

WOHNART

33. Jahrgang

Das Magazin für HAUS & GRUNDEIGENTUM 5/2022

Thema des Monats

Erneuerbare Energien

HAUS & GRUNDEIGENTUM

CO2-Preis

Schöner Wohnen

Terrassentrends



TOP-IMMOBILIENANGEBOTE.

Gepflegte ETW mit Deisterblick in Springe



3 Zi., ca. 78 m² Wfl., EBK, Duschbad erneuert vor ca. 4 Jahren, 3. OG, Baujahr 1975, Garage, kein Fahrstuhl, Übergabe im Leerstand, Gas-ZH, V, 185,00 kWh/(m²a), EEK F

KP Euro 155.000,-

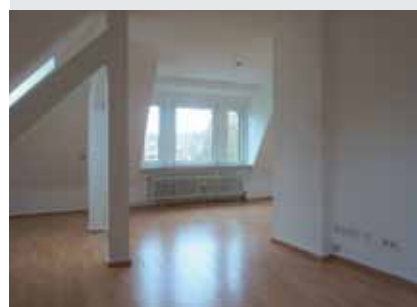
Badenstedt: MFH mit idyllischem Innenhof



4-Familien-Haus in verkehrsberuhigter Seitenstraße, ca. 340 m² Wfl., ca. 446 m² Grdst., Baujahr um 1912, JNME: € 26.500,-, Gasetagenheizungen, B, 158,96 kWh/(m²a), EEK E

KP Euro 795.000,-

Charmante DG-Wohnung in Waldhausen



2 Zi., ca. 74 m² Wfl., DuBa m. Fenster, Küche mit Süd-Ost-Balkon und einem tollen Blick ins Grüne, Keller, Baujahr 1938, letzte Modernisierung 2021, 3. OG, Gas-ZH, Gas, V, 271,00 kWh/(m²a), EEK H

KM Euro 740,- +NK/MS

Helle Wohnung mit Balkon in der Südstadt



2 Zi., ca. 61,5 m² Wfl., Dielenfußböden, modernes Bad mit Fenster, Balkon, Keller, 3. OG, Baujahr 1958, letzte Modernisierung 2019, Gaszentralheizung, Gas, Strom, V, 74,20 kWh/(m²a), EEK B

KM Euro 584,- +NK/MS

Schöne Wohnung in Altwarmbüchen



3 Zi., ca. 87 m² Wfl., hochw. Boden- u. Wandfliesen, EBK mit offenem Bereich, mod. DuBa, Gäste-WC, FB-Heizung, elektr. Rollläden, Abstellraum, Balkon, 3. OG, Lift, Baujahr 2015, TG-Stellpl., BHKW, Gas, B, 44,00 kWh/(m²a), EEK A

KM Euro 990,- +NK/MS

Davenstedt: Bungalow in ruhiger Lage



3 - 5 Zi., ca. 120 m² Wfl., zwei weitere Zimmer im UG (ca. 108 m²), Gäste-WC, Terrasse, Garten, Keller, Baujahr 1976, Gas-ZH, V, 139,90 kWh/(m²a), EEK E

KM Euro 1.200,- +NK/MS

Alle Angebote freibleibend. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.



www.hug.immo

Maika Grebenstein
Maklerin

Theaterstraße 2
30159 Hannover

makler@hug.immo
www.hug.immo



HAUS & GRUNDEIGENTUM
Service

Danke, Herr Schwarz

Schon die Entscheidung hatte hohe Wellen geschlagen: Ab 2023 ist Schluss mit den gelben Säcken in Hannover – sie werden durch gelbe Tonnen ersetzt. Der Ärger und die Aufregung waren vorprogrammiert, denn von Anfang an stand das Problem im Raum, wohin mit den Behältern in den eng bebauten Stadtvierteln?

Doch jetzt kommt es noch dicker. Der einzige Rollcontainer für Verpackungsmüll, den der Abfallentsorger im Angebot hat, passt nicht in die Standard-Abstellanlagen – er ist zu groß!

