

# WOHNART

33. Jahrgang

Das Magazin für HAUS & GRUNDEIGENTUM 2/2022

**Thema des Monats**

Fernwärmesatzung

**HAUS & GRUNDEIGENTUM**

Neues Grundsteuergesetz

**Metallhandwerk**

Korrosionsschutz



# TOP-IMMOBILIENANGEBOTE.

## Reihenhaus in Langenhagen auf Erbpachtgrundstück



Gepflegtes Reihemittelhaus mit ca. 113 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 5 Zimmer, ca. 195 m<sup>2</sup> Grundstück, Terrasse/Balkon und Garten, Alufenster mit Rollläden, Baujahr 1963, Garage und Außenstellplatz, Gaszentralheizung, Laufzeit Erbpacht noch ca. 35 Jahre, Zins aktuell 180,- € p.a., frei ab 01.04.2022, Grundstückskauf ggf. möglich, Gas, B, 183,83 kWh/(m<sup>2</sup>a), EEK F **KP Euro 295.000,-**

## Davenstedt: Großzügige ETW im Terrassenhaus



Eigentumswohnung auf drei Ebenen in Davenstedt, 4,5 Zimmer, ca. 144 m<sup>2</sup> Wohnfläche, modernisiert, Wannenbad, sep. WC, Westterrasse, 3. OG, Lift, TG-Stellplatz, gemeinschaftliches Schwimmbad und Sauna, Baujahr 1971, Gaszentralheizung, Gas, V, 177,0 kWh/(m<sup>2</sup>a), EEK F **KP Euro 330.000,-**

Alle Angebote freibleibend. Irrtümer und Zwischenverlauf vorbehalten.



[www.hug.immo](http://www.hug.immo)

Dipl.-Jur. Thomas Heinrich  
Makler

Theaterstraße 2  
30159 Hannover

0511 - 300 30 700  
makler@hug.immo



**HAUS & GRUNDEIGENTUM**  
Service

# Energiepreisbremse zwingend erforderlich

Klimaschutz hat in Öffentlichkeit und Politik einen besonderen Stellenwert erfahren. Doch das kann und darf nicht dazu führen, was man seit Monaten beim Thema Energiepreise erlebt: Die Kosten explodieren, sie sind innerhalb eines Jahres um 18,3 Prozent gestiegen.

Diese Entwicklung trifft vor allem die Einkommensschwachen, die Alleinerziehenden, Witwen mit kleinen Renten und Arbeitnehmer, die täglich lange Strecken zur Arbeit fahren müssen, hart. Auch für die Industrie, für Handwerk und Gewerbe wird sie zu einer unkalkulierbaren Belastung.

Da ist es schlichtweg fahrlässig, wenn Deutschland sich von der Atomkraft verabschiedet, um in Notsituationen eben diesen Strom für teures Geld aus den Atomreaktoren unserer Nachbarn zu beziehen. Und es kann auch nicht sein, dass allein die vorhandenen, geplanten und im Bau befindlichen Reaktoren unserer Nachbarländer, wie z.B. Frankreich, Niederlande, Großbritannien, Finnland oder auch Schweden unsere heutige und zukünftige Energiesicherheit garantieren sollen.

Denn woher soll der nötige Strom kommen, wenn Atom-, Gas- und Kohlekraftwerke nicht mehr liefern, der Wind nur unzuverlässig weht und die Sonne nicht immer scheint?

Geradezu grotesk ist auch die Entscheidung der Bundesregierung, die Bundesförderung energieeffizienter Gebäude zu stoppen. Völlig zu Recht kritisiert Dr. Kai Warnecke, Präsident von Haus & Grund Deutschland, dass auf die Eigentümer der Druck zum klimaneutralen Umbau ihrer Häuser immer weiter erhöht werde, aber die dringend notwendige Förderung beendet wird. Das passt nicht zusammen.

Damit die rasant steigenden Energiepreise nicht ins Uferlose ausarten und für viele Menschen nicht mehr bezahlbar werden, fordert Ulf Thiele für die CDU-Fraktion im Niedersächsischen Landtag eine Energiepreisbremse.

Zu den Maßnahmen, die eine schnelle Hilfe wären, gehörten die sofortige Abschaffung der EEG-Umlage, eine dauerhafte Verdoppelung des Heizkostenzuschusses, die Senkung der Stromsteuer sowie die Senkung der Mehrwertsteuer auf Erdgas, Erd- und Fernwärme. Auch müsse der steuerliche Angleich von Diesel und Benzin gestoppt und eine dynamische Pendlerpauschale in Abhängigkeit zu den Energiepreisen eingeführt werden.

Die Realisierung dieser Forderungen liegen im Interesse aller Bürgerinnen und Bürger. Bundes- und Landesregierungen müssen handeln. Und zwar umgehend! Die Zeit für Sonntagsreden ist vorbei!



Rainer Beckmann, Vorsitzender

## 4 - 5 THEMA DES MONATS

- **Stadt legt neue Fernwärmesatzung vor**  
Das soll sich für Eigentümer ändern

## HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover

### 9 - 12 RECHT & STEUERN

- Die Immobilie in der Erbschaftsteuer
- TIPP: Anpassung Betriebskostenvorauszahlung
- WEG: Alle Eigentümer müssen teilnehmen können
- Freibeträge und Steuerklassen
- Erwerb durch Zwangsversteigerung

### 6 - 8 • Das neue Grundsteuergesetz

- „Der Markt zeigt sich trotz Corona unbeeindruckt“

- Das ist neu im Jahr 2022

### 13 - 16 • Landesrechnungshof wirft Grünen verdeckte Parteienfinanzierung vor

- Mieten sind in Wahrheit niedriger
- Ampel-Koalition plant Einführung der „Teilwärmiete“

- Leinegeflüster

- HAUS & GRUNDEIGENTUM Beihefter

## 18 - 22 ENERGIE & HAUSTECHNIK

## 27 - 31 BAUEN · RENOVIEREN · SANIEREN

## 32 - 37 WOHNEN & LEBEN IM ALTER

## 40 - 41 SICHERHEIT

## 42 - 43 MALER & LACKIERER

## 44 - 45 METALLHANDWERK

## 46 VERANSTALTUNGEN

## 47 WohnArt-BÖRSE / IMPRESSUM

Das Titelbild zeigt die notwendigen Bauarbeiten zur Errichtung eines Fernwärmenetzes. 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: enercity

In Hannover sollen nach den Vorstellungen von Stadt und enercity bis 2032 jährlich 6000 Wohnungen und Gewerbeimmobilien an das Fernwärmenetz angeschlossen werden.

# Stadt legt neue Fernwärmesatzung vor

## Das soll sich für Eigentümer ändern

**Die Stadt Hannover macht beim Thema Heizen jetzt ernst, um das Ziel der Klimaneutralität bis 2035 zu erreichen. Künftig soll der Einbau von Öl- und Gasheizungen bei zu erneuernden Bestandsanlagen oder Neubauten nicht mehr möglich sein – sie müssen durch Fernwärme ersetzt werden.**

Betroffen von der Maßnahme sind zunächst ausgewählte Quartiere in den Stadtbezirken: Mitte, Vahrenwald-List, Linden-Limmer, Bothfeld-Vahrenheide, Buchholz-Kleefeld, Misburg-Anderten, Südstadt-Bult, Herrenhausen-Stöcken und Nord.

Diese Quartiere haben Verwaltung und enercity festgelegt, weil sie dicht besiedelt sind und in der Nähe zum vorhandenen Fernwärmenetz liegen. Ziel ist es bis 2032 jährlich rund 6000 Wohnungen und Gewerbeimmobilien anzuschließen.

Laut des Energieversorgers wird deshalb der Gasabsatz beim Unternehmen sinken, was bei den restlichen Kunden zu steigenden Gasnetzkosten führen wird.

Doch was auf den ersten Blick wie ein Schreckensszenario für Eigentümerinnen und Eigentümer aussieht, muss genauer

betrachtet werden. Der Entwurf der Fernwärmesatzung sieht zwar keine Ausnahmetatbestände im eigentlichen Sinne vor, aber doch zahlreiche Befreiungsmöglichkeiten vom Anschluss- und Benutzungszwang:

- Bestehende, beauftragte und genehmigte Heizungsanlagen genießen so lange Bestandschutz, bis sie ohnehin umfangreich saniert oder ersetzt werden müssen. Dann erst erlischt die Befreiung und es muss auf Fernwärme umgerüstet werden.

- Es soll eine Befreiung erteilt werden, bei emissionsfreien Wärmezeugungsanlagen (z. B. Solarthermie, Wärmepumpen, Geothermie).
- Eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang kann erteilt werden bei einem Gebäude, dessen Gesamtnennwärmeleistung weniger als 25 kW beträgt sowie
- soweit im Einzelfall durch den Anschluss oder die Benutzung nachweislich ein mit den Satzungszielen nicht zur rechtferti-

gender Härtefall entsteht und die Befreiung mit dem öffentlichen Interesse vereinbar ist.

