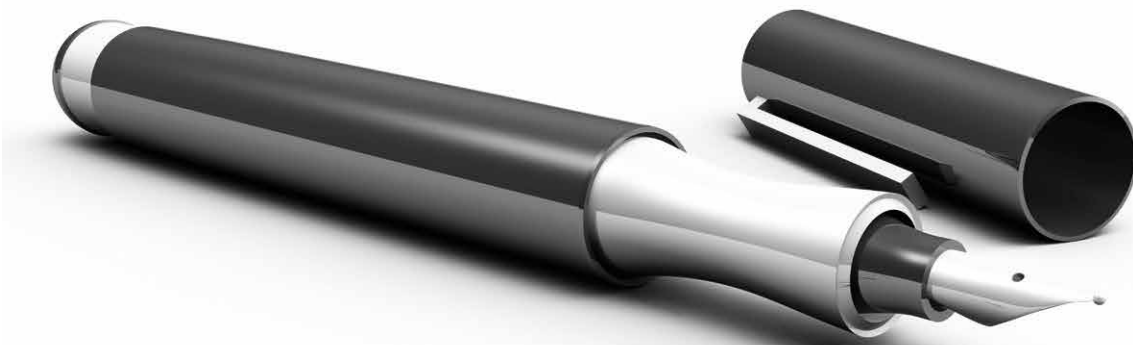


Foto: styleunited/123RF

Was muss ich nach einem Sterbefall beachten?

1. Letztwillige Verfügungen (Testamente oder Erbverträge)

Wenn Sie als Angehöriger wissen, dass bei dem Amtsgericht ein Testament aufbewahrt wird, machen Sie bitte dem Nachlassgericht – am besten durch Übersenden einer Sterbeurkunde – von dem Ableben Mitteilung.

Nachlassgericht ist das Amtsgericht, in dessen Bezirk der Verstorbene seinen letzten Wohnort hatte.

Hat der Verstorbene ein Testament privat aufbewahrt, muss es beim Nachlassgericht abgeliefert werden. Jeder, der ein Testament in Besitz hat, muss es unverzüglich bei Gericht einreichen. Eine Unterdrückung oder Vernichtung von Testamenten ist strafbar! Bitte beachten Sie, dass jedes Schriftstück, das Bestimmungen für den Todesfall des Verstorbenen enthält, abzuliefern ist, auch wenn Sie meinen, dass die Anordnungen unwirksam sind!

2. Testamentseröffnung

Das Nachlassgericht muss jedes Schriftstück eröffnen, das seinem Inhalt nach ein Testament des Verstorbenen sein kann.

Aus der Übersendung einer Testamentsabschrift an die Beteiligten

können keine Rückschlüsse auf die Gültigkeit des Testaments gezogen werden, weil das Nachlassgericht im Eröffnungsverfahren keine Rücksicht darauf zu nehmen hat, ob das Testament wirksam ist oder inzwischen durch eine weitere letztwillige Verfügung widerrufen wurde.

3. Benachrichtigung der Beteiligten

Die Beteiligten erhalten schriftlich Nachricht von der Testamentseröffnung und zugleich eine beglaubigte Ablichtung der eröffneten letztwilligen Verfügung. Ihr Erscheinen zur Testamentseröffnung ist daher nicht erforderlich.

Neben den im Testament bedachten Personen werden diejenigen benachrichtigt, die ohne das Vorhandensein eines Testamentes gesetzliche Erben geworden wären.

4. Nachweis des Erbrechts

a. beglaubigte Testamentsabschrift nebst Eröffnungsprotokoll

Als ein Erbnachweis dient den Erben die beglaubigte Abschrift des eröffneten Testaments mit der Eröffnungsniederschrift. Wenn der Inhalt des Testaments genügend klar ist, ist für Banken oder ande-

re Stellen in der Regel die Vorlage der beglaubigten Testamentskopie ausreichend. Ein Erbschein braucht dann häufig nicht beantragt zu werden.

