

WOHNART

33. Jahrgang

Das Magazin für HAUS & GRUNDEIGENTUM 1/2022

Thema des Monats

Der Aufreger

HAUS & GRUNDEIGENTUM

Fassadenwettbewerb

Schöner Wohnen

Betonböden



TOP-IMMOBILIENANGEBOTE.

Bemerode: Gepflegte Eigentumswohnung mit Loggia



2 Zimmer, ca. 59,41 m² Wohnfläche, Duschbad hell gefliest, Fenster alle erneuert, Laminatboden, Loggia, Keller, 2. OG, Aufzug, Baujahr 1976, vermietet, aktuelle Kaltmiete 436,60 € / Monat, Hausgeld 239,- € / Monat, Gaszentralheizung, Gas, V, 114,50 kWh/(m²a), EEK D

KP Euro 170.000,-

Großzügige Mietwohnung mit Atrium und Terrasse!



Sofort beziehbare Wohnung in gepflegter Wohnanlage in Davenstedt, 3 Zimmer, 2018 modernisiert, ca. 160 m² Wohnfläche, Atrium mit ca. 25 m², große Terrasse, Einbauküche, Wannen- / Duschbad, WC, Abstellraum, HWR, EG, Keller, Pool und Sauna zur Mitbenutzung, Baujahr 1971, Garage, Gaszentralheizung, Gas, B, 161,00 kWh/(m²a), EEK F

Euro 1.308,- +NK/MS

Alle Angebote freibleibend. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.



www.hug.immo

Dipl.-Ök. Frank Schoenfeld
Abteilungsleiter

Theaterstraße 2
30159 Hannover

makler@hug.immo
www.hug.immo



HAUS & GRUNDEIGENTUM
Service

Der Skandal

Über 1369 Familien, Paare und Haushalte waren im Oktober des Jahres in Niedersachsens Landeshauptstadt amtlich registriert auf der Suche nach Wohnraum. Für eine Stadt der Größenordnung Hannovers vielleicht nichts Außergewöhnliches. Jedoch schon dann, wenn sie Chancen, den Mangel an bezahlbarem Wohnraum zu mindern, ungenutzt lässt.

Und genau das scheint der Fall zu sein!

Um Missverständnissen vorzubeugen, es geht hier nicht um die Unterbringung von Obdachlosen. Nach Aussagen der Verwaltung scheinen hier ausreichend Kapazitäten, unter anderem auch in Notschlafstellen, vorhanden zu sein.



Es geht um über hundert Wohnungen in Ein- und Mehrfamilienhäusern, die sich ausschließlich im Eigentum der Stadt befinden und teilweise schon seit 2016 leerstehend, ihrem Schicksal überlassen wurden.

Gemessen an der Wohnungsnachfrage ist dieser Fakt skandalös. Umgehend nach Ende der Vermietungen hätte mit Sanierungsmaßnahmen begonnen werden müssen. Auch schon um europaweite Ausschreibungen, deren Auswertungen und Umsetzungen nicht leicht zu händeln sind, zu vermeiden.

Das Rathaus beschäftigt in den Fachbereichen Wirtschaft sowie Planen und Stadtentwicklung über hundert Mitarbeiter:Innen, die sich mit dem Thema Wohnen beschäftigen. Deren Aufgabe wäre es gewesen Haus- und Wohnungssanierungen eigener städtischer Häuser umgehend in die Hand zu nehmen. Das ist offenbar nicht geschehen. Von der Politik muss erwartet werden können, dass sie spätestens jetzt Initiativen unternimmt, um Versäumnisse dieser Art für die Zukunft auszuschließen.

Vielleicht ist es ja sinnvoll mal darüber nachzudenken, im Eigentum der Stadt befindliche Häuser und Wohnungen zum Zwecke der Sanierung an die eigene Wohnungsbau-gesellschaft hanova, zu verkaufen.

So wie bisher kann es jedenfalls nicht weitergehen!

Rainer Beckmann, Vorsitzender

4 - 5

THEMA DES MONATS

- **Der Aufreger – Stadt verweigert Eigentümerin seit sieben Jahren die Genehmigung**

6 - 16

HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover

RECHT & STEUERN

- Was Vermieter jetzt zum Thema Kabelfernsehen wissen müssen
- So schützen Vermieter sich vor Einmietbetrug
- Kann Schadensersatz verlangt werden?
- Rauchwarnmelderpflicht
- Keine Solarpflicht auf Wohngebäuden in Nds.
- **Aktuelle Vermieterbefragung von Haus & Grund Deutschland**
- **Mieter oder Vermieter: Wer ist schuld am Schimmelbefall?**
- **Deutlicher Anstieg: Abwassergebühren sollen teurer werden**
- **Projekt „Roofwalk“ beschlossen**
- **Sieger beim Fassadenwettbewerb 2021 stehen fest**
- **Leinegeflüster**

18 - 19

ENERGIE & HAUSTECHNIK

20 - 21

BAUEN · RENOVIEREN · SANIEREN

22 - 23

SCHÖNER WOHNEN

24 - 25

MALER & LACKIERER

26 - 27

SICHERHEIT

28 - 29

METALLHANDWERK

30

VERANSTALTUNGEN

31

WohnArt-BÖRSE / IMPRESSUM

Das Titelfoto zeigt das Gewinnerhaus des Fassadenwettbewerbs 2021 in Kirchrode.

Foto: H. Scheffen

Öffnungszeiten

für das HAUS & GRUNDEIGENTUM

Service-Center in der Theaterstraße 2

Telefon: 05 11 300 300 · Telefax: 05 11 300 30-109

Info@haus-und-grundeigentum.de

www.haus-und-grundeigentum.de

montags - freitags 9.00 Uhr - 18.00 Uhr



Foto: Abraham

Auf diesem 200 Quadratmeter großen Dachboden eines Mehrfamilienhauses in der List sollen kleine, bezahlbare Studentenappartements entstehen – doch das Vorhaben scheitert bisher an der Stadt.

Der Aufreger

Stadt verweigert Eigentümerin seit sieben Jahren die Genehmigung

Wohnraum ist in Hannover ein hohes Gut, von Politik und Verwaltung wird seit Jahren gebetsmühlenartig eine Wohnungsnot beklagt. Also hatte unser H&G-Mitglied Frau M. eine ausgezeichnete Idee: Sie wollte in ihrem Mehrfamilienhaus in der List den 200 Quadratmeter großen leerstehenden Dachboden ausbauen.

Der Plan war, mehrere kleine Studentenappartements für einen bezahlbaren Mietpreis daraus zu machen. Dazu alles umweltfreundlich, das Baumaterial aus Holz, eine Photovoltaikanlage auf dem Dach.

Das war im Jahr 2015. Doch auch nach einer jahrelangen Odyssee mit den zuständigen Behörden ist bis heute NICHTS passiert. Die notwendige Baugenehmigung seitens der Stadt wurde bisher nicht erteilt.

Wie ist das möglich?

Bei einem ersten Ortstermin hatten Vertreter der Feuerwehr noch erklärt, ein „Anleitern“ der Drehleiter im Notfall an das Dachgeschoss sei kein Problem – vorausgesetzt zwei Bäume vor dem Haus müssten etwas zurückgeschnitten werden. Also alles gut – dachte man.

Doch der Fachbereich Umwelt der Stadt lehnte das Vorhaben kategorisch ab. Begründung: Durch die Maßnahme würde damit bei beiden Bäumen der typische „Habituscharakter“ verloren gehen und sie widerspreche zudem der Baumschutzsatzung in Hannover.

Der Verweis auf die Satzung ist umso erstaunlicher, da man bei der Stadt offenbar ihren Inhalt nicht wirklich kennt. Denn in dieser regelt der §5(1)b sehr wohl mögliche Abweichungen: „Von den Verboten des §3 ist eine Ausnahme zu erteilen, wenn eine nach baurechtlichen Vorschriften zulässige

Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann.“

Frau M. gab nicht auf, versuchte es danach mit einer Spindeltreppe als Fluchtweg für das Dachgeschoss im Gartenbereich – gegen die es zunächst prinzipiell keine Bedenken gab. Doch nach Einreichung des Bauantrags wurde auch diese Lösung plötzlich von der Stadt abgelehnt. Die Begründung diesmal: Die erlaubte Geschosshöhe des Hauses werde mit dem Ausbau des Dachbodens überschritten, außerdem sei die Baulinie um vier Meter zu hoch.

Auf Empfehlung des Bauamtes reichte Frau M. schließlich eine Bauvoranfrage für eine Maisonette-Lösung ein – mit dem Vorschlag, dass das „Anleitern“ an das darunter liegende Geschoss über eine interne Treppe möglich sei.

Es kam, wie nicht anders zu erwarten: eine Ablehnung – weil die

„Anleiterbarkeit an den Bestand“ nicht gesichert sei.

Der Architekt und Sachverständige für vorbeugenden Brandschutz, Ralf Abraham, versteht die Welt nicht mehr: „Dieses ist beileibe kein Einzelfall und es gibt schon hunderte ähnlicher Fälle, bei denen der Ausbau von Dachböden in Hannover nicht genehmigt wird. Dabei könnten auf diese Weise aber mehr als 1000 Wohnungen in der Stadt entstehen.“

Er habe deswegen OB Belit Onay schon vor Monaten in einen Brief darauf hingewiesen, dass dieser nach der Argumentation des Bauamtes ganze Straßenzüge stilllegen müsste. Eine Antwort hat er bis heute nicht bekommen.