Die Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang ist unter Verwendung des auf [www.hannover.de](http://www.hannover.de) zum Zeitpunkt der Antragstellung zur Verfügung gestellten Formulars in der dort genannten Form und unter Beifügung von den dort genannten Nachweisen bei der Landeshauptstadt Hannover zu beantragen.

Mit dem Anschluss- und Benutzungszwang einhergehend besteht in den oben genannten Gebieten zugleich auch ein Anschluss- und Nutzungsrecht, sobald die von der Landeshauptstadt Hannover zur Fernwärmeversorgung bestimmten Leistungen betriebsfertig hergestellt sind. Der Anschluss kann allerdings versagt werden, wenn der Anschluss wegen der besonderen Lage oder besonderer Eigenschaften des Grundstücks oder aus sonstigen tatsächlichen oder rechtlichen Gründen unmöglich ist. Dies dürfte beispielsweise in Quartieren der Fall sein, in denen Ein- und Zweifamilienhäuser dominieren. Diese eignen sich in der Regel nicht für die Erschließung mit Fernwärme, da der Anschlussaufwand und die Netzverluste bezogen auf die Wärmeabnahme zu hoch sind.

### Doch was kostet eine Umrüstung überhaupt?

Das ist sehr unterschiedlich. In vielen Fällen geschieht sie über ein „Contracting“ mit dem Versorgungsunternehmen. Dieses stellt die notwendige Übergabestation in den Keller und holt sich die Kosten für diese und für die Wartung über den Energiepreis wieder

rein. Den Umbau z.B. der Wärmetauscher muss aber der Eigentümer zahlen.

Ansonsten hängen die Kosten u.a. von der Anzahl der Wohnungen im Haus ab und ob eine zentrale oder dezentrale Heizungsanlage vorhanden ist. Die Preise schwanken individuell zwischen 5000 und mehr als 60.000 Euro.

Allerdings gibt es für Eigentümer Fördermöglichkeiten. Der proKlima-Fonds bietet Zuschüsse für Fernwärme-Anschlüsse an, die mit der Bundesförderung für Einzelmaßnahmen (BEG EM) kombinierbar sind. Seit Jahresbeginn ist zudem ein Abschiedsbonus für Gas-Etagenheizungen im proKlima-Angebot, das Wohnungseigentümergeinschaften den Umstieg auf die Fernwärme erleichtern soll.

Außerdem stellt laut Klimaschutzagentur der Region das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (Bafa) eine Förderung für Privatpersonen und WEGs zur Verfügung – sie ist höher, wenn Ölheizungen ausgebaut werden.

Laut Schätzungen von enercity könnte die Fernwärmeversorgung einen Anteil von 40 bis 50 Prozent in der Stadt erreichen. Hannover setze mit der Umstellung auf erneuerbare Energien einen Maßstab für ganz Deutschland.

Eingeführt werden wird die neue Fernwärmesatzung voraussichtlich ab 2023. Sie geht jetzt in die Beratung der politischen Gremien, der Rat wird letztendlich darüber entscheiden. Spannend wird die Frage, ob vor allem die Grünen ihr in dieser Form zustimmen werden oder strengere Vorschriften fordern.

*Dr. Mady Beißner/Michael Nicolay*

# DIE BESTEN.



## 5x in Folge Hannovers Top-Makler mit 5 Sternen.

Theaterstraße 2  
30159 Hannover

0511 - 300 30 700  
makler@hug.immo

[www.hug.immo](http://www.hug.immo)



**HAUS & GRUNDEIGENTUM**  
Service



Foto: Archiv

# Das neue Grundsteuergesetz:

## Ab Juli geht es los!

**Niedersachsen hat seit Mitte des vergangenen Jahres ein neues, eigenes Grundsteuergesetz – das Flächen-Lage-Modell soll einfacher und gerechter sein als die verkehrswertorientierte Regelung des Bundes (s. Kasten). In diesem Jahr geht es mit der Reform los. Aber was heißt das für Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken, Häusern und Wohnungen?**

Zum ersten Mal muss man eine Steuererklärung für seine Liegenschaften abgeben. Zwischen Juli und Oktober dieses Jahres ist man verpflichtet, etliche Daten an das zuständige Finanzamt zu übermitteln – und zwar auf elektronischem Weg. Dabei spielt es keine Rolle, ob das Grundstück selbstgenutzt oder vermietet ist. Der Vorteil in Niedersachsen: Hier wird man für die Berechnung der Grundsteuer nur ein einziges Mal eine solche Erklärung abgeben müssen.

### Und so funktioniert es:

Im Mai/Juni wird die Finanzverwaltung den Eigentümerinnen und Eigentümern Informationsschreiben zuschicken. Darin enthalten sind das jeweilige Ak-

tenzeichen sowie Erläuterungen zu dem, was zu tun ist, und die Grundstücksinformationen, die individuell für die jeweiligen Steuerpflichtigen in der Finanzverwaltung vorhanden sind.

Über das Online-Portal [www.elster.de](http://www.elster.de) steht dann ab dem 1. Juli die kostenlose Möglichkeit

zur Erklärungsabgabe zur Verfügung. Hierfür wird ein sogenanntes Benutzerkonto benötigt, mit dem man sich einmalig gegenüber dem Finanzamt ausweist.

Es ist ratsam, dieses Benutzerkonto schon jetzt unter [www.elster.de](http://www.elster.de) zu beantragen. Wer über ein solches Konto be-

reits verfügt, weil er z.B. seine Einkommenssteuererklärung darüber abgibt, kann dieses Konto auch für die Grundsteuer verwenden – eine erneute Registrierung ist nicht notwendig. Darüber hinaus dürfen über dieses Benutzerkonto auch die Erklärungen von Angehörigen übermittelt werden.

### Das ist das Flächen-Lage-Modell

Niedersachsen hat als zweites Bundesland ein eigenes Grundsteuergesetz für die ca. 3,6 Millionen zu bewertenden Grundstücke. Anders als bei der reinen Orientierung an der Fläche bezieht dieses Modell auch die Lage des Grundstücks mit ein. Als Indikator für die Lage werden die flächendeckend für Bauflächen vorhandenen Bodenrichtwerte für das jeweilige Grundstück genutzt.

Der Bodenrichtwert des Grundstücks wird mit dem Gemeindedurchschnitt verglichen. Mit dieser Relation wird das „Besser“ oder „Weniger gut“ der Lagen messbar gemacht. Die Lagefaktoren sollen dafür sorgen, dass der Gedanke der Nutzer-Äquivalenz zum Tragen kommt. Sie spiegeln nicht den Wert der Bebauung wider, sondern die Teilhabe an der Kommune und deren Nutzungsangebot.

Da es im Gegensatz zum Verkehrswert-Modell des Bundes nicht auf die absolute Höhe der Werte ankommt, sondern auf das Verhältnis, soll der Faktor angemessen gedämpft werden. Im Ergebnis, so die Landesregierung, entstehe ein moderater Zu- oder Abschlag.

**Tipp:** Die Größe seines Grundstücks findet man in seinen Unterlagen, z.B. aus den Eintragungsmitteln des Grundbuchamtes oder aus Mitteilungen über die Liegenschaftsvermessung.

Man kann diese Angaben aber auch dem „Grundsteuer-Viewer“ entnehmen, der vor Beginn der Erklärungsabgabe im Internet kostenlos zur Verfügung gestellt wird. Dort findet man auch weitere grundstücksbezogene Angaben, die in die Steuerklärung einzutragen sind.

„Wir können nur dazu raten, frühzeitig mit dem Sammeln der Daten zu beginnen“, sagt Sibylle Barent, Steuerexpertin bei Haus & Grund Deutschland. Denn wer wisse schon auf Anhieb, wie hoch der Bodenrichtwert des eigenen Grundstücks ist. *Michael Nicolay*

# „Der Markt zeigt sich trotz Corona unbeeindruckt“

Der Traum von der eigenen Immobilie: Gerade in diesen Zeiten wollen sich ihn immer mehr Menschen erfüllen. Doch wie sieht es in der Region Hannover auf dem Markt tatsächlich aus und wie wird er sich weiterentwickeln? Die WohnArt sprach mit Frank Schoenfeld, Leiter der Maklerabteilung von HAUS & GRUNDEIGENTUM Service.



**Frage:** Herr Schoenfeld, bitte geben Sie uns einen Ausblick, wie sich der Immobilienmarkt in Hannover und der Region nach Ihrer Einschätzung im Jahr 2022 entwickeln wird.

**Schoenfeld:** Zunächst muss man festhalten, dass sich der Markt – zumindest im Bereich der Wohnimmobilien – im vergangenen zweiten Jahr der Corona-Pandemie unbeeindruckt gezeigt hat. Durch die immer noch starke Nachfrage bei knappem Angebot sind die Preise weiter gestiegen, und zwar auch im Umland, wo das Interesse, aufgrund der häufig für Normalverdiener kaum noch bezahlbaren Immobilien im Stadtgebiet Hannover, stark zugenommen hat.

Dieser Trend wird in 2022 anhalten, zumal die Zinsen für Immobilienfinanzierungen zwar gestiegen sind, allerdings von ca. 0,5% Anfang letzten Jahres auf ca. 1% p.a., jeweils für 10 Jahre fest bei entsprechender Bonität, was immer noch sehr günstig im Vergleich zu früheren Hochzinsphasen ist.