Angeblich stehen zum Jahresende kleinere Tonnen und Container zur Verfügung. Nur das kommuniziert das Unternehmen bisher nicht. Warum? Es könnte daran liegen, dass noch nicht einmal sicher ist, ob aha für die Abholung im kommenden Jahr zuständig ist. Die Ausschreibung für den Auftrag hat erst in diesem Monat begonnen. Ausgang offen.

Die ganze Problematik hätte man sich ersparen können, wenn man sich von vornherein für ein Mischsystem aus Tonne und Sack entschieden hätte. Zwar hat der Rat die Entscheidung getroffen, doch hat er sich dabei ins Bockshorn jagen lassen.

Denn da kommt aha-Geschäftsführer Thomas Schwarz ins Spiel. Er hatte der Politik im Vorfeld weisgemacht, dass das Duale System Deutschland (DSD) ein Mischsystem nicht finanzieren würde.

Doch das ist eine Märchenstunde. Natürlich bezahlt das DSD beides – das ist auch seit jeher gesetzlich so geregelt und in allem Kommunen mit diesem System, u.a. in Bremen und Celle, so üblich. Offenbar versteht Herr Schwarz die ganze Komplexität des Themas nicht. Oder er will sie – aus welchen Gründen auch immer – nicht verstehen. Hätte man sich von Beginn an für ein Mischsystem entschieden und den Rat darüber korrekt informiert, würde es die Probleme jetzt nicht geben. Ausbaden dürfen es die Bürgerinnen und Bürger in der Landeshauptstadt. Vielen Dank, Herr Schwarz!



Rainer Beckmann, Vorsitzender

4 - 5

THEMA DES MONATS

- Wie sollen wir künftig heizen?

HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover

6 - 11

- **Leserbrief**
- **CO2-Preis:**
Neues Stufenmodell kommt ab 2023
- **Wohnungseigentümer – Unterbringung von Geflüchteten in der Eigentumswohnung**
- **Geschäftsführerin von HAUS & GRUNDEIGENTUM im HAZ-Interview**
- **Aha verhält sich bürgerfeindlich!**
- **Fassadenwettbewerb 2022 gestartet**

12 - 15

RECHT & STEUERN

- **Grundschuld löschen oder stehen lassen?**
- **Ehemaliger Eigentümer verlangt Haus zurück**
- **Wohnungseigentümergeinschaften**
Die Rolle des Verwalters nach einer WEG-Reform
- **Haus verkauft – gehen die Versicherungen mit?**

16

LEINEGEFLÜSTER

18 - 21

ENERGIE & HAUSTECHNIK

22 - 29

SCHÖNER WOHNEN

30 - 35

BAUEN · RENOVIEREN · SANIEREN

36 - 41

WOHNEN & LEBEN IM ALTER

42 - 43

METALLHANDWERK

44 - 45

MALER & LACKIERER

46

VERANSTALTUNGEN

47

WohnArt-BÖRSE / IMPRESSUM

Titelbild: Bei frühlingshaften Temperaturen tummeln sich die Menschen wieder am Opernplatz mitten in der City. 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

Stadt und enercity wollen bis 2032 jährlich 6000 Wohnungen und Gewerbeimmobilien an das Fernwärmenetz anschließen.

Erneuerbare Energien: Wie sollen wir künftig heizen?

Laut Plänen der Ampelkoalition soll ab 2024 jede Heizung, die neu eingebaut wird, mindestens 65 Prozent erneuerbare Energien nutzen. Doch wie soll das gehen? Vor allem Eigentümer von älteren Immobilien stellt das vor – zum Teil kaum lösbare – Herausforderungen.

Russlands Angriffskrieg auf die Ukraine hat uns die Problematik noch einmal besonders deutlich gemacht: Wir müssen unabhängig von fossilen Energiequellen wie Öl und Gas werden. Aus politischen Gründen, aber auch aus Gründen des Klimaschutzes, brauchen wir umweltfreundlichere Alternativen, die den CO₂-Ausstoß im Bereich des Wohnens reduzieren.