Auch Frau M. weiß mittlerweile kaum noch einen Rat. Gegenüber der WohnArt erklärte sie, dass sie zu diesem Thema gerne beim Oberbürgermeister vorsprechen wolle.

Die WohnArt hat zu der Problematik bei dem Architekten und Sachverständigen Ralf Abraham nachgefragt:

Trotz Wohnungsnot werden in Hannover Bauanträge für Dachgeschossausbauten reihenweise abgelehnt, viele Bauwillige geben Ihr Vorhaben deswegen auf. Was ist der Grund?



„Es vergeht keine Woche, in denen Bauwillige, Architekten und Sachverständige von Seiten der Politik nicht aufgefordert werden, Wege aufzuzeigen, wie sich bezahlbarer Wohnraum realisieren lässt. Aus diesem Grunde weist unsere AG „Brandschutz im Dialog“ schon seit langem auf vorhandene Möglichkeiten für einen ressourcenschonenden Ausbau, d.h. für die Förderung des Holzbaus. Gerade im Ausbau von Dachgeschossen sehen wir hier ein großes Potential.“

Jedoch entspricht die Handlungsweise des Bauamtes dem Ziel „jegliches Risiko auszuschließen“ und auch keinerlei Abweichungen mehr zuzulassen. Doch gerade im Bestand kommen solche Maximalforderungen oft einem Todesurteil gleich, z. B. wenn verlangt wird, die Geschossdecke auch unterseitig zu ertüchtigen.“

Sie sind ja auch mit dem Projekt in der List betraut. Was lief dort schief?

„Hier hat die Bauherrin alles richtig gemacht. Schon im Vorfeld suchte sie gemeinsam mit dem Umweltamt und der Feuerwehr nach Lösungen und unterbreitete dem Bauamt insgesamt drei Vorschläge, um attraktives, bezahlbares, studentisches Wohnen in der List zu ermöglichen. Jeder Ihrer Vorschläge wurde jedoch aufgrund von „Bedenken“ abgewiesen.“

Das ist beileibe kein Einzelfall, sondern seit Jahren unsere erlebte, traurige Realität.“

Wo sehen Sie die effektivste Möglichkeit, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen?

„Hier ist vor allem die Politik gefordert, ihre eigenen Zielvorgaben auch zur Verwaltung hinzu kommunizieren, damit diese wieder lösungs- statt problemorientiert agiert. Denn unabhängig von der kommenden Novellierung der Niedersächsischen Bauordnung stellt sich doch gerade beim Umbau im Bestand die berechnete Frage, inwieweit es erforderlich und sinnvoll ist, im obersten Bereich eines Gebäudes mit historisch bedingten geringeren Standards die Anforderungen des aktuellen Baurechts 1:1 durchzusetzen.“

Unser Ziel ist daher die Schaffung von Wohnraum bei angemessener Berücksichtigung des Bestandes und umsichtiger Anpassung, wie in anderen Bundesländern bereits praktiziert.“

PERSÖNLICH.



Dipl.-Ing. Christian Spierig
Stellv. Leiter und Makler



Theaterstraße 2
30159 Hannover

0511 - 300 30 700
makler@hug.immo

www.hug.immo



HAUS & GRUNDEIGENTUM
Service

Was Vermieter jetzt zum Thema Kabelfernsehen wissen müssen

Die Novelle des Telekommunikationsgesetzes (TKG) tritt zum 1. Dezember 2021 in Kraft. Die bedeutsamste Änderung für Vermieter ist der Wegfall des Betriebskostenprivilegs für Kabelgebühren, d.h. Vermieter können die Kosten für die Kabelfernsehversorgung nur noch bis zum 30. Juni 2024 auf die Mieter umlegen.

Im Zuge der TKG-Novelle wurde auch die Betriebskostenverordnung dahingehend geändert, dass die Kosten für den Breitband- und Kabelfernsehversorgung für Anlagen, die bis zum 1. Dezember 2021 errichtet worden sind, ab 1. Juli 2024 nicht mehr als Betriebskosten umgelegt werden dürfen. Weiterhin umlagefähig bleiben die Kosten für den Betriebsstrom der Anlagen. Betroffen sind auch Gemeinschaftsantennenanlagen: Hier können zusätzlich die Wartungskosten, also die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft weiterhin umgelegt werden.

Seit Mitte der 80er-Jahre dürfen Gebäudeeigentümer Sammelverträge für den Bezug von Kabelfernsehen abschließen. Bisher hatten die Vermieter die Möglichkeit, die Betriebskosten der gebäudeinternen Breitband-Netzinfrastruktur sowie die Kosten für die TV-Versorgung im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf die Mieter umzulegen (§ 2 Nr. 15 a und b BetrKV). Diese Umlagefähigkeit wird für alle Bestandsverträge mit Wirkung zum 30. Juni 2024 abgeschafft. Also erst in knapp drei Jahren ist endgültig Schluss mit der Umlage.

Ab dem 1. Juli 2024 können die Mieter dann einen individuellen Vertrag zum Bezug von TV-Signalen abschließen. Sie haben dann die Wahlfreiheit und können selbst bestimmen, welchen Anbieter sie haben wollen (DVB-T2,

IP-/Web-TV, Kabel, Satellit) - oder ob sie ganz verzichten.

Fraglich ist, ob nicht eine Bereitstellungspflicht des Vermieters bei Bestandsmietverträgen besteht, da der Gesetzgeber dies nicht geregelt hat. Nach der bisherigen Rechtsprechung muss der Vermieter den Fortbestand des Rundfunk- und TV-Empfang gemäß § 535 Abs. 1. S. 2 BGB gewährleisten, wenn er die Wohnung bereits mit einem solchen vermietet hat. Durch die gesetzliche Änderung der Betriebskostenverordnung könnte es aber zu einer anderen Bewertung der vertraglich geschuldeten Leistung kommen, denn der Gesetzgeber wollte die Wahlfreiheit der Nutzer und den Wettbewerb der Anbieter stärken. Der Vermieter könnte sich möglicherweise auch auf die Unmöglichkeit gemäß § 275 Abs. 2 BGB berufen, denn die Kosten für die Rundfunk- und TV-Versorgung sind nach der Rechtsänderung (ab 1. Juli 2024) nicht mehr umlagefähig. Es liegt zudem ein Wegfall der Geschäftsgrundlage nach § 313 BGB vor. Es bleibt abzuwarten, wie die Rechtsprechung diese Frage beurteilt.

Aufgrund dieser unsicheren Rechtslage für Mieter und Vermieter empfiehlt es sich, eine einvernehmliche Lösung dahingehend zu suchen, dass der Mieter ab 1. Juli 2024 einen eigenen Vertrag mit dem TV-Anbieter abschließt.

INFO TECHNISCHE ALTERNATIVEN

Breitband: Wer weiterhin Kabelfernsehen empfangen möchte, muss einen individuellen Vertrag abschließen. Größter Anbieter ist derzeit Vodafone, der Kabel Deutschland übernommen hat.

DVB-T2 HD: Beim Antennenfernsehen DVB-T2 HD können in vielen Regionen bis zu 40 Sender empfangen werden.

IPTV (klassisch): Fernsehen lässt sich über einen VDSL-Anschluss per Internet empfangen. Es ist ein Receiver notwendig.

IPTV (Streaming): Für einen TV-Empfang per Streamingdienst wird ein Breitband-Internetanschluss benötigt. Der Empfang funktioniert bei modernen Smart-TVs mit einer App oder bei **älteren Geräten mit einem HDMI-Stick zum Einstecken.**

Satellitenfernsehen: Zuerst muss geklärt werden, ob die Installation (Stichwort: bauliche Veränderung) erlaubt und möglich ist. Übers Satellitenfernsehen lassen sich alle gängigen TV-Programme frei und unverschlüsselt empfangen.

Vertrag mit Kabelnetzbetreiber – Ende der Sammlverträge?

Die Verträge mit den Kabelnetzbetreibern haben in der Regel längere

Laufzeiten. Gemäß § 230 Abs. 5 TKG können diese Verträge jederzeit ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist mit Wirkung zum 1. Juli 2024 gekündigt werden. Dieses entschädigungslose Sonderkündigungsrecht gilt für alle bis zum 1. Dezember 2021 abgeschlossenen Gestattungsverträge. Die Kündigung berechtigt den Kabelanbieter nicht zum Schadensersatz.

Das Sonderkündigungsrecht besteht allerdings nicht, wenn die Parteien für den Fall des Wegfalls der Umlagefähigkeit eine anderweitige Regelung vereinbart haben. Eine Vertragsanpassung ist auch jederzeit dahingehend möglich, dass sich Vermieter/Gebäudeeigentümer und Kabelnetzbetreiber darauf einigen, dass die monatlichen Gebühren für den Kabelanschluss entfallen, der Kabelanbieter weiterhin die Verantwortung für die Störungsfreiheit der Netze trägt und den Mietern ein Angebot zum Vertragsabschluss unterbreiten wird.