Gehört ein Grundstück zum Nachlass, ist für die Berichtigung des Grundbuchs ein eröffnetes notarielles Testament oder ein Erbschein erforderlich. Ein handschriftlich verfasstes Testament des Verstorbenen ist nicht ausreichend.

Wenn Sie Erbe eines Grundstücks geworden sind, sollten Sie die Berichtigung des Grundbuchs innerhalb von zwei Jahren ab Todesfall beantragen, dann ist die Grundbucheintragung gebührenfrei.

b) Erbschein

In vielen Fällen wird ein Erbe einen Erbschein benötigen, um sich im Geschäftsverkehr ausweisen zu können. Das kommt vor allem in Betracht, wenn

- kein Testament vorhanden ist und somit die gesetzliche Erbfolge gilt,
- ein Grundstück zum Nachlass gehört und nur ein privatschriftliches (kein notarielles) Testament vorhanden ist

oder aber

- der Inhalt eines Testaments nicht eindeutig ist.

Ein Erbschein wird vom Nachlassgericht erteilt. Er muss besonders beantragt werden. Da eine eidesstattliche Versicherung über die Richtigkeit der für den Erbschein notwendigen Angaben abzugeben ist, muss der Antrag von einem Erben persönlich bei einem Notar oder einem Amtsgericht gestellt werden. Ein einfaches Schreiben reicht nicht aus!

Bei Antragstellung müssen Sie Ihren gültigen Personalausweis beziehungsweise Reisepass vorlegen.

Bei einem Erbschein nach gesetzlicher Erbfolge muss die Erbfolge für alle in Betracht kommenden Angehörigen durch Personenstandurkunden (Geburts-, Sterbe-, Heiratsurkunden, Auszüge aus dem Familienbuch) belegt werden.

Wird von einem Miterben ein gemeinschaftlicher Erbschein für mehrere oder alle Erben beantragt, sind in der Regel die übrigen Miterben vor Erbscheinserteilung anzuhören. Dies geschieht durch ein Hinweisschreiben sowie Übersendung einer Antragskopie. Die Miterben haben so Gelegenheit, sich binnen zwei Wochen zu dem Antrag zu äußern.

Bei testamentarischer Erbfolge werden die gesetzlichen Erben vom Erbscheinsantrag in Kenntnis gesetzt, um gegebenenfalls

Einwendungen gegen die Gültigkeit des Testaments erheben zu können.

5. Rechtsverhältnisse der Erben

Ein Erbe übernimmt nicht nur die Vermögenswerte des Verstorbenen, sondern auch hinterlassene Schulden. Für die Schulden haftet der Erbe nicht nur mit dem ererbten, sondern auch mit seinem eigenen Vermögen!

Ist der Nachlass überschuldet, kann der Erbe auch nach Ablauf der Ausschlagungsfrist die Haftung mit seinem eigenen Vermögen durch besondere Maßnahmen abwenden (zum Beispiel durch Antrag auf Eröffnung eines Nachlassinsolvenzverfahrens).



Foto: froxx/123RF

Mehrere Erben bilden eine Erbengemeinschaft. Die Verwaltung und Verteilung des Nachlasses obliegt der Erbengemeinschaft. Vor der Teilung des Nachlasses, die durch Einigung der Erben erfolgt, kann kein Miterbe über einzelne Nachlassgegenstände allein verfügen. Es ist stets die Mitwirkung aller Erben notwendig.

Zu den Verpflichtungen der Erben gehören neben der Inbesitznahme des Nachlasses unter anderem auch die Übernahme der Beerdigungskosten, die Regelung der Verbindlichkeiten des Erblassers, die Erfüllung von Vermächtnissen und Auflagen, die Zahlung an die Pflichtteilsberechtigten.

6. Ausschlagung der Erbschaft

Wer die ihm zugedachte oder kraft Gesetzes angefallene Erbschaft nicht annehmen möchte, muss sie ausdrücklich ausschlagen, weil er sonst endgültig Erbe bleibt.