Diesen Weg will die Ampelkoalition beschreiten und hat die im Koalitionsvertrag festgeschriebene Frist nochmals verkürzt: Nun soll jede neue Heizung, die ab 2024 in Deutschland eingebaut wird, zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Für viele

Eigentümer von Altbauten mit schlecht gedämmter Gebäudehülle und denkmalgeschützten Gebäuden ist das allerdings eine kaum lösbare Aufgabe. Warum? Anna Katharina Fricke von Haus & Grund Deutschland stellt die Alternativen zu Öl- und Gasheizungen vor:

Wärmepumpe

Die Heizung der Zukunft ist nach den Plänen der Ampelkoalition eine Wärmepumpe. Diese verbrennt für die Bereitstellung von Energie keine Energieträger, sondern gewinnt die Wärme unmittelbar aus ihrer Umgebung – dem Grundwasser, dem Erdboden oder aber der Umgebungsluft. Betrieben wird sie jedoch mit teurem Strom. Wird dieser günstig mit einer eigenen Photovoltaikanlage erzeugt, gilt dies als eine perfekte Alternative zur Öl- oder Gasheizung. Für gut gedämmte Neubauten mit Fußbodenheizung ist sie dies tatsächlich.

Doch um Wärmepumpen auch in Bestandsgebäuden effizient

und sparsam zu betreiben, braucht man möglichst großflächige Heizkörper wie etwa Radiatoren, eine Wandflächen- oder Fußbodenheizung und vor allem ein gut gedämmtes Gebäude. Ältere Gebäude mit klassischen Heizkörpern auf diese Weise zu erwärmen, bedarf dagegen großer Mengen an Strom, wenn es überhaupt ausreichend gelingt. Zu dieser Gruppe gehören allerdings die meisten Wohngebäude in Deutschland. Etwa 80 Prozent sind älter als 35 Jahre.

Mit einem Austausch der Heizung allein ist es also nicht getan. Die Anschaffung einer Wärmepumpe kostet für ein Einfamilienhaus zwischen 15.000 bis 30.000 Euro. Eine Fassadendämmung kostet ein Vielfaches davon. Und was sollen eigentlich Eigentümer von denkmalgeschützten Immobilien oder Jugendstil-Gebäuden aus der Jahrhundertwende machen, bei denen aus baukulturellen Gründen eine Fassadendämmung nicht infrage kommt? Kurzum: „Für den Großteil des Gebäudebestands

sind Wärmepumpen nicht geeignet“, sagt Corinna Kodim, Geschäftsführerin Umwelt, Energie und Technik bei Haus & Grund Deutschland. „Diese Gebäude geeignet zu machen, übersteigt die finanziellen Möglichkeiten von vielen Eigentümern“. Daran kann auch die aktuelle KfW-Förderung nur wenig ändern.

Fernwärme

Gebäude in urbanen Zentren sind oft an die Fernwärme angeschlossen und daher von der neuen Regelung nicht betroffen. Die meisten Anlagen zur Fern- und Nahwärme-Versorgung werden noch mit fossilen Brennstoffen betrieben. Diese Anlagen müssen aber erst ab 2030 mit einem Anteil von 50 Prozent aus erneuerbaren Energien betrieben werden. Doch diese Art der Wärmeversorgung steht nicht überall zur Verfügung. Die Wärme, die in einem Heizkraftwerk zentral erzeugt wird, muss schließlich über Rohrleitungen zu den Wohngebäuden transportiert werden. Solche Leitungsnetze

sind nur in stark besiedelten Ballungsräumen rentabel. Außerhalb der Stadtzentren und in ländlichen Regionen gibt es sie nicht. Ob und wann ein Wohngebiet an solch ein Nah- oder Fernwärmenetz angeschlossen wird, steht nicht in der Macht von Eigentümern – sondern der Kommune.