Wenn das Gebäude über eine veraltete Technik wie Kabelnetze in Baumstruktur verfügt, können Vermieter Telekommunikationsunternehmen mit der Errichtung und dem Betrieb von Glasfasernetzen (mit einer sog. Sternstruktur) beauftragen. Als Anschlussregelung für den Wegfall der Umlagefähigkeit der Kabelgebühren wird ein „Glasfaserbereitstellungsentgelt“ (§ 72 TKG-neu) neu geschaffen. Die Ausbaurkosten können zeitlich und in ihrer Höhe begrenzt als



DIPL.- ING. VOLKER BRATKE
 Von der IHK Hannover öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Immobilienbewertung

- Erbaueinmündersetzungs
- Vermögenseinmündersetzungs
- Kauf, Verkauf
- Entnahme Betriebsvermögen
- Vorlage beim Finanzamt
- Gerichtsgutachten

Dorfstraße 64
30966 Hemmingen

volker@bratke.net · www.Wert-Ermittlung.de · **Telefon 0511-420893**





Schröder · Wiechert · Renner
 Notare · Rechtsanwälte · Steuerberater

<p>Notar · Rechtsanwalt R. Schröder Erbrecht Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht und für Familienrecht</p> <p>Rechtsanwalt K. Renner Mietrecht Versicherungsrecht · Nachbarschaftsrecht Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht</p>	<p>Notar · Rechtsanwalt M. Wiechert Immobilienrecht Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht Fachanwalt für Arbeitsrecht</p> <p>In Kooperation mit D. Riekenberg Steuerberater Steuererklärungen · Jahresabschlüsse Finanz- und Lohnbuchhaltung Ertrags- und Finanzplanung</p>
--	---

Berliner Allee 13 · 30175 Hannover
 Tel. (05 11) 3 80 82-0 · Fax: (05 11) 3 80 82-82
 www.swrj.de · info@swrj.de

Betriebskosten umgelegt werden, wenn mietvertraglich die Umlage von Betriebskosten vereinbart ist. Gemäß § 2 Nr. 15 lit. c BetrKV-neu kann der Vermieter die einmaligen Ausbaukosten als Bereitstellungsentgelt auf die Mieter umlegen. Vorausgesetzt, dass die gebäudeinterne Netzstruktur vollständig aus Glasfaserkomponenten besteht, darf dieses Entgelt regelmäßig fünf Jahre in Höhe bis zu 5,00 Euro (brutto) im Monat pro Wohneinheit (also 60 Euro brutto pro Jahr pro Wohneinheit) betragen. Die Höhe des Glasfaserbereitstellungsentgelts orientiert sich aber an den tatsächlichen Kosten für den Netzausbau. Bei dem Entgelt handelt es sich nicht um TV-Gebühren.

Nur die Kosten für den Betriebsstrom können weiter umgelegt werden

Die Mieter können, abhängig von ihrem Bedarf, einen TV-Anbieter wählen. Übersteigen die Investitionskosten für den Netzausbau pro Jahr 300 Euro pro Wohneinheit, ist es ausnahmsweise zulässig, eine Laufzeit für das Entgelt von bis zu neun Jahren zu vereinbaren. In diesem Fall müssen drei Vergleichsangebote vor der Beauftragung eingeholt werden und der erhöhte Aufwand muss begründet werden, § 556 Abs. 3 a S. 2 BGB-neu. Denkbare Gründe könnten z.B. fehlende Leerrohre oder Denkmalschutzauflagen sein. Nach Ablauf des Bereitstellungszeitraums ist der Gebäudeeigentümer für den Betrieb der gebäudeinternen Netzinfrastruktursowie die Gewährung des Zugangs verantwortlich. D.h., dass ab diesem Zeitpunkt der Gebäudeeigentümer für Reparaturen verantwortlich ist und den Zugang zum Hausübergabepunkt gewährleisten muss. Die dadurch entstehenden Kosten muss der Vermieter dann allein tragen (§ 72 Abs. 5 TKG-neu).

Nach Ablauf des Bereitstellungszeitraums von fünf bzw. längstens neun Jahren dürfen die Mieter mit dem Glasfaserbereitstellungsentgelt nicht mehr belastet werden. Lediglich die Kosten für den Betriebsstrom der gebäudeinternen Netzinfrastruktur sowie die Wartungskosten im Fall von Satellitenanlagen können weiterhin umgelegt werden.

Der Ausbau der Glasfaserinfrastruktur muss bis spätestens zum 31. Dezember 2027 erfolgt sein, damit der Vermieter das Glasfaserbereitstellungsentgelt als Betriebskosten zeitlich befristet auf die Mieter umlegen kann (§ 72 Abs. 7 TKG-neu). Dies gilt genauso für Anlagen, die im Zeitraum vom 1. Januar 2015 bis zum 31. Dezember 2021 errichtet wurden bzw. werden, sofern die Voraussetzungen des § 72 TKG-neu erfüllt sind und wenn der Eigentümer des Grundstücks und der Betreiber anlässlich der erstmaligen Errichtung der Netzinfrastruktur einen Gestattungsvertrag geschlossen haben, der nach der vertraglichen Vereinbarung frühestens am 1. Juli 2024 endet. In diesem Fall ist das Bereitstellungsentgelt in dem Verhältnis zu kürzen, das dem Verhältnis von verstrichener Zeit seit Errichtung der Infrastruktur zu der vereinbarten Laufzeit des Gestattungsvertrags nach § 72 Abs. 1. Nr. 2 TKG-neu entspricht. Wird Mietern ein Glasfaserbereitstellungsentgelt berechnet, entfällt ein (grundsätzlich europarechtlich vorgegebener) Anspruch auf Mitnutzungsentgelte von Dritten. Anbietern muss ein unentgeltlicher Zugang gewährt werden. Zudem ist Mietern eine freie Anbieterwahl zu ermöglichen.

Der Gebäudeeigentümer/Vermieter kann den Ausbau der gebäudeinternen Glasfaserinfra-

struktur in eigener Verantwortung durchführen. Erfolgt der Ausbau vollständig mittels Glasfaserkomponenten und wird die gebäudeinterne Netzinfrastruktur an ein öffentliches Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität angeschlossen, stellt dies eine Modernisierungsmaßnahme gemäß § 559 b BGB, sofern keine Umlage der Glasfaserbereitstellungsentgelts nach § 72 TKG-neu erfolgt und der Mieter seinen Anbieter frei wählen kann.

Was bedeutet das „Opt-Out Recht“?

Die TKG-Novelle sieht ein sog. Opt-Out Recht der Mieter vor, wonach der Mieter die im Rahmen seines Vertragsverhältnisses mit dem Vermieter bestehende TV-Versorgung kündigen kann, ohne dass dadurch das Mietverhältnis berührt wird, § 71 Abs. 2 S. 3 TKG-neu. Die Kündigung seitens des Mieters ist aber hinsichtlich des Wegfalls der TV-Gebührenumlage nicht erforderlich, da die Kostenumlage zum 30. Juni 2024 automatisch endet. Aus Gründen des Bestandsschutzes ist die Anwendung des Opt-Out Rechts bis 30. Juni 2024 ausgesetzt. Das Opt-Out Rech des Mieters gilt auch nicht für das Bereitstellungsentgelt.

*Rechtsanwältin Birgit Noack,
München*

Tipps: Steigende Betriebskosten

Eine der undankbaren Aufgaben privater Vermieter besteht darin, für Dritte die Kosten einzutreiben: Neben den Kommunalabgaben sind dies vor allem die Kosten für die Energieversorgung, die Vermieter von ihren Mietern über die Betriebskostenabrechnung erstattet bekommen.

Seit einiger Zeit zeichnet sich ab, dass die Preise für Heizöl und Gas in diesem Winter stark steigen werden. Dies wird sich in der Betriebskostenabrechnung 2021, aber auch im Folgejahr niederschlagen. Da der Heizkostenanteil regelmäßig der größte Kostenblock ist, kommen auf viele Mieter Nachzahlungen zu.

Vermieter sollten daher prüfen, ob es einer Anpassung der Vorauszahlungen für das kommende Jahr bedarf und diese gegebenenfalls erhöhen. Eine angemessene Erhöhung, verteilt auf einzelne Vorauszahlungen, ist für die Mieter viel angenehmer als eine große einmalige Nachzahlung. Vermieter sollten daher – gerne mit Hilfe von HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover – eine Realitätsprüfung der Vorauszahlungen vornehmen, um nicht mit zu hohen Kosten für ihre Mieter in Vorlage zu treten.

Kai H. Warnecke, Präsident H & G Deutschland



HAUS & GRUNDEIGENTUM

Service

Nur einen Klick entfernt: www.hug.immo 

Mietnomaden

So schützen Vermieter sich vor Einmietbetrug

Mietnomaden sind auf den ersten Blick meist nicht zu erkennen, denn sie treten gepflegt, bodenständig und seriös auf. Doch ihr Vorgehen hat System: Einmietbetrüger wechseln regelmäßig die Mietwohnung, ohne jemals Miete zu zahlen. Wie können Sie sich als Vermieter vor Mietnomaden schützen?