**Frage:** Wie sind Ihre Erfahrungen mit der seit gut einem Jahr gesetzlich festgelegten hälftigen Teilung der Maklerprovision bei Privatkäufen von Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern?

**Schoenfeld:** Bei unseren Kunden erleben wir eine breite Ak-

zeptanz dieser Regelung. Sie sind bereit, dafür zu bezahlen, dass wir die komplette Abwicklung des Verkaufs übernehmen und ihnen zeitnah solvente Käufer präsentieren. Übrigens sind wir in der Summe bei der Provision geblieben, die früher allein der Käufer bezahlt hat. Viele Mitbewerber haben die Teilung für eine Erhöhung genutzt und verlangen von beiden Seiten ein halbes Prozent mehr.

Andererseits erleben wir bei Angeboten ohne Makler sehr oft völlig unrealistische Preisvorstellungen. Um ein Beispiel zu nennen: Im letzten Jahr sind wir bei einer Marktrecherche auf eine Wohnung in einem 60er-Jahre Haus im Stadtteil Vahrenwald gestoßen, für die der Eigentümer einen Quadratmeterpreis von 5.000 Euro verlangt hat. In dieser Größenordnung kann man aktuell in vergleichbaren Lagen Neubau erwerben. Durch solche „schlechten Versuche“ wird die ohnehin angespannte Marktsituation zusätzlich belastet.

**Frage:** Wo sehen Sie die Stärken Ihres Unternehmens und wie positionieren Sie sich in Ihrem Umfeld?

**Schoenfeld:** Wir stehen für Kontinuität und Beratungsqualität. Unsere Makler haben klare Zuständigkeiten für bestimmte Immobilienarten bzw. Gebiete, z.B. für Verkauf von Wohnungen und Ein- bis Zweifamilienhäusern im Stadtgebiet von Hannover, oder Vermietung von Wohnimmobilien in Hannover und der Region gibt es jeweils einen festen Ansprechpartner mit hoher Expertise.

Durch unseren Gesellschafter HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover e.V. mit über 12.000 Immobilieneigentümern als Mitglieder, Juristen für die Rechtsberatung sowie unsere große Miethaus- und Wohnungseigentümergeverwaltung sind wir über die reine Immobilienvermittlung hinaus sehr breit aufgestellt.

Wir wirken mit bei der Erstellung des jährlichen Immobilienmarktberichts und sind Standpartner der Metropolregion Hannover auf der Expo Real in München, der bedeutendsten Messe der Branche. Der Immobilienmarktbericht ist im Servicecenter Theaterstr. 2 erhältlich, oder herunterzuladen auf unserer Homepage [www.hug.immo](http://www.hug.immo).

## Verbraucherpreisindex für Deutschland Neu: Basis 2015 = 100

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Jan.	83,1	84,0	85,3	86,8	88,3	90,8	91,7	92,3	93,9	95,8	97,4	98,5	98,5	99,0	100,6	102,0	103,4	105,2	106,3
Feb.	83,6	84,2	85,6	87,2	88,7	91,2	92,2	92,7	94,5	96,5	98,0	99,2	99,2	99,3	101,2	102,3	103,8	105,6	107,0
März	83,6	84,5	86,0	87,2	88,9	91,7	92,0	93,2	95,0	97,1	98,4	99,5	99,7	100,0	101,4	102,9	104,2	105,7	107,5
April	83,4	84,8	85,8	87,5	89,3	91,5	92,1	93,2	95,1	96,9	98,0	99,4	100,2	100,1	101,8	103,1	105,2	106,1	108,2
Mai	83,2	85,0	85,9	87,5	89,3	92,0	92,0	93,2	95,0	96,8	98,4	99,2	100,4	100,6	101,8	103,9	105,4	106,0	108,7
Juni	83,5	85,0	86,1	87,7	89,4	92,3	92,3	93,2	95,1	96,7	98,5	99,5	100,4	101,7	102,1	104,0	105,7	106,6	109,1
Juli	83,6	85,1	86,4	88,0	89,8	92,8	92,3	93,3	95,3	97,1	98,9	99,7	100,6	101,1	102,5	104,4	106,2	106,1	110,1
Aug.	83,6	85,2	86,5	87,6	89,7	92,5	92,5	93,4	95,4	97,4	98,9	99,8	100,6	101,0	102,6	104,5	106,0	106,0	110,1
Sep.	83,6	85,0	86,6	87,6	89,9	92,4	92,2	93,3	95,6	97,5	98,9	99,8	100,5	101,0	102,7	104,7	106,0	105,8	110,1
Okt.	83,6	85,1	86,7	87,6	90,1	92,2	92,3	93,4	95,6	97,5	98,7	99,5	100,5	101,2	102,5	104,9	106,1	105,9	110,7
Nov.	83,4	85,0	86,4	87,6	90,6	92,8	92,1	93,6	95,7	97,6	98,9	99,5	99,7	100,5	102,1	104,2	105,3	105,0	110,5
Dez.	84,0	85,9	87,1	88,3	91,1	92,1	92,9	94,1	96,0	97,9	98,3	99,5	99,7	101,2	102,6	114,2	105,8	105,5	111,1

# Das ist neu im Jahr 2022

**In diesem Jahr gelten viele neue Regelungen und Gesetze. Die wichtigsten Neuerungen für Eigentümer und Vermieter im Überblick:**

## Verbrauchsinformationspflicht für fernablesbare Zähler

Sind fernablesbare Zähler oder Heizkostenverteiler installiert, müssen Gebäudeeigentümer den Mietern Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen zukommen lassen, und zwar monatlich ab dem **1. Januar 2022**. Das schreibt die neue Heizkostenverordnung vor.

## Strengere Regeln für Schornsteine

Mit firstnah und höher angeordneten Schornsteinen soll künftig die Nachbarschaft besser vor den Belästigungen und gesundheitsgefährdenden Immissionen durch Abgase aus Feststofffeuerungen geschützt werden. Deshalb gelten für Schornsteine von neuen Kaminöfen und Pelletheizungen ab **1. Januar 2022** strengere Anforderungen. Dies regelt die neue Verordnung über kleine und mittlere Feuerungsanlagen (1. BImSchV - Erste Bundesimmissionschutzverordnung). Die Modernisierung oder der Ersatz bestehender Kaminöfen, aber auch der Ersatz einer alten Gas- oder Ölheizung gegen einen Biomassekessel werden nicht erschwert. Hierfür gelten die bisherigen Regelungen fort.

## Neue KÜO stärkt Schornsteinfeger bei der Überprüfung von Nachrüstpflichten

Ab **1. Januar 2022** ist die geänderte Kehr- und Überprüfungsverordnung (KÜO) in

Kraft. Mit der Neuregelung werden die Gebührentatbestände für Bezirksschornsteinfeger an die neuen Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes (§ 97 GEG) angepasst und um die dort neu eingeführten Prüfaufgaben ergänzt. Diese betreffen unter anderem die Überprüfung des Ölheizverbots ab 2026 sowie die Prüfung der Ausstattung einer Zentralheizung mit einer Heizungssteuerung.

## Grundsteuerreform

Die Grundsteuer wird nun neu geregelt. Bislang wurde sie anhand von Einheitswerten berechnet, die aus dem Jahr 1964 stammen (West) und aus dem Jahr 1935 (Ost). Das Bundesverfassungsgericht hat das als verfassungswidrig erklärt. Die Neuregelung soll die Bewertung verfassungskonform gestalten. Dafür werden die bislang geltenden Steuermesszahlen gesenkt. Nach neuem Recht werden die Grundstücke erstmals ab dem **1. Januar 2022** bewertet. Zudem können Gemeinden künftig die Grundsteuer C für unbebaute Grundstücke erheben. Diese liegt höher als die normale Grundsteuer. Für Grundstücksbesitzer soll so ein Anreiz geschaffen werden, die Flächen zu bebauen und möglichst schnell Wohnraum zu schaffen.

## Förderung für KfW-Effizienzhaus 55 fällt weg

Die Bundesregierung stellt die KfW-55-Förderung zum **31. Januar 2022** ein. Die Streichung betrifft die Kredit- sowie die Zuschussvariante. Wer sein Haus gemäß diesem Standard neu bauen oder einen Altbau sanieren will, geht leer aus.

## Auskunftspflicht für Mietspiegel

Die Reform des Mietspiegelrechts tritt zum **1. Juli 2022** in Kraft. Durch die Reform soll die Aussagekraft von Mietspiegeln verbessert werden. Vermieter sind verpflichtet - sofern sie für eine Stichprobe per Zufallsprinzip ausgewählt wurden -, Angaben zu Wohnung und Mietpreis zu machen. Antwortet der Verpflichtete nicht, nicht vollständig oder nicht richtig, kann ein Bußgeld in Höhe bis zu 5.000 Euro erhoben werden.