Die Ausschlagung ist nur dann wirksam,

- wenn Ihre Erklärung innerhalb von sechs Wochen, nachdem Sie von Ihrer Berufung als Erbe Kenntnis haben, bei dem Nachlassgericht eingegangen ist, und
- Ihre Unterschrift von einem Notar beglaubigt worden ist oder Sie Ihre Erklärung zur Niederschrift des Nachlassgerichtes abgegeben haben.

Ohne Beachtung dieser Form- und Fristenerfordernisse ist eine Erbausschlagung nicht wirksam!

Quelle: Informationsblatt des Amtsgerichts Peine

Seit
1883

WINDDEL
Ingenieurgesellschaft mbH

Tel. 05171-55466
Fax 05171-54856

Werner-Nordmeyer-Straße 4 31226 Peine

Zugelassener Betrieb für
Dichtheitsprüfungen
von **Grundstücksentwässerungen**

• Heizung, Klima, Sanitär

• Rohrleitungsbau

• Kanal- und Rohrreinigung

• Kanalfernsehen

www.windel-peine.de

wohn-art IMMOBILIEN

0 5171.9 077 677
wohn-art-immobilien.de

wohn-art
IMMOBILIEN

WOHNEN MUSSEN LEUTE IMMER!

LETZTWILLIGE VERFÜGUNGEN | 19

Denkmalschutz contra Energiewende

Denkmalschutz kann zum Fluch werden, wenn im Rahmen der eingeläuteten Energiewende vom Denkmalschutz erfasste Gebäude mit Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien ausgestattet werden sollen. Dieses gilt insbesondere für Photovoltaikanlagen, da diese überwiegend auf Dächern errichtet werden und so die Ansicht eines Gebäudes nicht unerheblich verändern können. Ist der Eingriff in die Substanz des denkmalgeschützten Gebäudes gering und auch reversibel, kann nach § 7 Absatz 2 Satz 2 des niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes von einer Genehmigungsfähigkeit ausgegangen werden. Dass diese Regelung im Einzelfall sehr unterschiedlich beurteilt werden kann, musste unlängst ein Gebäudeeigentümer im schönen und von Fachwerkhäusern geprägten Goslar in unangenehmer Weise erfahren.

Er hatte auf dem Dach seines denkmalgeschützten Gebäudes auf der straßenabgewandten Seite eine Photovoltaikanlage installiert. Die Denkmalschutzbehörde der Stadt Goslar forderte ihn auf, diese unverzüglich wieder zurückzubauen. Gegen den Rückbaubescheid erhob der Gebäudeeigentümer Klage beim Verwal-



tungsgericht Braunschweig und beantragte zunächst einmal per Eilbeschluss, die sofortige Rückbauverpflichtung aufzuheben.

Das Verwaltungsgericht Braunschweig (Beschluss vom 27.01.2023 – AZ: 2B 290/22) gab dem Kläger vorerst recht und hob die sofortige Rückbauverfügung auf. Das wurde im Wesentlichen damit begründet, dass § 7 des nds. Denkmalschutzgesetzes ausdrücklich davon ausgeht, dass „in der Regel“ Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien auf Baudenkmalen zu genehmigen seien.

Gegen diesen Beschluss erhob die Denkmalschutzbehörde (Stadt Goslar) Beschwerde zum Obergericht Niedersachsen. Dieses teilte die Bewer-

tung des Verwaltungsgerichtes nicht in allen Punkten und stellte mit Beschluss vom 08.06.2013 (AZ: 1 ME 15/23) klar, dass die noch neue Gesetzesregelung des § 7 Abs.2 Satz 2 Nr.3 des nds. Denkmalschutzgesetzes nicht als Freibrief dahingehend zu verstehen sei, dass jede PV-Anlage zu genehmigen sei. Anzumerken ist, dass es sich beim bisherigen Gerichtsweg „nur“ um vorläufige Entscheidungen handelt und der Ausgang des Klageverfahrens, wie auch möglicher weiterer Verfahren, noch abzuwarten bleibt.