Unter Vortäuschung falscher Tatsachen mieten die Betrüger - sogenannte Mietnomaden - eine Wohnimmobilie mit der Absicht, niemals Miete zu zahlen. Als Vermieter können Sie die Mietzahlung zwar einklagen. Doch was, wenn der Mieter zahlungsunfähig oder gar unbekannt verzogen ist? Dann sind die Chancen auf Rückzahlung gleich null.

Die so entstehenden Mietrückstände können Sie als Vermieter in finanzielle Schwierigkeiten bringen. Aber nicht allein die Mietausfälle sind das Problem. Natürlich können Vermieter gemäß § 543 BGB das Mietverhältnis kündigen, doch Mietnomaden ziehen oftmals trotz Kündigung nicht aus. Die Folge: Kosten für Kündigung, Räumungsklage und Zwangsräumung kommen auf Sie zu. Und als wenn das nicht genug wäre, hinterlassen Mietnomaden den Wohnraum nicht selten verwüstet, verschmutzt und beschädigt.

Informationen über Mieter einholen

Bevor Sie einem Interessenten eine Zusage geben, sollten Sie

die potenziellen neuen Mieter persönlich kennenlernen. Verlangen Sie auch immer persönliche Informationen in schriftlicher Form von den Mietinteressenten, die sogenannte Mieterselbstauskunft. Sie hilft Ihnen, ein Bild über Lebensumstände und Einkommenssituation des möglichen Mieters zu erhalten. Eine solche Selbstauskunft ist nicht gesetzlich vorgeschrieben. Potenzielle Mieter sind also nicht zur Auskunft verpflichtet. Lehnt eine Person eine Mieterselbstauskunft aus welchen Gründen auch immer ab, haben Sie aber die Freiheit, sie aus dem Interessentenkreis auszuschließen.

Wichtig: Nicht alle Fragen sind zulässig. Sie müssen gemäß Artikel 6 Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) ein berechtigtes Interesse verfolgen. Sind die Fragen nicht wahrheitsgemäß beantwortet worden, haben Sie als Vermieter das Recht zur fristlosen Kündigung. Bei unzulässigen Fragen hat der Interessent das Recht zu lügen; dies können beispielsweise Fragen zu Religion, sexueller Orientierung, Hobbys, Familienplanung oder Krankheiten sein.

Ein Einkommensnachweis sollte ebenfalls verlangt werden. Mietnomaden versuchen, dies zu umgehen und machen in puncto Einkommen oft unwahre Angaben. Von Selbständigen können Sie den Einkommensteuerbescheid oder eine Einnahmen-Überschuss-Rechnung verlangen. Hilfreich ist auch ein Bonitätscheck durch die SCHUFA, Creditreform oder ähnliche Auskunftseinrichtungen.

Mietnomaden-Versicherung – Schutz für Immobilieneigentümer

Bei der GEV kann beispielsweise das Zusatzmodul Vermieter-Plus zur Wohngebäudeversicherung abgeschlossen werden. Dadurch sind Sie durch die Mietausfall-Zusatzdeckung gegen Mietverluste geschützt. Das ist wichtig, wenn durch Reparatur- und Renovierungsarbeiten die Wohnung zeitweise nicht vermietet werden kann.

GEV Versicherung

Betriebskostenabrechnungen

Denken Sie bei Ihrer Betriebskostenabrechnung an die Ausschlussfrist von **12 Monaten**, damit Sie Ihren etwaigen Nachforderungsanspruch nicht verlieren. Doch es ist noch Vieles mehr zu beachten! Am einfachsten, Sie geben Ihre Abrechnung in professionelle Hände.

HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover übernimmt für Sie gerne gegen eine Schreibgebühr die jährliche Abrechnung. Die Übergabe der Abrechnungsunterlagen kann per Post oder auch in einem persönlichen Beratungsgespräch erfolgen, jedoch nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung unter Telefon 0511 / 300 300. Ansprechpartner sind für Sie Frau Sabine Krieger und Frau Karolina Corak. Die fristgerechte Durchführung Ihrer Betriebskostenabrechnung können wir aber nur dann gewährleisten, wenn Sie uns Ihre Abrechnungsunterlagen **spätestens 3 Monate** vor Ablauf der 12-Monats-Ausschlussfrist hier im Hause einreichen.



HAUS & GRUNDEIGENTUM
Hannover

Keine Lust auf Mietnomaden?

Gehen Sie auf Nummer sicher mit unserer Bonitätsprüfung, die wir exklusiv für unsere Mitglieder anbieten.

HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover e.V. hilft gern dabei und bietet Ihnen diese Sicherheit für nur 27,00 € pro Auskunft an! Die Bearbeitung einer Bonitätsprüfung dauert in der Regel nur einen Tag.

Unser Formular „Bonitätsprüfung“ finden Sie auf unserer Homepage unter www.haus-und-grundeigentum.de



Kann Schadensersatz verlangt werden?

Sondereigentümer bleiben zur Abwehr von Störungen im Sondereigentum befugt, selbst wenn auch das Gemeinschaftseigentum betroffen ist. Schadensersatz darf aber nur von der Gemeinschaft geltend gemacht werden.

Seit der WEG-Reform 2020 sind Störungen am Gemeinschaftseigentum - wie zum Beispiel ein verbauter Ausblick – Sache der Gemeinschaft. Der Bundesgerichtshof (BGH) hat sich in seinem Urteil vom 11. Juni 2021 (V ZR 41/19) damit befasst, was das für Schadensersatzansprüche aus solchen Störungen bedeutet, die sowohl das Gemeinschaftseigentum als auch das Sondereigentum betreffen.

Das Gesetz regelt in § 9a Absatz 2 WEG, dass die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) die Rechte der Eigentümer ausübt, die sich aus dem gemeinschaftlichen Eigentum

ergeben. Außerdem übt die WEG diejenigen Rechte aus, die eine einheitliche Rechtsverfolgung erfordern. Sie nimmt die entsprechenden Pflichten der Wohnungseigentümer wahr.

Sondereigentümer ist zur Abwehr von Störungen befugt

Der BGH entschied: Sondereigentümer bleiben zur Abwehr von Störungen im Sondereigentum befugt, selbst wenn auch das Gemeinschaftseigentum betroffen ist. Schadensersatz dürfte aber nur von der Gemeinschaft geltend gemacht werden. Damit knüpft der BGH an seine erst jüngst ergangene Entschei-

dung an, in der es auch um die Ausübungsbefugnisse von Sondereigentümern ging (Urteil vom 7. Mai 2021, V ZR 299/19).

Verbauter Ausblick als Störung des Sondereigentums

Im entschiedenen Fall handelt es sich um eine WEG, welche aus einem Mehreinheitenhaus und einem Einzelhaus besteht. Letzteres wurde erst nachträglich durch den Beklagten errichtet. Der Kläger behauptete, das Haus sei unter anderem zu hoch errichtet, sodass der Ausblick seiner Eigentumswohnung auf die Elbe verbaut sei. Er verlangte Schadensersatz in Höhe

der Verkehrswertminderung.

Kein Schadensersatz für den Kläger

Der Kläger verlor bereits vor dem Amts- und dem Landgericht, und auch der BGH lehnte die Klage ab: Nur die WEG hätte den Anspruch geltend machen können. Denn nur sie hat das Recht, auf eine Beseitigung der Störung zu verzichten und stattdessen Schadensersatz zu verlangen. Die Beseitigung der Störung hätte allerdings der Kläger selbst verlangen können – wenn das Einzelhaus wirklich zu hoch gebaut wäre. Das hat das Gericht aber gar nicht mehr geprüft. *JW*

HALLO WELT, wir kommen!

über 30 Jahre REISELAND



Wir sind für Sie da!

Sehr geehrte Kundinnen und Kunden,

seit nunmehr einem Jahr finden Sie uns bereits in unserem neuen Standort in der Luisenstraße 1, und wir freuen uns, Sie auch im Jahr 2022 als Ihr Kooperationspartner von Haus & Grund kompetent und engagiert in Sachen Urlaub betreuen zu dürfen! Wir stehen Ihnen gerne persönlich, telefonisch und per E-Mail zur Beratung Ihrer Traumreise zur Verfügung. Für Terminwünsche kontaktieren Sie uns gerne unter:

Reiseland Reisebüro GmbH
Luisenstr. 1 • am Kröpcke • 30159 Hannover • Tel.: 0511 7635170
E-Mail: hannover.luisenstr@reiseland.de

Wir wünschen Ihnen ein gesundes und erfolgreiches Neues Jahr und heißen Sie in unserem Reiseland Reisebüro herzlich willkommen!

Ihre Melanie Renne und Axel Henne

Ihr Urlaub ist unsere Leidenschaft!

REISELAND



Wir sind Exklusivpartner von **HAUS & GRUND DEUTSCHLAND**

ROLAND Sicher im Recht.

Was erwarten Sie von Ihrer Rechtsschutz-Versicherung? Die beste Problemlösung in allen rechtlichen Angelegenheiten! Mit unserem Eigentümer- und Vermieter-Rechtsschutz sichern Sie Ihre Interessen im Streitfall umfassend ab.

Unser Team steht Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung:

ROLAND Rechtsschutz-Versicherungs-AG
Haus & Grund-Team
Telefon 0221 8277-2333
www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund/

Für Haus & Grund Mitglieder bieten wir besonders günstige Konditionen!

HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover

Rauchwarnmelderpflicht

Vermieter haften im Ernstfall

(ZV) Viele, aber nicht alle Wohnungen in Deutschland sind mit Rauchwarnmeldern ausgestattet. Dabei sind Installation und regelmäßige Wartung nicht nur wichtig, um Leben zu retten. Auch in Hinsicht auf die Haftung des Vermieters sowie für den Versicherungsfall ist der Einbau und Betrieb von Rauchwarnmeldern essenziell.

Unsicherheit bei Prüfung und Wechsel der Geräte

Unsicherheit besteht oftmals im Hinblick auf die Prüfung und den Wechsel der Geräte: So kennt nur knapp ein Drittel der Befragten den Turnus, in dem Rauchwarnmelder geprüft werden müssen, während nur 44 Prozent wissen, nach wie vielen Jahren ein Austausch erforderlich ist. Die Geräte müssen jedoch mindestens alle zwölf Monate geprüft und alle zehn Jahre ausgetauscht werden.

Haftung des Vermieters

Die gesetzlichen Bestimmungen zur Rauchwarnmelderpflicht sind in den Landesbauordnungen der jeweiligen Bundesländer geregelt. Für den Einbau ist stets der Eigentümer der Immobilie verantwortlich. Er muss die ordnungsgemäße Funktionsweise der Geräte sicherstellen. Mietrechtlich ist es dann auch der Eigentümer, der im Schadensfall haftet: Sollte es

zu einem Brand mit Personenschaden kommen, kann das ernste Konsequenzen für den Vermieter haben.

Und wie steht es mit der gesetzlich geforderten Prüfung der Geräte im Betrieb? In einigen Landesbauordnungen ist festgelegt, dass die Verantwortung für die Wartung auf die Mieter **übertragen werden kann. Allerdings steht der Vermieter** dennoch immer in der sogenannten Sekundärhaftung. Als Vermieter obliegt man der Sorgfaltspflicht. Man muss sich quasi davon überzeugen, ob der Mieter seiner Wartungspflicht nachgekommen ist.

Zahlt die Versicherung trotz fehlender Rauchwarnmelder?

Aber auch bei Sachschäden können fehlende oder nicht funktionierende Rauchwarnmelder zum Problem werden: Im Brandfall kommt eine vorhandene Wohngebäudeversi-

cherung für die entstandenen Schäden auf. Sind jedoch keine Rauchwarnmelder im Gebäude installiert, kann die Versicherung unter Umständen Leistungen verweigern oder zumindest kürzen.

Zwar haben der Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft e.V. und einzelne Versicherer angekündigt, dass Inhaber einer Gebäudeversicherung auch bei fehlenden Rauchwarnmeldern keinen Leistungswegfall befürchten müssen. Ziel von Rauchwarnmeldern sei es, Menschenleben zu schützen und nicht Sachschäden zu verhindern.

Wie es sich rechtlich mit der Leistungspflicht verhält, ist jedoch noch unklar. Bisher wurden keine Gerichtsurteile in dieser Hinsicht gesprochen. Experten warnen daher: Trotz des Bekenntnisses der Versicherungen ist es bei fehlenden Rauchwarnmeldern möglich, dass im Schadensfall Zahlungen

trotz abgeschlossener Gebäudeversicherung zumindest teilweise entfallen.

Grobe Fahrlässigkeit

Der Grund: In Paragraph 8 des GDV-Grundvertrags wird darauf hingewiesen, dass Immobilieneigentümer mit einer Gebäudeversicherung zur „Einhaltung aller gesetzlichen, behördlichen sowie vertraglich vereinbarten Sicherheitsvorschriften“ verpflichtet sind. Dies beinhaltet auch die Installation, Wartung sowie den Betrieb von Rauchwarnmeldern. Das Fehlen derselben kann dann als grobe Fahrlässigkeit eingestuft werden. Dann ist es möglich, dass Leistungen der Versicherung gekürzt werden und somit nicht die komplette Schadenssumme ausbezahlt wird. In Extremfällen ist sogar eine fristlose Kündigung der Versicherung denkbar. Diese Folgen können jedoch nur dann eintreten, wenn die fehlenden Rauchmelder als Ursache für das Ausmaß des

Rauchmelder sind Pflicht
Die Installation von Rauchmeldern sowohl in Neu- als auch in Bestandsbauten ist in allen Bundesländern Pflicht. Sie müssen in jedem Schlaf-, Wohn- und Kinderzimmer sowie in allen Fluren, die als Fluchtwege dienen, angebracht werden. Vermieter können zwar nicht die Anschaffungskosten, in aller Regel aber die Wartungskosten als „sonstige Betriebskosten“ auf den Mieter umlegen.




Rauchwarnmelder – Modell Ei650

**nur
24,90 €
incl. Mwst.**

Erhältlich bei uns im Service-Center!

Rauchwarnmelder Ei650
Testsieger Stiftung Warentest (1/2016, 1/2013, 11/2002)

- 10-Jahres-Lithiumbatterie
- Qualitätskennzeichen „Q“ (für besondere Langlebigkeit und Schutz vor Fehlalarm)
- Großer Test-/Stummschaltknopf (Bedienung ohne Leiter vom Boden aus)
- Schlafzimmertauglich (kein störendes LED-Blinken)
- Reduzierte Testlautstärke
- Verschmutzungskompensation
- Stummschaltfunktion
- Automatische Selbstüberwachung



Brandschadens angesehen werden können.

Dienstleister mit Wartung beauftragen?

Wer eine externe Firma mit der Wartung der Rauchwarnmelder beauftragt, ist auf der sicheren Seite. In den meisten Fällen prüfen die Experten die Funktionalität der Geräte regelmäßig per Funk-Ferninspektion, ohne ins Haus kommen zu müssen. Der Vorteil: Der Vermieter kann im Falle einer fehlerhaften Installation oder Wartung nicht haftbar gemacht werden. Als regelmäßige War-

tungsleistung kann der Posten auf die Mietnebenkosten umgelegt werden. Nachteilig ist dabei, dass die Nebenkosten für den Mieter steigen.

WEG-Tipp

Durch einen WEG-Beschluss kann festgelegt werden, welche Rauchwarnmelder angebracht werden und ob zum Beispiel ein Dienstleister damit beauftragt wird. Rauchwarnmelder, die aufgrund eines Beschlusses der Wohnungseigentümer angebracht worden sind, stehen nicht im Sondereigentum (BGH-Urteil, V ZR 238/11). *H & G Deutschland*

Keine Solarpflicht auf Wohngebäuden in Niedersachsen

Es wurde monatelang kontrovers diskutiert, jetzt ist die Entscheidung gefallen: In Niedersachsen wird es keine Solarpflicht auf Dächern von Wohngebäude-Neubauten geben.

Allerdings muss bei der Planung der Häuser sichergestellt sein, dass sich Photovoltaikanlagen zu einem späteren Zeitpunkt nachrüsten lassen. Das hat der Landtag in seiner neuen Bauordnung kürzlich beschlossen, die ab 2023 gilt.

Konkret bedeutet das: Das Tragwerk der neu errichtenden Gebäude muss so konzipiert werden, dass es für eine Solarenergienutzung ausreichend stabil ist. Außerdem müssen Leitungskorridore und Platz für die zugehörige technische Ausrüstung vorhanden sein.

Nur in Ausnahmefälle könne die Pflicht entfallen. „Vor dem Hintergrund der Diskussionen um den Bau von bezahlbaren Wohnungen war es uns wichtig, die Vorgaben für den Wohnungsbau auf ein Minimum zu beschränken“,

so Bau- und Umweltminister Olaf Lies (SPD).

Dagegen wird für Neubauten überwiegend gewerblich genutzter Gebäude mit einer Dachfläche ab 75 Quadratmetern eine Solarpflicht eingeführt: Auf mindestens 50 Prozent der Dachfläche muss eine entsprechende Anlage installiert werden.

Eine Pflicht zur Installation von Solaranlagen ist auch in anderen Bundesländern ein Thema. In Baden-Württemberg ist sie für gewerblich genutzte Gebäude seit dem 1. Januar 2022 bereits in Kraft getreten, ab Mai dieses Jahres gilt sie auch für den Bau neuer Wohngebäude. Ab Januar 2023 müssen Eigentümer bei einer grundlegenden Dachsanierung eine Solarstromanlage errichten.

In Bayern ist seit November 2021 eine Verpflichtung zum Bau einer Photovoltaikanlage auf Gewerbedächern und auf Gebäuden entlang der Autobahnen vorgesehen, in Rheinland-Pfalz ab 2023 ebenfalls auf gewerblich genutzten Gebäuden.



Was ist Ihr Haus wert?