## CO2-Preis auf Brennstoffe steigt 2022 auf 30 Euro

Der nationale CO2-Preis auf fossile Brennstoffe wird 2022 entsprechend dem geltenden Brennstoffemissionshandelsgesetz von 25 auf 30 Euro steigen. Verbraucher müssen also mit weiter steigenden Heizkosten rechnen. Für eine Wohnung mit 80 Quadratmetern bedeutet das im Durchschnitt 13 bis 21 Euro mehr Heizkosten gegenüber dem Vorjahr.

## EEG-Umlage sinkt 2022 auf 10-Jahres-Tief

Die Umlage zur Deckung der Vergütung des nach dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) geförderten Stroms sinkt von 6,5 Cent 2021 auf 3,723 Cent pro Kilowattstunde in diesem Jahr - und damit auf ein 10-Jahres-Tief. Grund für die Absenkung der EEG-Umlage sind die stark steigenden Börsenstrompreise. Diese bringen höhere Erlöse für den erneuerbaren Strom und reduzieren damit den Förderbedarf. Zudem wird die EEG-Umlage durch einen Bundeszuschuss gesenkt, der aus den Einnahmen der CO2-Bepreisung

finanziert wird. Für eine vierköpfige Familie mit einem Jahresstromverbrauch von 3.000 Kilowattstunden bedeutet dies eine Entlastung von fast 100 Euro gegenüber dem Vorjahr.

## Zertifizierte WEG-Verwalter

Ab dem 1. Dezember 2022 darf sich als zertifizierter Verwalter nach § 26a Absatz 1 WEG nur bezeichnen, wer vor einer Industrie- und Handelskammer eine Prüfung abgelegt hat, die den Nachweis erbringt, dass der Verwalter über die für die Tätigkeit als Verwalter notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt.

## Zensus 2022

Im Jahr 2022 wird wieder nachgezählt, wie viele Menschen tatsächlich in Deutschland leben. Eigentlich sollte dies schon 2021 passieren, wurde aber wegen der Coronapandemie verschoben. Aufgrund der pandemiebedingten Verschiebung werden nun 2022 stichprobenartig die Menschen im Land erfasst. Und wenn man schon mal dabei ist, zählt man die Gebäude und Wohnungen gleich mit. Vermieter sind gesetzlich dazu verpflichtet, personen- und wohnungsbezogene Daten der Mieter an die Statistischen Landesämter zu übermitteln. Das heißt konkret: Namen und Vornamen von bis zu zwei Personen, die eine Mietwohnung nutzen, sind anzugeben. Vermieter müssen ihre Mieter entsprechend der Informationspflicht laut Datenschutzgrundverordnung über die Weitergabe ihrer Daten informieren, aber keine Einwilligung der Mieter dafür einholen.

Anna Katharina Fricke  
H & G Deutschland



# Die Immobilie in der Erbschaftsteuer

## Steuervorteile für selbstnutzende Eigentümer

**Die praktisch wohl wichtigste Steuerbefreiung für selbstnutzende Eigentümer bei der Erbschaftsteuer ist das sogenannte Familienheim.**

Mit steigenden Immobilienpreisen und der damit einhergehenden immer höheren steuerlichen Bewertung reichen immer öfter die zwischen Ehegatten oder zwischen Eltern und Kindern geltenden steuerlichen Freibeträge für eine steuerfreie Übertragung der Immobilie nicht mehr aus. Als Familienheim kann die Immobilie aber grundsätzlich sowohl an den Ehegatten oder eingetragenen Lebenspartner und an Kinder erbschaftsteuerfrei übergehen. Dabei gilt es jedoch, einiges zu beachten.

### Welche Immobilien können ein Familienheim sein?

Das Eigentum oder das Miteigentum an einem Ein- oder Zweifamilienhaus, Wohnungs- oder Teileigentum, aber auch Mietwohn-, Geschäfts- oder gemischt genutzte Grundstücke können – gegebenenfalls anteilig – als Familienheim steuerfrei vererbt werden. Ein bloßer Eigentumsverschaffungsanspruch, gesichert durch eine Auflassungsvormerkung, reicht nicht. Das heißt: Die Immobilie muss bereits im Grundbuch eingetragen sein. Deshalb konnte in einem Fall, den der Bundesfinanzhof 2017 entschieden hat (II R 14/16), eine von einem Bauträgerunternehmen noch zu errichtende Eigentumswohnung nicht steuerfrei auf die Erben übergehen. Das Problem: Zum Zeitpunkt des Erbfalls war zwar eine Auflassungsvormerkung zugunsten der Erblasserin eingetragen; die Grundbucheintragung der Erblasserin als Eigentümerin im Grundbuch war aber noch nicht erfolgt.

Ein Zweitwohnsitz oder eine Ferienwohnung können kein

steuerbefreites Familienheim sein. Soll an Kinder steuerfrei übertragen werden, gilt außerdem eine Beschränkung der Wohnfläche: Mehr als 200 Quadratmeter darf das Familienheim nicht groß sein.

### Wann ist das Familienheim selbstbewohnt?

Wurde oder wird ein Teil der Immobilie entgeltlich vermietet, muss eine entsprechende steuerliche Aufteilung der Immobilie nach Wohn-/Nutzfläche und den verschiedenen Nutzungsarten erfolgen.

Der Erblasser muss in der Immobilie bis zum Erbfall eine Wohnung zu eigenen Wohnzwecken genutzt haben oder aus zwingenden Gründen an einer Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken gehindert gewesen sein. Solche zwingenden Gründe haben Gerichte zum Beispiel bejaht, wenn sich der Erblasser vor dem Tod längere Zeit in einem Krankenhaus oder einem Sanatorium aufgehalten hat. Die Entscheidung des Erblassers zum Auszug muss unfreiwillig verursacht gewesen sein. Es darf sich nicht um einen gewollten endgültigen Auszug gehandelt haben. Der Erblasser muss deswegen ausgezogen sein, weil er objektiv zur selbstständigen Haushaltsführung nicht in der Lage war.

### Wichtig für die Kinder: Keine Zeit verlieren beim Einzug

Kinder können die Immobilie der Eltern nur dann erbschaftsteuerfrei als Familienheim erben, wenn sie sie unverzüglich beziehen. Als Faustregel für den noch steuerbefreiten Erwerb gilt

ein Einzug in das Familienheim innerhalb von sechs Monaten nach dem Erbfall.

Danach wird es in der Regel schwierig, denn unverzüglich bedeutet: ohne schuldhaftes Zögern. Das heißt konkret: Erfolgt der Einzug erst später, muss der erbende Nachkomme dem Finanzamt regelmäßig nachweisen, dass und warum ihm ein früherer Einzug nicht möglich war. Gründe können beispielsweise Streitigkeiten der Erbengemeinschaft oder nicht vom Erben verschuldete Verzögerungen bei der Renovierung sein. Das Finanzamt ist hier streng und diese Linie wurde in den letzten Jahren durch das oberste Finanzgericht, den Bundesfinanzhof, auch mehrfach bestätigt.

### Zwei Beispiele aus der Praxis:

Ein Erbe war mit seinem Bruder im Januar 2014 Miterbe geworden. Die Immobilie aus dem Nachlass sollte ihm als Vermächtnis zufallen. Der Bruder stand unter gerichtlicher Betreuung. Dadurch konnte der Erbe erst im September 2015 im

Grundbuch eingetragen werden. Weil der Erbe dann aber nach der Grundbucheintragung im September 2015 erst im April 2016 Kostenvoranschläge für die Renovierung einholte und die Bauarbeiten erst im Juni 2016 angingen, konnte er nicht mehr steuerfrei ins Familienheim einziehen.

Die Erblasserin verstarb im Juli 2016. Die Tochter wollte in die von der Mutter bis zu deren Tod bewohnte Wohnung einziehen. Erst Ende 2017 wurde eine neue Küche eingebaut. Anfang 2018 zog die Tochter ein. Das Finanzamt und in der Folge auch das Finanzgericht sahen diesen Einzug 18 Monate nach dem Erbfall als nicht mehr unverzüglich im Sinne des Gesetzes an und verweigerten die Steuerbefreiung. Das verzögerte Ausräumen und Renovieren liege im Einflussbereich der Erbin. Diese hatte sich zunächst von Privatpersonen helfen lassen, die nur am Wochenende Zeit hatten. Gelohnt hat sich diese Ersparnis nicht, denn die Erbschaftsteuer war um ein Vielfaches höher.

Sybille Barent

Leiterin Steuer- und Finanzpolitik

H & G Deutschland

## Die wichtigsten Punkte auf einen Blick

- Ein Familienheim muss als Eigentum im Grundbuch eingetragen sein.
- Die Wohnfläche darf bei steuerfreier Übergabe an Kinder 200 Quadratmeter nicht überschreiten.
- Der Erblasser muss die Immobilie zu eigenen Wohnzwecken genutzt haben.
- Die Erben müssen unverzüglich nach dem Erbfall einziehen.