Biomasseheizungen

Biomasseheizungen, betrieben mit Pellets, Scheitholz- oder Hackschnitzel, galten bisher als zukunftsichere und umweltschonende Lösung. Schließlich handelt es sich bei Holz um einen nachwachsenden Rohstoff, der CO₂-neutral verbrennt. Für viele Altbauten, die aufgrund von Restriktionen nicht gedämmt werden können, wurden Pelletheizungen in letzter Zeit zu einer beliebten Option. Auch der Staat fördert Pelletheizungen als klimafreundliche Alternative zu Öl- und Gasheizungen im Rahmen der „Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG)“ mit einem Zuschuss von bis zu 45 Prozent. Doch nun hat das Umweltbundesamt (UBA) die Biomasseheizungen ins Visier genommen. Der Grund: Holzfeuerungen seien laut Umweltbundesamt eine große Quelle für Feinstaubbelastung. Daher rät das UBA nun von Pelletheizungen ab. „Für viele Eigentümer macht es das Heizungs-Chaos perfekt“, sagt Kodim. Wenn nun auch diese Option wegfielen, blieben immer weniger Alternativen.

Solarthermie

Viele Alternativen zu Öl und Gas bleiben nicht übrig. Da wäre die Solarthermie, mit der Wärme und Warmwasser erzeugt werden kann. Sie kann allerdings ein bestehendes Heizungssystem nur unterstützen. „Vor allem im Winter, wenn die Heizlast hoch ist, die Außentemperaturen niedrig sind und wenig Sonne scheint, ist die

Ausbeute gering“, sagt Kodim. Zumeist können nur bis zu 15 bis 30 Prozent des jährlichen Wärmebedarfs durch eine Solarthermieanlage gedeckt werden. Die von der Politik geforderten 65 Prozent kann sie in jedem Fall nicht abdecken.

Brennstoffzellenheizung

Eine relativ neue Technik ist die Brennstoffzellenheizung. Sie erzeugt mithilfe von Wasserstoff Wärme und Strom. Dabei wird kein Brennstoff verbrannt, sondern die Energie aus einem elektrochemischen Prozess von Wasserstoff mit Sauerstoff gewonnen. Erst seit kurzer Zeit ist es möglich, diesen chemischen Prozess wirtschaftlich einzusetzen. „Die Geräte sind jedoch sehr teuer und lohnen sich nur bei einem geringen Wärmebedarf und vergleichsweise hohem Stromverbrauch“, sagt Kodim. Hinzu kommt: Als Wasserstoff-Lieferant wird heute meist Erdgas verwendet, von dem sich Deutschland möglichst bald verabschieden will.

Kurzum: Welche Wärmetechnologie für die eigene Immobilie geeignet, wirtschaftlich und zugleich ökologisch ist, darauf gibt es keine pauschale Antwort. Dies ist stets eine Einzelfallbetrachtung – und für manch einen Hauseigentümer gibt es gegenwärtig keine Option, um die 65-Prozent-Anforderung zu bezahlbaren Kosten zu erreichen.

„Ich sehe für viele Eigentümer gegenwärtig keine Option, um neu eingebaute Heizungen ab 2024 – zu bezahlbaren Preisen – mit mindestens 65 Prozent erneuerbaren Energien zu betreiben. Für eine erfolgreiche Umsetzung fehlt es an bezahlbaren Technologien, erneuerbarer Energie und vor allem auch an qualifiziertem Personal.“

Haus & Grund-Präsident
Kai H. Warnecke

PERSÖNLICH.