Jetzt kostenlos den Wert Ihrer Immobilie ermitteln: S-ImmoPreisfinder

- Ergebnis in wenigen Minuten per E-Mail
- Kostenfrei und unverbindlich
- Vierteljährliche Preis-Updates

Mehr erfahren:
www.sparkasse-hannover.de/preisfinder



Sparkasse
Hannover

Aktuelle Vermieterbefragung von Haus & Grund Deutschland

Private Vermieter als Prügelnaben auf dem schwierigen Wohnungsmarkt – dieses Bild vermitteln Vertreter der Politik und von Mieterverbänden sowie Medien leider immer wieder. Doch wie sieht die Wirklichkeit tatsächlich aus? Haus&Grund Deutschland hat seine Mitglieder bundesweit befragt. Hier die wichtigsten Ergebnisse:

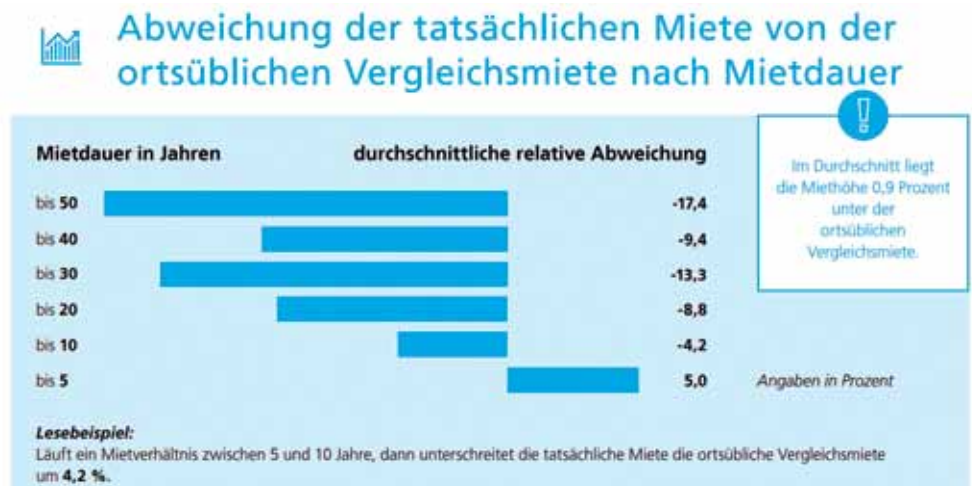
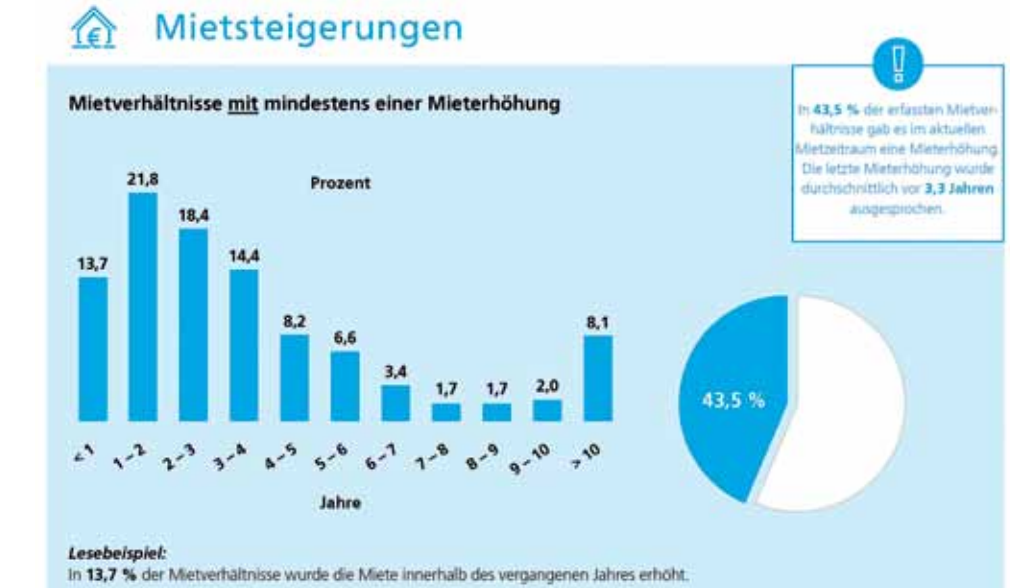
Hinsichtlich der Miethöhe zeichnet sich bei der Umfrage eine Entspannung ab. Bundesweit lag die Nettokaltmiete pro Quadratmeter bei privaten Kleinvermietern durchschnittlich 16 Cent unter den Werten des Vorjahres und knapp ein Prozent unter der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Die Befragten sind an einem langfristigen Mietverhältnis interessiert: So gaben 74,5 Prozent der privaten Vermieter an, mit den laufenden Mietverhältnissen voll zufrieden zu sein und gut mit den Mietern auszukommen. Bei 21 Prozent trifft diese Aussage zum Teil zu, nur 4,5 Prozent gaben an, überhaupt nicht zufrieden zu sein.

Die durchschnittliche Mietdauer liegt bei fast neun Jahren. Rund 27 Prozent aller Mietverhältnisse laufen sogar mehr als zehn Jahre. Je länger ein Mietverhältnis besteht, desto stärker liegt in der Regel die Miete unter der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Im Vergleich zum Vorjahr konstant hoch mit 56 Prozent ist der Anteil der Vermieter, die im laufenden Mietverhältnis keine Mieterhöhung vereinbart haben.

Trotz der bestehenden finanziellen Unsicherheiten in der Energiewende haben in den vergangenen zehn Jahren ein



Drittel der privaten Vermieter die Fenster und/oder die Heizung modernisiert.

35 Prozent der Befragten gaben allerdings an, dass sie aufgrund zu geringer Einnah-

men nicht oder nicht mehr investieren konnten. Jeweils rund 20 Prozent nannten mangelnde staatliche Förderung, Bürokratie und den Handwerkerangel als Investitionshemmnisse.

Wegen der Auswirkungen der öffentlichen Diskussionen um Mietpreisbremse, Mietendeckel und Enteignung wollen knapp 45 Prozent der Vermieter die Miete bei Neuvermietung künftig konsequenter erhöhen.

Mieter oder Vermieter: Wer ist schuld am Schimmelbefall?

Erist höchst unangenehm und auch gesundheitsgefährdend: Schimmel in den vier Wänden. Laut Deutschem Mieterbund breiten sich die Pilze nach jeder Erhöhung der Energiepreise mehr aus. Dabei spiele es keine Rolle, ob es sich um Alt- oder Neubauten handele.

Doch woran liegt es, dass dieses Problem vielen Vermietern in ihren Häusern und Wohnungen immer wieder blüht?

Für Gernot Henrich, Leiter des unabhängigen Bochumer Instituts für angewandte Bauwerksdiagnostik (ifab) und Gutachter bei Streitigkeiten zwischen

Mietern und Vermietern, ist der Grund eindeutig. In der *Welt* erklärt er: „Der Vormarsch der Sporen liegt in über 90 Prozent der Fälle an falschem Wohnverhalten und nicht etwa an bauphysikalischen Mängeln der Häuser.“

Das sei nachweisbar. Viele Bewohner seien demnach selbst schuld. Der Fehler läge in der Regel an einer Mischung aus Geizen beim Heizen und falschem Lüften sowie als Folge von energetischen Sanierungen.

Das häufigste Problem: Statt gleichmäßig durchzuheizen, ließen viele Mieter die Heiz-

körper nur noch in einzelnen Räumen laufen, aber die Türen offenstehen oder machten aus Angst vor hohen Kosten die Heizung tagsüber ganz aus. Oder drehten die Raumtemperatur tagsüber extrem runter und abends dann wieder hoch auf volle Leistung.

So entstehe aber Schimmel, sagt der Experte. Denn werde nur noch spärlich geheizt, schlage sich auf den kalten Wänden unweigerlich die Feuchtigkeit nieder, die beim ganz normalen Wohnen durch Schwitzen, atmen, kochen oder duschen entstehe.

Aber auch durch das zunehmende Abdichten der Häuser bestehe die Gefahr der Schimmelbildung. Durch den Einbau neuer Kunststoffenster steige die Luftfeuchtigkeit in den Zimmern. Ebenso, wenn die Fassaden oder Geschossdecken wärmegeklämt seien - vor allem eben dann, wenn nicht genug gelüftet oder die Heizung drastisch gedrosselt werde.

HAUS & GRUNDEIGENTUM bietet am 24. Februar passend zu dem Thema einen Sondervortrag „Dem Schimmel keine Chance“ an (Infos s. Seite 30).

Anzeige

CDU kritisiert steigende Wohnnebenkosten Mieter und Vermieter an Belastungsgrenze

Liebe Hannoveranerinnen, liebe Hannoveraner,

wir starten motiviert in das neue Jahr 2022 und dennoch schauen wir mit gemischten Gefühlen auf den Jahreswechsel. Wohnen in Hannover wird immer teurer.

Uns als CDU-Ratsfraktion in Hannover bereitet dabei große Sorge, dass die politische Mehrheit im Rathaus den immer weiter ansteigenden Wohnnebenkosten tatenlos zuschaut. Hannover hat bereits mit Abstand die höchsten Abfallgebühren in ganz Deutschland. Nun soll auch an anderen Stellen wieder kräftig an der Gebührenschaube gedreht werden.

Erneute Erhöhung der Abwassergebühren

Nach den schon überaus saftigen Erhöhungen in den letzten Jahren, sollen nun die Abwassergebühren im neuen Jahr um

durchschnittlich 12% steigen. Der größte Faktor der Gebührenerhöhung sind die Schmutzwassergebühren, die seit 2018 allein um beträchtliche 49% gestiegen sind. Eine Beschlussfassung des Rates der Landeshauptstadt Hannover steht noch aus. Wir als CDU-Ratsfraktion werden dieser Erhöhung nicht zustimmen.