# TIPP: Anpassung Betriebskostenvorauszahlung

**Energie- und Wohnnebenkosten steigen zunehmend und mit der Betriebskostenabrechnung kommt das dicke Ende – für Vermieter wie für Mieter. Der Vermieter ist mittlerweile mit erheblichen Beträgen in Vorlage getreten; den Mieter „überfällt“ eine hohe Nachzahlungspflicht. Deshalb ist es im Interesse beider Mietvertragsparteien, die Betriebskostenvorauszahlungen den Preisentwicklungen anzupassen. Vorausgesetzt natürlich, dass im Mietvertrag monatliche Vorauszahlungen auf die Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung vereinbart worden sind. Die Anpassungsmöglichkeit muss hingegen nicht vertraglich vereinbart sein.**

Gemäß § 560 Abs. 4 BGB kann jede Mietpartei nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform die Anpassung der Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe vornehmen. Hat sich aus der letzten Abrechnung für den Mieter eine Nachzahlung ergeben, so ist der Vermieter berechtigt, eine Anpassung beziehungsweise Erhöhung der monatlichen Abschlagszahlungen zu verlangen. Der Erhöhungsbetrag muss sich an dem Saldo der Abrechnung orientieren und in etwa 1/12 des Saldos entsprechen.

Nach herrschender Meinung sollte dem Mieter eine angemessene Prüfmöglichkeit gegeben werden mit der Folge, dass die erhöhten Vorauszahlungen erst mit Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats vom Mieter zu zahlen sind. Von da ab ist der Mieter definitiv in der Zahlungspflicht; eine Zustimmung des Mieters

zu der Anpassung der monatlichen Vorauszahlungen ist nicht erforderlich.

## Was gilt für neue Betriebskosten?

Neu hinzukommende Betriebskosten können grundsätzlich nur dann an den Mieter weitergegeben werden, wenn im Mietvertrag dazu ein entsprechender Vorbehalt aufgenommen wurde bzw. die Umlage der Betriebskosten schon dem Grunde nach vereinbart worden ist.

In aller Regel wird bei der mietvertraglichen Vereinbarung zu den Betriebskosten auf die Betriebskostenverordnung Bezug genommen, so dass die ergänzende Vereinbarung dahin gehen muss, dass auch künftig in der Betriebskostenverordnung neu eingeführte Betriebskosten umlagefähig sind. Oft lassen sich aber auch neue Betriebskosten bereits der Betriebs-

kostenverordnung zurechnen. So z. B. die Pflichten, die sich aus der Trinkwasserverordnung für Betreiber und Eigentümer ergeben, weil sie letztlich der Prüfung der Betriebssicherheit und Betriebsbereitschaft der Warmwasserversorgung dienen und deshalb zu den Warmwasserkosten im Sinne des § 2 Nr. 2, 4, 5, 6 BetrKV zählen.

Ebenso problemlos ist die Umlage neuer Betriebskosten in Folge von durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen gem. § 555 b BGB. Darunter fallen bauliche Veränderungen,

durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird, durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung nach Nr. 1 vorliegt, durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert

wird, durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird, durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden, die aufgrund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555 a BGB sind, oder durch die neuer Wohnraum geschaffen wird.

Die Berechtigung des Vermieters, dadurch entstehende neue Betriebskosten auf den Mieter umzulegen, ergibt sich bereits aus dem Gesetz (§ 555 c, Abs. 1 Nr. 3), so dass hierfür kein vertraglicher Vorbehalt im Mietvertrag erforderlich ist.

**Hinweis:** Um tatsächlich neue Betriebskosten handelt es sich nur dann, wenn diese nach Vertragsabschluss erstmalig neu entstehen!

*Dr. Mady Beißner*

# Alle Eigentümer müssen teilnehmen können

**Werden einige Eigentümer aufgrund der Corona-Pandemie von der Eigentümerversammlung ausgeschlossen, sind alle gefassten Beschlüsse nichtig. Dies entschied das Amtsgericht Hannover mit seinem Urteil vom 22. Oktober 2021 (407 C 3835/21).**

Der im entschiedenen Fall klagende Eigentümer ist Miteigentümer in einer Wohnungseigentümergeinschaft, welche unter anderem auch Teileigentumseinheiten in Ausgestaltung von Garagen enthält. Er ist Eigentümer eben einer solchen Garage.

## Gleiche Rechte auch für Garageneigentümer

Im November 2021, mitten während der Corona-Pandemie, lud der Verwalter die Eigentümer zu einer Eigentümerversammlung ein. In dieser wurde den Eigentümern mitgeteilt, dass

Verwalter und Beirat beschließen hätten, auf das Erscheinen der Garageneigentümer bei der Eigentümerversammlung zu verzichten. Sie wurden im gleichen Schreiben gebeten, ihre Stimmrechte im Rahmen einer Verwaltervollmacht auszuüben. Der Kläger ficht daraufhin die in dieser Eigentümerversammlung gefassten Beschlüsse an.

## Beschlüsse sind nichtig

Zu Recht, wie die Richter des Amtsgerichts Hannover entschieden. Sie erklärten die gefassten Beschlüsse für ungültig. Die Nichtigkeit eines Beschlus-

ses liege unter anderem dann vor, wenn in den Kernbereich des Eigentums eingegriffen werde. Dies sei hier der Fall, da dem Eigentümer durch den Ausschluss von der Eigentümerversammlung das Recht genommen wurde, sein Stimmrecht auszuüben. Zudem sei in den Kernbereich seines Mitgliedschaftsrechts eingegriffen worden, auf die Willensbildung der Gemeinschaft durch Wortbeiträge Einfluss zunehmen.

## Corona-Pandemie ändert nichts

Dass die Verwaltung die aus-

geschlossenen Eigentümer auf die Vollmachtserteilung gegenüber dem Verwalter verwiesen, ist nach Ansicht des Gerichts unerheblich. Auch vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie könne nichts anderes gelten. Insbesondere hätte die Verwaltung die Möglichkeit gehabt, auf verhältnismäßigere Maßnahmen wie größere Räumlichkeiten oder die Möglichkeit der Teilnahme auf elektronischem Wege zurückzugreifen.

*Julia Wagner  
H & G Deutschland*

# Freibeträge und Steuerklassen

In Deutschland hängt die Höhe der Erbschaftsteuer stark vom persönlichen Verwandtschaftsverhältnis zwischen Erblasser und Erben ab. Es gibt entsprechend in ihrer Höhe gestufte allgemeine erbschaftsteuerliche Freibeträge zwischen 20.000 und maximal 500.000 Euro. Daneben gibt es besondere Freibeträge. Aber auch bei der Erbschaftsteuer findet man Steuerklassen, die danach unterscheiden, wie eng das Verwandtschaftsverhältnis zum Erblasser ist.

Freibetrag bedeutet dabei immer, dass der gesamte Betrag des Freibetrags vom Wert des Erbes abgezogen und nur der restliche Wert besteuert wird. Der eheliche Zugewinn ist übrigens erbschaftsteuerfrei. Denn er ist kein unentgeltlicher Erwerb, sondern ein Ausgleich zwischen Ehegatten aufgrund eines gemeinsam erwirtschafteten Vermögenszuwachses während der Ehe.

## Diese Freibeträge gelten für alle

Ehegatten und eingetragene Lebenspartner haben einen allgemeinen Freibetrag von 500.000 Euro. 400.000 Euro Freibetrag hat jedes Kind sowie, falls Kinder des Verstorbenen bereits vorher verstorben waren, dessen Kind. Die Höhe der Freibeträge nimmt ab, je entfernte das Verwandtschaftsverhältnis zum Erblasser war. 20.000 Euro sind der geringstmögliche allgemeine Freibetrag. Er würde zum Beispiel auch zwischen Paaren gelten, die unverheiratet viele Jahre oder gar Jahrzehnte zusammenleben.

Schenkungssteuerlich entstehen Freibeträge alle zehn Jahre neu. So können lebzeitige Teilvermögensübertragungen in den Grenzen der Freibeträge steuerfrei erfolgen und die spätere Erbschaftsteuerlast mindern helfen.