Maïke Grebenstein
Maklerin



Theaterstraße 2
30159 Hannover

0511 - 300 30 700
makler@hug.immo

www.hug.immo



HAUS & GRUNDEIGENTUM
Service



Foto: H. Seiffen

Wohnungsnot: Dachböden ausbauen schafft Wohnraum H & G-Mitglied bezieht in Leserbrief deutlich Stellung

Ihr Fall sorgte für verständnisloses Kopfschütteln. Seit sieben Jahren möchte unser Mitglied Sylvia Maaß in einem Mehrfamilienhaus in der List den 200 Quadratmeter großen Dachboden ausbauen und daraus bezahlbare wStudentenappartements machen. Doch bis heute hat sie mit unterschiedlichen Begründungen keine Baugenehmigung von der Stadt bekommen (die WohnArt berichtete). Und sie ist beileibe kein Einzelschicksal.

Jetzt hat Frau Maaß zu dem Thema in einem Leserbrief in der HAZ deutlich Stellung bezogen:

„Im Grunde ist auf dem Foto, das Ihren Artikel illustriert (Mehrfamilienhäuser in Linden-Nord, d. Red.) schon die Lösung des Problems sichtbar: Ich habe auf dem Foto 32 ungenutzte Bauplätze entdecken können, die ausgebaut den dringend benötigten Wohnraum schaffen können.

Zugegeben ist eine Wohnung im Dachbereich nicht für jedes Lebensalter geeignet. Es gibt aber viele junge Menschen, die diese Herausforderung sportlich nehmen würden, wenn sie damit eine bezahlbare Wohnung erobern könnten.

Wenn es gelänge, auch nur einen Teil dieser Dächer auszubauen und mit Fotovoltaik auszustatten, wäre sowohl das Wohnraum- als auch das Energiekostenproblem effizient angegangen. Zudem müssten keine neuen Flächen für den Wohnungsbau versiegelt werden.

Man wundert sich, dass solche Ausbauprojekte nicht schon längst in größerem Umfang umgesetzt werden.

Der Grund hierfür ist nach meiner Auffassung, dass die aufwendigen Genehmigungsverfahren und Vorschriften der Bau- und Grünflächenämter

den ausbauwilligen Eigentümern meist einen Strich durch die Rechnung machen.

Der zweite Rettungsweg ist für solche Ausbauten zwingend nachzuweisen. Das ist ohne Frage eine sinnvolle Regelung, die jedoch von den genannten Ämtern meist so ausgelegt wird, dass kaum noch geeignete Flächen übrig bleiben.

Mal scheitert es an einem Ast, der laut Grünflächenamt erhalten werden muss, um den Charakter des Baumes zu bewahren. Leider ragt dieser einzelne Ast in den geplanten Rettungsweg der Feuerwehr.

Mal wird bei einer als Alternative geplanten Rettungswendeltreppe unglücklicherweise eine Baulinie überschritten.

Nicht zu reden von den nachträglichen Feuerschutzauflagen beispielsweise für ein Gründerzeittreppenhaus, das leider bei

der Erbauung nicht aus Beton, sondern aus Holz und Metall ausgeführt wurde.

Um es kurz zu machen: Statt kreativ nach einer sicheren Lösung gemeinsam mit dem ausbauwilligen Eigentümer zu suchen, sitzt man in den Ämtern hinter Wällen von Vorschriften. Der Eindruck verdichtet sich, dass sich aufseiten der zuständigen Ämter niemand aus dem Fenster lehnen möchte, um am Ende angreifbar zu sein.

Das ist schade, aber es ist ausdrücklich nicht die Schuld derer, die für die Wahrung unserer Wohnsicherheit verantwortlich sind.

Woran es fehlt, ist politische Initiative, die zukunftsweisende Projekte dauerhaft begleitet und ihre Umsetzbarkeit unterstützt. Hier ginge es um kontinuierliche, politische Basisarbeit an der richtigen Stelle!“

Sylvia Maaß, Südstadt

CO2-Preis:

Neues Stufenmodell kommt ab 2023

Es war ein zähes Ringen, doch jetzt ist eine Entscheidung gefallen: Bei der Aufteilung der CO2-Kosten hat sich die Ampel-Koalition - gegen heftigen Widerstand unserer Organisation - auf ein Stufenmodell geeinigt. In der Praxis heißt das: Je schlechter die Energiebilanz des Hauses ist, desto höher wird der Anteil des Vermieters sein.