Im Ergebnis bedeutet das Folgendes: Trotz der Neuregelung des nds. Denkmalschutzgesetzes ist bei der Installation einer PV-Anlage auf einem denkmalgeschützten Gebäude dringend anzuraten, vorab eine behördliche Genehmigung einzuholen. Sonst besteht nämlich keine Sicherheit, dass die PV-Anlage genehmigt werden wird. Zwar ist die Stadt Peine nicht mit so vielen denkmalgeschützten Gebäuden wie die Nachbarstädte Goslar und Celle bestückt; gleichwohl ist die hiesige Anzahl auch nicht unerheblich, so dass sich die vorstehende Problematik auch hier künftig öfter stellen könnte.

Hans-Hinrich Munzel

Energieberatung Zuschüsse sinken auf 50 Prozent

Das Bundeswirtschaftsministerium hat die Fördersätze für Energieberatungen ab dem 7. August von bisher 80 auf 50 Prozent des förderfähigen Beratungshonorars und die maximalen Zuschussbeträge pro geförderte Beratung um 50 Prozent gegenüber den bisherigen maximalen Zuschusshöhen reduziert.

Höhe der aktuellen Förderung

- 50 Prozent des förderfähigen Beratungshonorars, maximal 650 Euro bei Ein- oder Zweifamilienhäusern

- 50 Prozent des förderfähigen Beratungshonorars, maximal 850 Euro bei Wohngebäuden ab drei Wohneinheiten
- zusätzliche Förderung für WEG: 250 Euro einmalig pro WEG bei Erläuterung der Beratungsergebnisse im Rahmen einer Wohnungseigentümerversammlung

Unverändert, also voll erhalten bleiben der Bonus für einen individuellen Sanierungsfahrplan (iSFP-Bonus) und die höheren förderfähigen Ausgaben für Effizienzmaßnahmen in der Bundesförderung für effiziente Gebäude-

Einzelmaßnahmen, zum Beispiel für die Gebäudehülle und für Fenster. Das heißt, auch weiterhin erhöht sich die Zuschussförderung für sonstige Effizienz-Einzelmaßnahmen (zum Beispiel Fenstertausch oder Dämmung Außenwände) von 15 Prozent auf 20 Prozent, wenn zuvor mithilfe der Energieberatungsförderung ein iSFP erstellt wurde. Auch bleibt es dabei, dass sich die förderfähigen Ausgaben für solche Effizienz-Einzelmaßnahmen bei Vorlage eines geförderten iSFP auf 60.000 Euro verdoppeln (gegenüber 30.000 Euro ohne geförderten iSFP).

Quelle: www.bafa.de www.bmwk.de

Aktuelle Informationen zur Heizungsförderung

Antragsberechtigt sind Eigentümerinnen oder Eigentümer von einer Wohnimmobilie in Deutschland. Ab sofort können sie sich im Kundenportal „Meine KfW“ registrieren und einen Antrag für die Heizungsförderung stellen, um eine effiziente Heizungsanlage in bestehende Immobilien einbauen oder einen Anschluss an ein Gebäude- beziehungsweise Wärmenetz einrichten zu lassen.

Antragsberechtigt sind:

- Privatpersonen, die Eigentümerinnen oder Eigentümer von bestehenden Einfamilienhäusern oder Mehrfamilienhäusern (mit mehr als einer Wohneinheit) in Deutschland sind.
- Privatpersonen, die Eigentümerinnen oder Eigentümer von Eigentumswohnungen in Wohnungseigentümergemeinschaften (WEG) in Deutschland sind, sofern Maßnahmen am Sonder Eigentum umgesetzt werden.
- Wohnungseigentümergemeinschaften (WEG) in Deutschland, sofern Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum umgesetzt werden.

Wichtig: Vor Antragstellung muss ein Lieferungs- oder Leistungsvertrag mit einem Fachunternehmen abgeschlossen werden, in dem eine aufschiebende beziehungsweise auflösende Bedingung zur Zusage vereinbart wurde. Aus dem Vertrag muss hervorgehen, wann die geplante Maßnahme voraussichtlich umgesetzt sein wird. Dieses Datum darf nicht außerhalb des Bewilligungszeitraums liegen.