## Besondere Freibeträge

Ehegatten und eingetragene Lebenspartner können erbschaftsteuerlich von zusätzlichen Versorgungsfreibeträgen profitieren. Der Versorgungsfreibetrag beträgt für sie grundsätzlich 256.000 Euro. Allerdings müssen sie sich hierbei erbschaftsteuerfrei erhaltene Witwen- oder Betriebsrentenansprüche in Höhe des Kapitalwertes anrechnen lassen. Auch Kindern steht neben ihrem allgemeinen Freibetrag ein besonderer Versorgungsfrei-

Verwandtschaftsverhältnis zum Erblasser	Allgemeiner Freibetrag
Ehegatten, eingetragener Lebenspartner	500.000 Euro
Kinder, Enkelkinder bei vorverstorbenen Eltern, Stief- und Adoptivkinder	400.000 Euro
Enkelkinder	200.000 Euro
Urenkel, Eltern, Großeltern	100.000 Euro
Geschwister, Kinder der Geschwister, Stiefeltern, Schwiegerkinder, Schwiegereltern, geschiedene Ehepartner und Lebenspartner einer aufgehobenen Lebenspartnerschaft und alle weiteren Personen	20.000 Euro

Steuerlicher Wert	Steuerklasse I Ehegatten, Kinder, Enkel, Urenkel	Steuerklasse II Eltern, geschiedene Ehegatten, Neffen, Nichten, Schwiegereltern, Schwiegerkinder	Steuerklasse III Übrige Erwerber
bis einschl. 75.000 €	7 Prozent	15 Prozent	30 Prozent
bis einschl. 300.000 €	11 Prozent	20 Prozent	30 Prozent
bis einschl. 600.000 €	15 Prozent	25 Prozent	30 Prozent
bis einschl. 6.000.000 €	19 Prozent	30 Prozent	30 Prozent
bis einschl. 13.000.000 €	23 Prozent	35 Prozent	30 Prozent
bis einschl. 26.000.000 €	27 Prozent	40 Prozent	30 Prozent
über 26.000.000 €	30 Prozent	43 Prozent	30 Prozent

betrag zu. Er orientiert sich am Alter des Kindes zum Zeitpunkt des Erbfalls. Für Kinder bis zum Alter von fünf Jahren beträgt der Versorgungsfreibetrag 52.000 Euro. Ab dann sinkt der Versorgungsfreibetrag alle fünf Jahre um rund 10.000 Euro. Für Kinder zwischen 20 und bis 27 Jahre gilt dann nur noch ein Versorgungsfreibetrag von 10.300 Euro. Aber auch hier gilt: Eigene Versorgungsbezüge wie eine Waisenrente müssen mit dem Kapitalwert angerechnet werden. Die Rentenansprüche können den Versorgungsfreibetrag bis auf Null sinken lassen.

## Hausrats-Freibetrag

Ein weiterer besonderer und zusätzlicher Freibetrag ist der Hausrat-Freibetrag. Er steht Ehegatten, eingetragenen Lebenspartnern, Kindern, Stiefkindern, Adoptivkindern, Kindern verstorbener Kinder, Enkeln,

Stiefenkeln, Urenkeln sowie Eltern, Groß- und Ureltern des Erblassers in Höhe von 1.000 Euro zu. Einen Hausrat-Freibetrag von 12.000 Euro haben Geschwister, Nichten und Neffen, Schwiegerkinder und -eltern, Stiefeltern, geschiedene Ehegatten, Partner einer aufgehobenen Lebenspartnerschaft sowie Onkel, Tanten, Lebensgefährten, Nachbarn, Freunde und alle anderen Personengruppen.

Für Erbgegenstände wie Auto oder Wohnmobil gibt es noch einen weiteren Freibetrag für Ehegatten, eingetragene Lebenspartner, Kinder, Stiefkinder, Adoptivkinder, Kinder verstorbener Kinder, Enkel, Stiefenkel, Urenkel sowie Eltern, Groß- und Ureltern in Höhe von 12.000 Euro.

## Die Steuerklassen

Die Erbschaftsteuer kennt keinen einheitlichen Steuersatz für alle

Erben. Die Erben werden zur Ermittlung des Steuersatzes in Gruppen von drei Steuerklassen eingeteilt. Die Steuerklasse und die Höhe des steuerlichen Werts des vererbten Vermögens entscheiden dann über die Höhe des Steuersatzes.

Wegen der erheblich geringeren Freibeträge und der erheblich höheren Steuersätze zwischen Unverheirateten und Nichtverwandten kann es sinnvoll sein, vor einer lebzeitigen Übertragung von Vermögen den Wechsel in eine günstigere Steuerklasse zu vollziehen. Dies kann durch Heirat oder Eintragung einer Lebenspartnerschaft oder Adoption erfolgen. Bei einer Adoption bedarf es allerdings der nachvollziehbaren Darstellung eines besonderen persönlichen Näheverhältnisses.

# Erwerb durch Zwangsversteigerung: Eigenbedarf ist trotz Kündigungsausschluss möglich

**BUNDESGERICHTSHOF: Ein Ehepaar erwarb im Rahmen einer Zwangsversteigerung eine Wohnung. Wegen Eigenbedarf (für den Sohn) kündigte es dem Mieter daraufhin. Dieser wiederum verwies auf den Mietvertrag mit Kündigungsausschluss – vergebens. Die Kündigung war möglich, so der BGH.**

Wird eine Wohnung im Wege eines Zwangsversteigerungsverfahrens erworben, steht dem Erwerber ein Sonderkündigungsrecht nach § 57 a ZVG zu. Einen zwischen dem vormaligen Eigentümer und einem Mieter vertraglich vereinbarter Ausschluss der Eigenbedarfskündigung muss sich der Erwerber nicht entgegenhalten lassen. Dies hat der Bundesgerichtshof entschieden (BGH, Urteil vom 15. September 2021 Az. VIII ZR 76/20).

In dem Fall klagten die Erwerber einer Eigentumswohnung in München gegen den dort lebenden Mieter auf Räumung. Die Kläger hatten die Wohnung nach Durchführung eines Zwangsversteigerungsverfahrens gegen den vormaligen Eigentümer im Oktober 2018 erworben. Wenige Tage später kündigten sie dem Mieter wegen Eigenbedarfs, da der volljährige Sohn die Wohnung beziehen sollte. Der Mieter widersprach der Kündigung. Schließlich enthielt sein Mietvertrag, den er mit dem vormaligen Eigentümer im Jahr 2005 geschlossen hatte, einen Ausschluss der Eigenbedarfskündigung. Die Vorinstanzen

und der BGH gaben den neuen Eigentümern Recht.

## Keine Einschränkung des Sonderkündigungsrechts

Der neue Eigentümer tritt im Rahmen des Zwangsvollstreckungsverfahrens zwar in den zwischen Mieter und dem vorherigen Eigentümer bestehenden Mietvertrag ein. Er kann das Mietverhältnis aber fristgemäß nach § 57a ZVG kündigen. Dabei gelten die Kündigungsfristen des Mietrechts im Bürgerlichen Gesetzbuch. Der vertragliche Kündigungsausschluss kann das gesetzliche Sonderkündigungsrecht des ZVG nicht einschränken oder gar ausschließen, so der BGH.

## Der Mieter muss vor einer Versteigerung tätig werden

Will der Mieter einen Ausschluss des Sonderkündigungsrechts erreichen, muss dies bereits während des Zwangsvollstreckungsverfahrens erfolgen. Dazu muss der Mieter spätestens vor der Angebotsabgabe einen Antrag auf Abänderung der Versteigerungsbedingungen stellen. Stimmen nicht alle Beteiligten

dem Antrag zu, muss ein so genanntes Doppelausgebot erfolgen. Dies bedeutet, dass zwei Ausgebote aufgerufen werden, eines mit und eines ohne Sonderkündigungsrecht. Nur wenn der Zuschlag auf das Ausgebot ohne Sonderkündigungsrecht erteilt wird, kann der Erwerber das Recht aus § 57a ZVG nicht nutzen.

## Anforderungen an die Eigenbedarfskündigung

Bei der Ausübung des Sonderkündigungsrechts müssen die Anforderungen an die Eigenbedarfskündigung beachtet werden. In der Kündigung muss also der Kündigungsgrund

benannt werden. Es müssen Person und Interesse an der Wohnung dargelegt werden. Der Mieter kann seinerseits Härtegründe vortragen.

**Tipp:** Wird eine vermietete Wohnung im Rahmen einer gewöhnlichen Veräußerung erworben, treten die Erwerber ebenfalls in das Mietverhältnis ein. Etwaige vertragliche Kündigungsausschlüsse müssen die Erwerber grundsätzlich gegen sich gelten lassen. Vor dem Erwerb einer Eigentumswohnung sollte daher immer zuvor der Mietvertrag gelesen werden

*Inka-Marie Strom  
Justiziarin Haus & Grund Deutschland*

## Hinweis:

Das Sonderkündigungsrecht steht *übrigens* auch Eigentümern zu, die nach Beendigung eines Nießbrauchs - also anstatt des Nießbrauchsberechtigten - in den von ihm und einem Mieter geschlossenen Vertrag eintreten. Gleiches gilt auch für einen Nacherben, der in den zwischen den Vorerben und einem Mieter geschlossenen Vertrag eintritt. Auch er muss sich keine vertraglichen Kündigungsbeschränkungen entgegenhalten lassen.