Erhöhung der Straßenreinigungsgebühren erfolgreich verhindert

Mit der Erhöhung der Straßenreinigungsgebühren wurde 2021 für viele Straßen eine Verkürzung der Reinigungsintervalle eingeführt, was wiederum zu Kostensteigerungen von bis zu 90% geführt hätte. Nachdem die CDU dagegen protestiert und viel Unterstützung erhalten hat, wurde die Verkürzung der Reinigungsfrequenz für viele Straßen wieder zurückgenommen, mit dem Ergebnis, dass für viele Eigentümer die zusätzliche Gebührenerhö-

hung ganz oder teilweise entfällt.

Privilegierung wieder einführen

Der CDU-Antrag zur Wiedereinführung der sogenannten Privilegierung bei der Straßenreinigung wurde von SPD und Grünen abgelehnt. Diese wurde im Jahr 2018 abgeschafft, wodurch Eigentümer hochfrequenzierter Straßen nicht mehr finanziell entlastet werden. Sie müssen erheblich mehr für die Beseitigung von Müll auf den Straßen bezahlen, obwohl sie diesen nicht selbst verursacht haben.

Keine Gebührenerhöhung in 2022

Eines muss klar sein: Wohnen in Hannover muss bezahlbar bleiben! Vermieter und Mieter dürfen bei den Wohnnebenkosten in 2022 nicht noch weiter belastet werden. Statt immer wieder an der Gebührenschaube zu drehen, müssen wir die Strukturen



überprüfen, Reformen anstoßen und Bürokratie abbauen. Dafür setzt sich die CDU-Ratsfraktion und setze ich mich persönlich auch im kommenden Jahr für Sie ein.

Die CDU-Ratsfraktion Hannover wünscht Ihnen ein schönes Jahr 2022!

Ihr
Felix Semper
Fraktionsvorsitzender

**CDU-Ratsfraktion Hannover
Osterstraße 60
30519 Hannover
Tel.: 0511 / 168 45 528
E-Mail: cdu@hannover-stadt.de**



Deutlicher Anstieg: Auch Abwassergebühren sollen teurer werden

Grundsteuer, Müll- und Straßenreinigungsgebühren: Die Nebenkosten sind für Vermieter und Mieter in den letzten Jahren drastisch gestiegen. Und jetzt werden auch noch die Abwassergebühren deutlich teurer – knapp zehn Prozent mehr beim Schmutzwasser, beim Regenwasser rund 17 Prozent jeweils für die kommenden drei Jahre.

Damit beträgt die Erhöhung seit 2018 allein bei den Schmutzwassergebühren insgesamt 49 Prozent. Scharfe Kritik an der Kostenexplosion kommt

von Rainer Beckmann, Vorstandsvorsitzender von HAUS & GRUNDEIGENTUM: „Alles wird derzeit teurer, aber ein Anstieg um fast die Hälfte innerhalb weniger Jahre ist unglaublich und absolut unverhältnismäßig.“

Überall, so der Vorsitzende, würden die Mieter unter steigenden Nebenkosten leiden, und verantwortlich gemacht dafür würden die Immobilieneigentümer. Seine Forderung: „Die kommunalen Unternehmen müssen besser wirtschaften.“

Kritik in diese Richtung kommt auch vom Mieterbund. Ein Nachbessern der Gebühren nach so kurzer Zeit spreche nicht für eine solide Finanzplanung. Die Schmerzgrenze bei den stetig steigenden Wohnnebenkosten in allen Bereichen sei erreicht.

Die Stadtentwässerung begründet den erneuten Anstieg mit steigenden Personal- und vor allem Baukosten. Bis 2035 sollen rund zwei Milliarden Euro in Kanäle und Klärwerke investiert werden.

Der Rat muss jetzt über die Gebührenerhöhung entscheiden. Sicher ist, dass die CDU dagegen stimmen wird. Parteichef Maximilian Oppelt zur WohnArt: „Eigentümer und Mieter werden durch das ständige Drehen an der Preisschraube zu stark belastet. Das ist sozial nicht gerecht.“

Kritik an der Erhöhung kommt auch von der Linken, die AfD hat das Thema im Rat erst mal zur Beratung in die Fraktion gezogen.

Michael Nicolay

Nachruf

Noch im November 2018 hatte er seinem 65. Geburtstag im Kreis seiner Familie, Freunde, Mitarbeiter und alten Weggefährten gefeiert. Jetzt die traurige und erschütternde Nachricht: Karsten Oettinger ist viel zu früh verstorben.

Im Jahr 1977 hatte er das 1947 gegründete Familienunternehmen für Gesundheitstechnik in Ricklingen von seinem Vater Carl übernommen, leitete die Firma über Jahrzehnte sehr erfolgreich und entwickelte sie - später gemeinsam mit seinem Sohn Frank - weiter.

Karsten Oettinger war eine herausragende Unternehmerpersönlichkeit, überaus beliebt und anerkannt sowohl bei seinen Mitarbeitern als auch bei seinen Geschäftspartnern und Kunden. Neben seiner einzigartigen Erfolgsgeschichte zeichnete ihn stets sein starkes Verantwortungsgefühl, seine beeindruckende Souveränität und seine enorme Bescheidenheit aus.

HAUS & GRUNDEIGENTUM trauert um einen großen Hannoveraner und Unternehmer, der mit unserem Verein über viele Jahre eng verbunden war. Unser Mitgefühl gilt seiner Ehefrau, den Kindern und allen Familienangehörigen.

Karsten Oettinger wird uns immer in bester Erinnerung bleiben!



Projekt „Roofwalk“ beschlossen

Jetzt ist es amtlich: Der Rat hat das Millionenprojekt „Roofwalk“ beschlossen. Für drei Mio Euro wird das Dach auf dem Parkhaus in der Schmiedestraße zu einer grünen Landschaft umgebaut (die WohnArt berichtete im November).

Statt Parkflächen wird es dort in einigen Jahren einheimische Grünpflanzen sowie Freizeit- und Spielanlagen geben. Das Dach soll dann später mit anderen, ebenfalls begrünten Dächern in der City durch Brücken und Stege miteinander verbunden und so ein Dachspaziergang über Hannovers Innenstadt ermöglicht werden.

Der Baubeginn ist für 2024 geplant, die Fertigstellung für 2025. Vorher soll es eine umfangreiche Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger geben, bevor ein Planungsbüro von der Stadt mit der konkreten Umsetzung beauftragt wird.

Das Projekt wird laut Verwaltung eine Touristenattraktion mit ökologischem Nutzen. Der Parkhauseigentümer hano-va erhält für den Wegfall von 78 Stellplätzen eine jährliche Entschädigung von 88.000 Euro von der Stadt.



Foto: H. Scheffén

Eigentümerin Anna Mannewitz zeigt stolz das Siegerschild im Kreis der Jury-Mitgliedern – und so sah das Haus früher aus (kl. Foto).

Sieger beim Fassadenwettbewerb 2021 stehen fest



Für viele Eigentümerinnen und Eigentümer ist es eine echte Herzensangelegenheit: die Sanierung und Neugestaltung ihrer Hausfassade. So auch für Fritz und Anna Mannewitz aus Kirchrode. Beim „Fassadenwettbewerb 2021“ von HAUS & GRUNDEIGENTUM und der Maler- und Lackiererin Hannover belegten sie den ersten Platz.

Sechs Monate dauerten die Arbeiten an ihrem Einfamilienhaus aus dem Jahr 1936. Dabei wurde u.a. der Eingang zur Straßenseite verlegt und eine

große Glasfront in die Ostfassade gebaut.

Die Wettbewerbs-Jury beeindruckte aber vor allem die Malerarbeiten der Firma Bernd Wöbbeckind. Die Begründung der Experten: „Es fällt einem sofort die großartige Farbgebung und die aufwendig neu applizierte Drei-Dimensionalität auf. Viele neue Ornamente um die Fenster und im Erdgeschossbereich verleihen der Fassade ihre sehr gelungene Optik.“

Den zweiten Platz belegte die WEG Wittbold & Kölling in der

Lange Feld-Straße 58-62 in Seelze. Die Jury: „Die vollkommen sanierte Fassade über vier Nachbarhäuser hinweg besticht vor allem durch ihre perfekte handwerkliche Ausführung auf. Die Farbgebung und die Fassadenelemente sind sehr gut umgesetzt worden.“

Auf den dritten Platz kam H. Giesemann in der Bödekerstraße 36 in Hannover. Das Urteil: „Es ist eine sehr stilvolle und schöne Fassade geworden. Vieles wurde mit Stuckelementen und Bossensteinen liebevoll erneuert und ergänzt.“

Seit 2002 führt HAUS & GRUNDEIGENTUM mit der Maler- und Lackiererin Hannover den Wettbewerb durch. H&G-Geschäftsführerin Dr. Mady Beißner: „Auch der diesjährige Wettbewerb zeigte wieder, dass viele Eigentümerinnen und Eigentümer motiviert sind, für die Sanierung und Verschönerung ihrer Gebäude viel Geld in die Hand zu nehmen. Der Blick auf die wunderbaren neuen Fassaden ist eine Bereicherung für Alle und eine Aufwertung für jeden Stadtteil.“

Michael Nicolay

Erfolgreiche Idee

Es ist eine echte Erfolgsstory! Bis September 1991 war **Dr. Karl Gerhold**, zuvor Mitarbeiter der CDU-Landtagsfraktion in Niedersachsen, Chef der Staatskanzlei in Sachsen-Anhalt. Doch dann suchte der Hannoveraner eine neue Herausforderung. Seine Idee: Die maroden Heizsysteme der großen Plattenbausiedlungen im Osten auf Vordermann zu bringen. Kurzerhand gründete er die Firma G+E und begann damit, für Wohnungsbaugesellschaften kleine Gasheizkraftwerke zu bauen. Vor fünf Jahren verkaufte er dann drei Viertel der Firmenanteile an einen schwedischen Finanzinvestor. Der wiederum veräußerte diese jetzt an einen US-Fonds. Angeblicher Übernahmepreis: vier Milliarden Euro. Ein Viertel der Summe fließt an Gerhold.