Hinweis: Für Vorhaben, die zwischen dem Datum der Veröffentlichung der Förderrichtlinie im Bundesanzeiger (29.12.2023) und dem 31.08.2024 begonnen wurden, kann der Antrag bis zum 30.11.2024 nachgeholt werden.

Privatpersonen stehen zwei Formen der Finanzierung zur Verfügung: ein Zuschuss und ein Ergänzungskredit.

Zuschuss Nr. 458

Heizungsförderung für Privatpersonen – Wohngebäude

Für den Kauf und Einbau einer neuen, klimafreundlichen Heizung

- Zuschuss bis zu 70 Prozent der förderfähigen Kosten
- für Eigentümerinnen und Eigentümer von bestehenden Wohngebäuden in Deutschland
- für den Kauf und Einbau einer neuen, klimafreundlichen Heizung

Kredit

Dieses Förderprodukt können Sie bei einem Finanzierungspartner beantragen.

Hinweis: Der Ergänzungskredit ist nur in Kombination mit einer Zuschusszusage erhältlich. Eine alleinige Beantragung des Ergänzungskredits ist nicht möglich.

Kredit Nr. 358, 359

Einzelmaßnahmen Ergänzungskredit – Wohngebäude

Für bereits bezuschusste Einzelmaßnahmen zur energetischen Sanierung von Wohngebäuden

- bis zu 120.000 Euro Kredit je Wohneinheit
- zusätzlich zur bereits erteilten Zuschussförderung
- zusätzlicher Zinsvorteil bei einem Haushaltsjahreseinkommen von bis zu 90.000 Euro

Antragsberechtigt sind ebenfalls Einzelunternehmen und freiberuflich Tätige, Unternehmen und kommunale Unternehmen, Körperschaften und Anstalten des öffentlichen Rechts u. a.

Welche Heizungsanlagen werden gefördert?

Folgende Einzelmaßnahmen (Heizungstausch) werden gefördert:

- solarthermische Anlagen
- Biomasseheizungen
- Wärmepumpen
- Brennstoffzellenheizung
- Wasserstofffähige Heizung (Investitionsmehrausgaben)
- Innovative Heizungstechnik
- Errichtung, Umbau, Erweiterung Gebäudenetz (Förderung BAFA)
- Gebäudenetzanschluss
- Wärmenetzanschluss

Muss ich mit meinem Vorhaben warten, bis ich meinen Antrag gestellt habe?

Ja, für Vorhaben ab dem 01.09.2024 gilt, dass der Antrag vor Vorhabenbeginn gestellt werden muss. Seit der Veröffentlichung der neuen Förderrichtlinie im Bundesanzeiger am 29.12.2023, können Antragstellende förderfähige Vorhaben des Heizungstausches (mit Ausnahme von Errichtung, Umbau und Erweiterung eines Gebäudenetzes) umsetzen.

Meine Heizung ist jetzt defekt, kann ich noch nachträglich einen Antrag stellen?

Ja, grundsätzlich gilt zwar das Vorgenannte. Bei einem Heizungsdefekt können jedoch die Ausgaben für die Miete einer provisorischen Heizungstechnik bis zum Einbau einer förderfähigen Heizungsanlage mitgefördert werden. Diese Mietausgaben werden ab Antragstellung höchstens für eine Mietdauer von einem Jahr gefördert. Die Nutzung von Heizungstechnik ist auch bei Mietkauf, Miete, Leasing und Contracting förderfähig.

Kann ich die Förderung der KfW mit anderen Fördermitteln kombinieren/kumulieren?

Eine Kombination mit anderen öffentlichen Fördermitteln wie Krediten, Zulagen und Zuschüssen ist bis zu einer Grenze von 60 Prozent der förderfähigen Kosten möglich. Für dieselben förderfähigen Kosten dürfen Eigentümerinnen und Eigentümer jeweils nur einen Antrag bei der KfW oder dem BAFA stellen. Den Ergänzungskredit der KfW können Sie mit dieser Zuschussförderung kombinieren.