Rechtsanwälte  
Notare

Im Grammophon Park  
Podbielskistraße 158 · 30177 Hannover  
Telefon (0511) 909840 · Fax (0511) 9098420  
hannover@eins5acht.de · www.eins5acht.de

**Berthold v. Knobelsdorff**  
Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

**Dr. Andreas C. Brinkmann**  
Rechtsanwalt und Notar, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

**Broder Bösenberg**  
Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

**Elko Grusche**  
Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Ihre Fachanwälte rund um die Immobilie!



**Schröder · Wiechert · Renner**  
Notare · Rechtsanwälte · Steuerberater

Notar · Rechtsanwalt **R. Schröder**  
**Erbrecht**  
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht und für Familienrecht

Notar · Rechtsanwalt **M. Wiechert**  
**Immobilienrecht**  
Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht  
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Rechtsanwalt **K. Renner**  
**Mietrecht**  
Versicherungsrecht · Nachbarschaftsrecht  
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

In Kooperation mit  
**D. Riekenberg** Steuerberater  
Steuererklärungen · Jahresabschlüsse  
Finanz- und Lohnbuchhaltung  
Ertrags- und Finanzplanung

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

# Landesrechnungshof wirft Grünen verdeckte Parteienfinanzierung vor

**Der Vorwurf des Niedersächsischen Landesrechnungshofs ist eindeutig: Die Behörde beschuldigt die Grünen in Stadt und Region Hannover der verdeckten Parteienfinanzierung. Beide Organisationen sollen jahrelang zu Unrecht von finanziellen Zuwendungen aus dem städtischen Haushalt profitiert haben.**

Darum geht es laut der Prüfer:

„Eine Fraktion der Landeshauptstadt Hannover vermietete Teile der ihr von der Stadt zu Verfügung gestellten Geschäftsräume seit dem Jahr 2001 an ihre Parteiorganisation. Hierfür vereinnahmte Beträge führte sie an die Stadt ab. Die seit Beginn der Untervermietung erfolgten Mieterhöhungen legte die Fraktion nicht auf die Untermieterin um und begünstigte damit ihre Parteiorganisation zu Lasten der Stadt.“

Grundsätzlich ist es so, dass alle Fraktionen im Rat u.a. ihre Geschäftsräume kostenlos von der Stadt zur Verfügung gestellt bekommen. Das Problem in diesem Fall ist, dass die Räume dieser Geschäftsstelle im Senior-Blumenberg-Gang in der City zu groß sind. Deshalb vermietete die Grünen-Ratsfraktion die überschüssige Fläche seit 2001 kurzerhand an ihren Stadt- und Regionsverband sowie den Bundestagsabgeordneten Sven-Christian Kindler unter.

Das Problem: Für die Untervermietung haben die Grünen jahrelang zu wenig Miete verlangt, da der Eigentümer zwischenzeitlich die Miete für das Haus erhöht hatte und die Stadt dementsprechend mehr zahlen musste. Laut Rechnungsprüfer ist das eine Begünstigung der Parteiorganisation.

Die Grünen sind sich keiner



Foto: H. Scheffers

Die Geschäftsstelle der Grünen im Senior-Blumenberg-Gang in der City.

Schuld bewusst. Alle Mietformalitäten oblägen der Stadt. Man habe keinen Einfluss auf die Untermiete, deren Höhe lege die Verwaltung fest.

Überraschend – oder auch nicht – springt die Stadt der Partei zur Seite: Es handele sich hier um ein Versäumnis der Verwaltung, da diese die Mietanpassung nicht weitergegeben habe. Und die Entscheidung, warum der Fraktion überhaupt eine zu große Immobilie zur Verfügung gestellt wurde, auf die sie nach den Zuwendungsregeln keinen Anspruch hatte, sei nach über 20 Jahren nicht mehr nachvollziehbar.

Es ist nicht das erste Mal, dass man sich über die Behandlung der Grünen seitens der Stadt wundern kann. Bei der z.T. drastischen Erhöhung der Straßenreinigungsintervalle und damit verbundenen massiven Mehrkosten für Eigentümer und Mieter wurde der Senior-Blumenberg-Gang plötzlich als einzige Straße in der City sogar herabgestuft – obwohl

sie zuvor gar nicht hochgestuft worden war.

Die CDU will den Vorgang der Untervermietung jetzt vom Land rechtlich prüfen lassen und die Kommunalaufsicht einschalten. Der Ratsfraktionsvorsitzende Felix Semper zur WohnArt: „Die Stadt hat nach dem Rechnungshofbericht die Zuwendungen auf den Prüfstand gestellt und ordentlich zusammengestrichen. Aber im vorliegenden Fall verschließt sie die Augen. Das ist ein Unding.“

Zudem seien die Grünen die einzige Partei im Rat, die Fraktion und Stadtverband räumlich nicht klar trennen. Auch das sei zu hinterfragen.

Michael Nicolay

HALLO WELT,  
wir kommen!






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



# Mieten sind in Wahrheit niedriger

**Stetig steigende und kaum noch bezahlbare Mietpreise sind seit Jahren ein hitzig diskutiertes Dauerthema. Laut offiziellem Mietspiegel in Hannover liegt der Anstieg in der Landeshauptstadt seit 2019 bei 13 Prozent. Doch entspricht die allgemeine Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt auch wirklich der Realität? Es gibt begründete Zweifel.**

Eine neue Studie von Haus & Grund Deutschland, die Löhne

mit Bestands- und Neuvertragsmieten zwischen 2015 und 2020 vergleicht, kommt zu einem eindeutigen Ergebnis: Das Wohnen zur Miete ist in fast allen Kreisen und kreisfreien Städten in Deutschland erschwinglicher geworden.

Während die Löhne im Bundesdurchschnitt um 11,3 auf 3435 Euro stiegen, erhöhten sich die Bestandsmieten im selben Zeitraum um 6 Prozent 7,23 Euro/qm und die Neuvertragsmieten um 6,6 Prozent auf 7,94

Euro/qm. Für Bestandsmieter haben sich die Löhne um 5 Prozentpunkte und für neu eingezogene Mieter um 4,6 Prozentpunkte schneller entwickelt als die Mieten.

Das grundsätzliche Problem: In der Debatte über steigende Mieten werden Daten und Fakten oft sehr gezielt ausgewählt, um der gewünschten Wahrnehmung Geltung zu verschaffen. So wird immer wieder gerne versucht, eine vermeintliche Mietenexplosion mit den Angebotsmieten der einschlägigen Immobilienportale nachzuweisen.

Miete ist aber nicht gleich Miete! Denn Angebotsmieten der Portale stellen immer nur einen Teil des Wohnungsmarktes dar, denn nicht alle Anbieter inserieren dort. Dadurch ergeben sich Verzerrungen, wenn z.B. vor allem Inserate im hochpreisigen Segment eingehen, aber keine Inserate von Wohnungsunternehmen. Um das tatsächliche Marktgeschehen beurteilen zu können, sollten auch die Bestands- und Neuver-

tragsmieten betrachtet werden.

Das hat zu Folge, dass die Zahlen über die Mietpreishöhen teilweise deutlich auseinanderdriften. Laut amtlichem Mietspiegel liegt die Durchschnittskaltmiete in Hannover derzeit bei 7,84 Euro pro Quadratmeter. Das sieht beim „Immoscout-Wohnbarometer ganz anders aus – dort kostet eine durchschnittliche Mietwohnung zurzeit 8,85 Euro pro Quadratmeter.

Deshalb kommt auch von Susanne Schmitt, Direktorin des Verbandes der Wohnungswirtschaft (vdw) Niedersachsen-Bremen, zustimmende Kritik: Die Preise in den Internetportalen gäben die allgemeine Mietpreisentwicklung nur unvollständig wieder.

Sie hat bei den hannoverschen Immobilienunternehmen abgefragt, wie hoch bei ihnen 2021 die Mieten bei Neuvermietungen von Bestandsmieten waren. Das Ergebnis bei 771 Vermietungsvorgängen lag durchschnittlich bei 6,75 Euro pro Quadratmeter.

*Michael Nicolay*

## Ampel-Koalition plant Einführung der „Teilwarmmiete“

Auf Vermieter in Deutschland kommen neue Auflagen zu. Die Ampel-Regierung in Berlin plant die Einführung einer „Teilwarmmiete“. Konkret: Künftig dürfen dann nur noch beheizte Wohnungen angeboten werden.

Ziel von SPD, Grünen und FDP ist es, Vermieter zur Sanierung schlecht gedämmter Wohnungen oder alter Heizungen zu drängen. Vorbild ist Schweden.

Und so funktioniert das Prinzip: Vermieter und Mieter einigen sich auf eine Raumtemperatur (als Faustformel gelten 20-22 Grad) und eine Warmmiete. Macht der Vermieter nichts an der Immobilie, zahlt der Mieter nach, wenn er es wärmer haben wollte. Oder er bekommt eine Rückzahlung, wenn er weniger geheizt hat.

Das allerdings ändert sich durch eine energetische Sanierung: Sinkt der Verbrauch dann durch Baumaßnahmen wie z.B. neue Fenster oder eine Fassadendämmung, landet die zu viel gezahlte Miete beim Vermieter.

Dieser, so die Begründung der Politik für die Mietpreis-Revolution, profitiere direkt durch eine bessere Dämmung. Und durch den gesunkenen Referenzverbrauch mit Rück- und Nachzahlung sei das Energiesparen jedoch auch im Interesse der Mieter.

Kritik an dem Modell kommt von Haus & Grund Deutschland. Der Präsident Dr. Kai Warnecke: „Die Teilwarmmiete ist eine Fantasterei von Wissenschaftlern, die noch nie eine echte Heizung gesehen haben.“ Ihre Einführung sei nur mit extrem hohen Kosten möglich. Die Ampel mache eine „Politik, die Bürger für dumm verkaufe“.

Wie und wann genau eine Umstellung auf die „Teilwarmmiete“ kommt, ist noch unklar. Auch die Frage nach bisherigen Fördermodellen, wie der Modernisierungumlage, ist noch nicht geklärt.