Neuer Rekord

Sie beweist, wie man ein Unternehmen erfolgreich führt: **Dr. Susanna Zapreva**, Vorstandsvorsitzende von enercity, wird mit dem kommunalen Energieversorger zum Jahresende erstmals die Schwelle von vier Milliarden Euro Umsatz überschreiten – 2020 waren es noch 3,7 Milliarden Euro. Und mit rund 99 Millionen Euro liegt das Betriebsergebnis um 21,6 Prozent höher als zuvor. Die Vorsitzende: „Die Zugewinne bei den Kunden im dritten Quartal zeigen, dass enercity auf dem richtigen Weg ist.“ Zudem bekräftigten die Ziele der Ampel-Koalition zum zügigen Ausbau der erneuerbaren Energien und dem schnelleren Kohleausstieg die Strategie des Unternehmens.



Klare Meinung

Seit Monaten treten Umweltgruppen und Anlieger beim Umbau des Südschnellwegs auf die Bremse, wollen per Klage das Vorhaben stoppen. Das wiederum löste bei IHK-Hauptgeschäftsführerin **Maïke Bielfeldt** scharfen Protest aus. Denn die Verbreiterung der Bundesstraße sei unverzichtbar. Ihre Begründung: „Der Südschnellweg gehört zum Rückgrat der Mobilität in der Region Hannover. Er ist für die Wirtschaft wichtig, und wir als IHK unterstützen die Pläne für den Neubau.“ Zudem wies sie darauf hin, dass die Verbreiterung keine zusätzlichen Fahrspuren bedeute, sondern nur breitere Spuren und Streifen, die aus Sicherheitsgründen nötig seien.



Stolzes Ergebnis

Auf das Ergebnis kann er stolz sein: Mit 87,2 Prozent der Stimmen wurde **Matthias Miersch** erneut zum stellvertretenden Vorsitzenden der SPD-Bundestagsfraktion gewählt. Seit 2005 gehört der Anwalt, der in Laatzen aufgewachsen ist, dem Berliner Gremium an. Der 52-jährige verantwortet in seiner Fraktion die Bereiche Umwelt, Klimaschutz, Energie, Landwirtschaft und seit Neuestem jetzt auch den Verbraucherschutz. Sein wichtigstes Ziel: „Ich werde mich weiter dafür einsetzen, die erneuerbaren Energien massiv auszubauen und den Klimaschutz sozialverträglich voranzubringen.“ Klimaschutz und Transformation gelängen nur dann, wenn die Politik die gesamte Gesellschaft mitnähme.



Große Ehre

Er ist noch ein Frischling, gerade erst in den neuen Bundestag gewählt. Doch **Adis Ahmetovic** wurde schon jetzt eine wichtige Aufgabe zuteil: Hannovers SPD-Parteichef durfte den Staatsminister im Auswärtigen Amt, Michael Roth, zu einer Auslandsreise nach Bosnien-Herzegowina begleiten. Die beiden waren mit einer nur fünfköpfigen Delegation wegen der angespannten Lage in der Westbalkan-Region zu einer Friedensmission gestartet. Es sei ihm eine große Ehre gewesen, erzählte der Politiker im Anschluss. Seine Eltern waren wegen der Kriegssituation 1992 aus dem Land nach Hannover geflüchtet. In Zukunft würde Ahmetovic übrigens nach der Erfahrung gerne dem Auswärtigen Ausschuss des Bundestages angehören.



Auf den Punkt

Das Umfrageergebnis ist verheerend: In puncto Attraktivität laufen fast alle Landeshauptstädte in Deutschland Hannover den Rang ab. Das hat **Dr. Volker Schmidt**, Hauptgeschäftsführer der Allgemeinen Arbeitgebervereinigung Hannover (AGV) auf den Plan gerufen. Und er redete Klartext! Die Landeshauptstadt sei einmal eine Stadt gewesen, bei der sogar die Welt gern zu Gast war. Es gebe daher viel zu tun, um das stark angeschlagene Image wieder aufzupolieren. Schmidt: „Die Antwort kann nicht darin bestehen, in Straßensperrungen und Experimentierräumen das dominierende Tätigkeitsfeld von Stadtpolitik zu sehen.“ Man solle mal den Blick auf andere Metropolen richten. Dem ist nichts hinzuzufügen!



Seminare • Vorträge • Informationsveranstaltungen • Besichtigungen

Aktuelle Informationen

Noch keine Patientenverfügung, noch keine Vorsorgevollmacht? Warum es wichtig ist, erst recht in Zeiten der Pandemie, aber auch generell sein Schicksal selbst in die Hand zu nehmen und für sich persönlich und individuell die richtige Vorsorge zu treffen.

In unserem **Sondervortrag** „Vorsorgevollmacht und Patientenverfügung“ am **20. Januar 2022** von **17:00-19:00 Uhr** vermittelt **Rechtsanwalt und Notar Dr. Oliver Pramann** die



Bedeutung, wesentliche Inhalte sowie die Rechtslage bei rechtzeitiger Erstellung von Vollmachten und Patientenverfügung im Unterschied zur gerichtlich angeordneten Betreuung.

Die Veranstaltung findet im Hybrid-Format statt, d.h. Sie können entweder persönlich oder online daran teilnehmen. Die Teilnahme kostet **20,00 € für Mitglieder**, für Nichtmitglieder 40,00 €.

Die Vorträge finden in den Räumlichkeiten der HAUS & GRUNDEIGENTUM Service, Prinzenstraße 10, im Seminarraum „EINE STADT 2“ statt. Es gilt die 3G-Regel (geimpft, getestet oder genesen). Verbindliche Anmeldungen können bis zu drei Tage vor Veranstaltungstermin

- telefonisch unter 0511 300 30- 101 oder 102
- per E-Mail an info@haus-und-grundeigentum.de erfolgen.

Die kalte Jahreszeit ist angebrochen und es werden wie jedes Jahr wieder Streitigkeiten zwischen Vermieter und Mieter bezüglich Schimmelbefall in der vermieteten Wohnung zu befürchten sein. Darauf sollte jeder Vermieter vorbereitet sein und sich Kenntnisse zu den Ursachen von Schimmelbefall sowie zu den Möglichkeiten der Beseitigung und der Vorbeugung verschaffen.



Unser **Sondervortrag** „Dem Schimmel keine Chance“ am **24. Februar 2022** von **17:00-19:00 Uhr** klärt auf und gibt praktische Tipps zur Beseitigung bei bereits bestehendem Schimmelbefall.

Dipl.-Ing. Florian Lörincz, Energieberater der Verbraucherzentrale Niedersachsen, erläutert die Ursachen des Schimmelbefalls, den Zusammenhang von Feuchtigkeit und Schimmelbildung und erklärt, wie man die eigenen vier Wände davor schützen kann. Neben baulichen Gegebenheiten, wie Schäden am Gebäude sowie Wärmebrücken, wird auch auf richtiges Heizen und Lüften zur Vermeidung von Schimmelbildung eingegangen. Die Teilnahme an dieser Hybrid-Veranstaltung kostet **20,00 € für Mitglieder**, für Nichtmitglieder 40,00 €.

Unsere Veranstaltungsangebote finden Sie auch unter der Rubrik „Aktuelles“ auf www.haus-und-grundeigentum.de



enercity
positive energie

**1,5 Jahre
Preisgarantie**

Grüner Strom, der länger glücklich macht

Unser Tarif: natürlich garantiert XL

Ihr neuer Tarif belohnt Ihre Treue. Mit unserer XL-Preisgarantie von 1,5 Jahren erhalten Sie maximale Planungssicherheit. Und profitieren zusätzlich natürlich von 100 % Ökostrom.

Mehr unter [enercity.de/xl](https://www.enercity.de/xl)

IN BÄDERN VON OETTINGER

WIR WÜNSCHEN EINEN ENTSPANNTEN START IN EIN ERFOLGREICHES
JAHR 2022



©Dmitry Koksharov/ stock.adobe.com

#LEIDENSCHAFT #TRADITION #KOMPETENZ

CARL OETTINGER



GESUNDHEITSTECHNIK SEIT 1947

SANITÄR · HEIZUNG · LÜFTUNG

Kundendienst · Sanierung von Wohngebäuden · Trinkwasserhygiene · Komplettbäder

Beekestraße 54 · 30459 Hannover
Telefon 0511/942990 · www.carloettinger.de