Gut zu wissen: Auf der Seite des Bundesministeriums für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) finden Sie ebenfalls Antworten auf viele Fragen. (<https://www.energiewechsel.de/KAENEf/Redaktion/DE/FAQ/FAQ-Uebersicht/BEG/faq-bundesfoerderung-fuer-effiziente-gebaeude.html>)

Quelle: <https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Heizungsforderung/>

Noch ganz dicht? Jetzt ist höchste Zeit für die Dach-Inspektion



Foto: danflcreativo/123RF

Der Herbst beginnt und bringt in unseren Breiten mitunter heftige Stürme und Starkregen mit sich. Immobilien-eigentümer sollten auf diese Jahreszeit gut vorbereitet sein. Denn nicht nur Extrem-Wetterlagen wie zuletzt

der Dauerregen in den östlichen Nachbarländern führen zu teuren Gebäudeschäden. Wenn das Haus nicht gut geschützt ist, kann auch ein ergiebiger Schauer unliebsame Folgen haben.

Als Schwachstelle erweist sich oft das Dach. Denn durch verschobene, beschädigte oder gelöste Dacheindeckungen kann Wasser in den Dachaufbau und damit in feuchteempfindliche Bauteile oder sogar in Räume eindringen.



- 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

Wolterfer Straße 77
Im Unternehmenspark Peine
31224 Peine

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

Daher sollten Hausbesitzer nach jedem Sturm die Dacheindeckung einer Sichtprüfung unterziehen. Sind Ziegel beziehungsweise Dachplatten verrutscht oder lose, muss ein Dachdecker ran. Denn Dacharbeiten sind Profi-Sache.

Ein gründlicher Blick sollte auch Dachrinnen und Fallrohre gelten, die im Laufe der Zeit verstopfen können. Um zu vermeiden, dass unkontrolliert ablaufendes Wasser die Fassade in Mitleidenschaft zieht, sich am Sockel staut oder in die Dachkonstruktion eindringt, müssen Dachrinnen und Fallrohre regelmäßig gereinigt und gewartet werden. Dipl.-Ing. Marc Ellinger, Leiter des VPB-Regionalbüros Freiburg-Südbaden, rät zudem, auch die Grundleitungen, die das Wasser in die Kanalisation oder den Vorfluter ableiten, von Zeit zu Zeit auf Schäden oder Blockaden hin zu untersuchen, idealerweise unter Zuhilfenahme einer Kamera. Viel Sorgfalt ist bei der Inspektion von Dachaufbauten wie zum Beispiel Gauben, Zwerch- und Quergiebeln vonnöten, die mit ihren

Kehlen und Graten besonders anfällig sind.

Flachdächer benötigen eine Entwässerung, die auch in der Lage sein sollte, große Wassermengen rasch abzuleiten. Denn wenn im Falle eines Starkregens innerhalb kurzer Zeit sehr viel Wasser anfällt, das nicht schnell genug abgeführt werden kann, droht eine statische Überbeanspruchung der Dachkonstruktion. Auch Flachdachabläufe müssen regelmäßig gewartet und gesäubert werden. Darüber hinaus benötigt jedes Flachdach einen zusätzlichen, im Vergleich zu den Flachdachabläufen höher angeordneten Notüberlauf, der so dimensioniert sein muss, dass auch ein Jahrhundertregen schadlos abgeleitet werden kann.

Bepflanzte Grün- beziehungsweise Retentionsdächer sind konstruktiv zwar für Aufnahme und Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser geeignet, dennoch benötigen auch diese Dächer eine Entwässerung samt Notüberlauf.

Um diese wasserabführenden Leitungen vor dem Eintrag von Pflanzenteilen und Substrat zu schützen, sollten sie mit einem Siebschutz versehen werden.

Ob das anfallende Wasser vom Dach direkt oder gepuffert (Regenrückhaltung) in die Kanalisation abgeleitet werden kann oder auf dem eigenen Grundstück versickern muss, ist in den jeweiligen Abwassersatzungen der Kommunen geregelt. Wird der Niederschlag in einer Regentonne oder in einer Regenwasserzisterne gespeichert, kann er „ungezählt“ für die Gartenbewässerung verwendet werden, das heißt, dafür fallen keine Abwassergebühren an.