## 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

# Frühplaner sind klar im Vorteil.

**heyOBI**  
**VORTEIL**

**15 %\***

Frühplaner-Vorteil auf dein  
Projekt ab 500 €.   
Mit der heyOBI App!



## So sicherst du dir deinen Vorteil!

- heyOBI App downloaden und registrieren
- Projekt mit deinem Berater im teilnehmenden OBI Markt oder in der heyOBI App planen und Aktionscode erhalten
- Aktionscode in der heyOBI App unter › Profil › Meine Coupons  
› Aktionscode eingeben und einen **15 %-Rabattcoupon\*** für dein Projekt ab 500 € Einkaufswert erhalten



ALLES  
**MACHBAR**

MIT

**OBI**

\*Aktionscode und Rabattcoupon gültig bis zum 27.02.2022 auf dein geplantes Projekt ab einem Einkaufswert von 500 €. Aktionscode nur in teilnehmenden Märkten oder in der digitalen Beratung von heyOBI erhältlich. Download und Registrierung in der heyOBI App sind erforderlich. Aktionscode und Rabattcoupon nur mit der heyOBI App einmalig im teilnehmenden Markt einlösbar. Nicht online einlösbar. Bitte beachte die heyOBI Coupon-Bedingungen in der App. Mehr Informationen und teilnehmende Märkte findest du auf [obi.de/fruehplanervorteil](http://obi.de/fruehplanervorteil).

Eine Werbung der OBI Partner, erstellt und verantwortet durch die OBI GmbH & Co. Deutschland KG, Albert-Einstein-Straße 7-9, 42929 Wermelskirchen. Auflistung eurer OBI Märkte unter [obi.de/partner](http://obi.de/partner).

## Ein Mann sieht rot

Die Farbe Rot ist ihm ein Dorn im Auge. Regionspräsident **Steffen Krach** (SPD) hat die langjährige Praxis von rot markierten Radstreifen auf den Straßen in Hannover und dem Umland scharf kritisiert. Sie seien „für Radfahrer eine Zumutung“, so der Sozialdemokrat. Seine Anregung: In der Region sollten gemeinsame Standards diskutiert und vereinbart werden - man müsse darüber reden, wie der perfekte Radweg aussehe. Das sind aber völlig neue Töne. Bisher hatte die Regionsverwaltung die roten Schutzstreifen befürwortet und gefördert. Denn die Erfahrungen mit ihnen seien gut - durch die rote Signalfarbe sei die Akzeptanz bei den Autofahrern größer, der Radverkehr sicherer geworden.



## Überraschendes Lob

Die Arkaden der leerstehenden Karstadt-Immobilie haben sich in den letzten Monaten zu einem Zeltplatz für Obdachlose entwickelt. Den Geschäftsleuten und Besuchern der City ist das ein Dorn im Auge. Bezirksratsherr **Stephan Laske** (CDU, Foto) wirft Politik und Verwaltung ein Negieren auch dieses Problems vor. Seine Forderung: Wenn es ein Verbot zum Campieren in der City gebe, dann müsse es auch umgesetzt werden. Eine völlig andere Sichtweise war überraschend von **Martin Prenzler**, Geschäftsführer der Citygemeinschaft, zu vernehmen, der den Treffpunkt und die Schlafstätte der Obdachlosen in einer der besten Einkaufsstraßen Deutschlands als nicht störend empfindet.



## Neues Konzept

Beim Dauerthema Corona ist das Problem der Integration fast in Vergessenheit geraten. Deshalb wird die CDU-Fraktion im Niedersächsischen Landtag einen neuen Anlauf für ein Integrationsgesetz starten. Fraktions-Vize **Uwe Schünemann** hat ein Konzept unter dem Stichwort „Fördern und Fordern“ erarbeitet. Danach sollen Migranten künftig eine Art Vertrag mit dem Land oder der Kommune schließen, der eine Verpflichtung zur Achtung der hiesigen Leitkultur und dem Abverlangen eigener Integrationsleistungen beinhaltet soll. Schünemann: „Wer Integrationsbedarf hat, soll von dem Gesetz profitieren. Wer sich den Integrationsangeboten verweigert, muss sanktioniert werden können.“



## Historischer Erfolg

Den historischen Erfolg kann er sich auf seine Fahne schreiben. **Tilman Kuban**, CDU-Bundestagsabgeordneter, Vorsitzender der Jungen Union Deutschland und Vorstandsmitglied bei HAUS & GRUNDEIGENTUM, hat im Bundesvorstand seiner Partei entscheidend mitgewirkt wesentliche personelle Veränderungen herbeizuführen. Im Vergleich zur Wahl vor drei Jahren, als nur ein Kandidat durchgesetzt werden konnte, gelangten dieses Mal gleich sechs von der JU favorisierte junge Frauen und Männer in das Spitzen-Gremium. Kuban: „Die CDU braucht jetzt frischen Wind, inhaltlich, strukturell und natürlich auch personell.“



## Erstaunliche Erkenntnis

Fast fünf Jahre war die FDP Teil des Ampelbündnisses in Hannover, bestimmte die Geschicke der Stadt mit. Doch nach der letzten Kommunalwahl war Feierabend, die Liberalen mussten im Rat wieder auf die harte Oppositionsbank zurück. Doch sie haben laut eigener Aussage aus der Zeit gelernt. Der Fraktionsvorsitzende **Wilfried Engelke**, seit 20 Jahren Mitglied des Gremiums: „Wir machen uns jetzt mehr Gedanken über Lösungen. Denn Fundamentalkritik funktioniert nicht, vielmehr stehe man auch als Opposition in einer gewissen Verantwortung.“ Gewonnene Erkenntnis: Man kann so lange in der Politik sein wie man will, man lernt immer noch dazu!



## Berechtigte Fragen

Das monatelange „Klima-Camp“ auf dem Trammplatz vor dem Neuen Rathaus hatte für viel Ärger und Unverständnis gesorgt. Im Herbst des vergangenen Jahres zogen die Teilnehmer – wegen sinkender Temperaturen – überraschend ab, kündigten jedoch ihre Rückkehr fürs Frühjahr an. Deshalb wollte Ratsherr **Jens Böning** von der Wählergemeinschaft „Die Hannoveraner“ von der Verwaltung wissen, ob die Stadt das Camp dann weiter dulden oder neu genehmigen werde? Und ob man auch Protestcamps anderer politischen Gruppierungen ebenso großzügig vor dem Rathaus erlauben würde? Berechtigte Fragen – die schwammige Antwort der zuständigen Dezernentin **Konstanze Beckedorf**: Man sei dafür nicht zuständig, sondern die Polizei.





## Seminare • Vorträge • Informationsveranstaltungen • Besichtigungen

Aktuelle Informationen

**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.



**Immobilien Eigentümer haben im Jahr 2022 Handlungsbedarf. Das Gesetz zur Grundsteuerreform sieht eine Neubewertung aller Grundstücke in Deutschland vor. Zahlreiche Steueränderungen sind in Kraft getreten, die sich aus Gesetzen und Verwaltungsanweisungen ergeben. Verschaffen Sie sich einen Durchblick in Sachen „Steuern“ und holen Sie sich wertvolle Tipps für Ihre Steuererklärung!**



RA und Notar Julius Schulze-Borges



RA Fabian Mingels

Um das Thema „**Steuern rund ums Haus 2022**“ geht es in einem 2-stündigen **Sondervortrag** am **22. März 2022** von **17:00-19:00 Uhr**. **Rechtsanwalt und Notar Julius Schulze-Borges** und **Fabian Mingels, Fachanwalt für Steuerrecht**, zeigen Entwicklungen und Neuerungen im Steuerrecht für Immobilieneigentümer auf.

Die Vorträge finden in den Räumlichkeiten der HAUS & GRUNDEIGENTUM Service, Prinzenstraße 10, Seminarraum „EINE STADT 2“ im Hybrid-Format statt; dadurch ermöglichen wir sowohl eine Präsenz- als auch Online-Teilnahme. Es gilt die 3G-Regel (geimpft, getestet oder genesen).

Die Teilnahme pro Veranstaltung kostet **20,00 € für Mitglieder**, für Nichtmitglieder 40,00 €.

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](mailto:info@haus-und-grundeigentum.de) erfolgen.

**Unsere Veranstaltungsangebote finden Sie auch unter der Rubrik „Aktuelles“ auf [www.haus-und-grundeigentum.de](http://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://enercity.de/xl)

**#LEIDENSCHAFT**  
**#TRADITION**  
**#KOMPETENZ**

**ZWEISAMKEIT**  
**GENIESSEN...**

*in Bädern von Oettinger*

**ALLES LIEBE ZUM**  
**VALENTINSTAG**  
**14.02.2022**

**CARL OETTINGER**



GESUNDHEITSTECHNIK SEIT 1947

**SANITÄR · HEIZUNG · LÜFTUNG**

Kundendienst · Sanierung von Wohngebäuden · Trinkwasserhygiene · Komplettbäder

Beekestraße 54 · 30459 Hannover · Telefon 0511/942990 · [www.carloettinger.de](http://www.carloettinger.de)