Als kostenpflichtiges Abwasser „gezählt“ wird der gesammelte Regen hingegen dann, wenn er als Grauwasser im Haus genutzt wird. Damit lässt sich aber viel Trinkwasser einsparen. Deshalb kann es sich für Immobilieneigentümer langfristig rechnen, solche Anlagen nachzurüsten.

Quelle: VPB

**DER EINE
FÜR ALLES.**



Das gesamte
Fischer Druck Team
wünscht eine entspannte
Vorweihnachtszeit.
Schöne Weihnachten und
einen guten Rutsch ins
Jahr 2025.

**WIR
LIEBEN
DRUCK.**



**FISCHER
DRUCK**

Ihr Vorteil. Ihre Druckerei.

Fischer Druck GmbH · Wilhelm-Rausch-Str. 13 · D-31228 Peine
Tel. (05171) 76480 · info@fischerdruck-peine.de · www.fischerdruck-peine.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

Wie man Regenwasser nutzbar machen kann

Das kostbare Nass in Betonzisternen sammeln und in Haus und Garten nutzen

Ein nachhaltiger Umgang mit Wasser ist mittlerweile auch in Deutschland unerlässlich geworden. Jeder und jede Einzelne ist dazu aufgefordert, auf den Verbrauch des wertvollen Rohstoffes zu achten. Die Nutzung von Regenwasser kann dazu einen großen Teil beitragen. Für Grundstücksbesitzer etwa bieten sich unterirdisch verbaute Zisternen an, um das Nass zu sammeln und sowohl im Garten als auch im Haushalt zu verwenden. Eine kurze Einführung ins Thema Regenwassernutzung.

Regen unterirdisch sammeln

Betonzisternen sind robuste Behälter in verschiedenen Größen. Da sie unterirdisch verbaut werden, beanspruchen sie keinen Platz auf dem Grundstück. Der verwendete Beton ist ein Naturprodukt, hergestellt aus natürlichen Grund-

stoffen, leicht zu entsorgen und zu recyceln. Er ist langlebig und formstabil. Das Regenwasser wird beispielsweise vom Hausdach in die Zisterne geleitet und kommt dann für verschiedene Zwecke zum Einsatz, etwa für die Gartenbewässerung, für die Toilettenspülung und die Waschmaschine. Durch Filterung bleibt die gute Qualität des gesammelten Regenwassers erhalten, Algen bilden sich im Behälter nicht. Unter www.mall-zisterne.de gibt es einen kostenlosen Online-Rechner, mit dem man bestimmen kann, welche Behältergröße zu den eigenen Bedürfnissen passt. Zur Nutzung von Regenwasser sind Pumpen- und Steuerungstechnik in der Zisterne notwendig. Der Hersteller Mall stellt auch komplett vorkonfigurierte Haus- und Gartensysteme zur Verfügung. Damit wird das Nass aus dem unterirdischen Behälter je nach Anforderung in

die Waschmaschine, zur Toilette oder in die Gartenentnahmestelle gepumpt.

Vorkonfigurierte Haus- und Gartensysteme

Die Regenwassernutzung spart nicht nur Geld, sondern hilft auch der Umwelt, da insgesamt weniger Rohstoff vom Menschen verbraucht wird. Das Bundesumweltamt teilt zudem mit, dass die Nutzung von Regenwasser zum Wäschewaschen auch ökologisch von Vorteil sei – durch das weiche, kalkfreie Wasser könnten rund 20 Prozent Waschpulver pro Waschgang eingespart werden. Über die Qualität des kostenlosen Regens freuen sich weiterhin die Pflanzen im Garten, die das natürliche Regenwasser in der Regel besser vertragen als kalkhaltiges Leitungswasser.

Quelle: djf



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: (neue Zeiten ab Januar 2025)

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: (neue Zeiten ab Januar 2025)

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