Konkret: Bei Wohnungen mit einem jährlichen Ausstoß von mehr als 52 Kilogramm CO2 pro Quadratmeter sollen die Vermieter 90 Prozent und die Mieter zehn Prozent der CO2-Kosten tragen.

Geplant sind insgesamt zehn Stufen, in denen der Anteil der Vermieter immer weiter abnimmt – bis hin zu sehr effizienten Gebäuden mit dem Energiestandard EH55, bei dem das Gebäude nur 55 Prozent Energie verbraucht, die ein Standardhaus benötigt. Hier sollen die Mieter die Zusatzkosten weiterhin allein bezahlen. Ausnahmen soll es für denkmalgeschützte Gebäude oder in Milieuschutz-Gebieten geben, wo Vermieter nicht so einfach sanieren können.

In welche Stufe eine Mietwohnung fällt, hängt im Übrigen auch mit der Heizkostenabrechnung zusammen. Im Klartext: Auf Vermieter könnte weiterer Aufwand zukommen, da sie Angaben etwa zur Energiebilanz machen müssen. Perspektivisch will die Ampel-Koalition prüfen lassen, ob das Modell auf Daten in den Energieausweisen umgestellt werden kann.

Bei Nichtwohngebäuden, z.B. Geschäfte und Büros, soll die 50-50-Regelung gelten. Es sei

denn, Mieter und Vermieter vereinbaren eine andere vertragliche Regelung.

Für die Wohnungswirtschaft sind bei dem Stufenmodell noch viele Fragen offen. So müsse u.a. geklärt werden, welche Regelungen der Gesetzentwurf für Fernwärme und Gasetagenheizungen vorsähe. Denn auf CO2-Emissionen der Wärmeerzeugung bei Fernwärme hätten Vermieter keinen Einfluss, da müsse der CO2-Preis auf Mieter und Fernwärmerversorger umgelegt werden. Nachhaltige Kritik an dem Modell der Ampel-Koalition kommt von Andreas Ibel, Präsident des Bundesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW): „Ein Kostenbeteiligungsmodell des Vermieters, das eine Bezugsgröße wählt, die nicht geeignet ist, dieses Ziel der CO2-Bepreisung zu erreichen, ist verfassungsrechtlich vor dem Hintergrund des Eingriffs in Artikel 14 GG bedenklich.“

Das Modell habe kaum Lenkungswirkung. Doch das Ziel der CO2-Bepreisung bestehe gerade darin, den CO2-Verbrauch

zu verringern und eine Lenkungswirkung hin zu umweltfreundlichen Energieformen auszulösen. Für Mieter werde aber der Anreiz reduziert, Energie einzusparen.

„Gerade aber der sparsame Verbrauch hätte eine sofortige und unmittelbare Wirkung. Hier müssen alle an einem Strang ziehen; die Energiewende muss von Allen getragen werden“, so Dr. Mady Beißner, Geschäftsführerin von HAUS & GRUNDEIGENTUM.

Außerdem sei es ein völliger Irrglaube, von den privaten Vermietern jetzt durch ihre Beteiligung an der CO2-Umlage des Mieters einen Modernisierungsschub erwarten zu können. Ein solcher setze zunächst erst einmal die entsprechenden finanziellen und technischen Möglichkeiten voraus, die nur eingeschränkt gegeben seien und wie solle überhaupt in der jetzigen Zeit binnen weniger Monate eine Modernisierung erfolgen? Das Stufenmodell verfehle gänzlich sein Ziel, betont Beißner.

Michael Nicolay

In Eigener Sache

Seit April ist
HAUS & GRUNDEIGENTUM HANNOVER e. V.
auch auf Instagram vertreten. Folgen Sie uns gerne
auf unserem neuen Account **hug_hannover_verein**
und erfahren Sie mehr!

**AKTUELL INFORMATIV RUND UM
HAUS & GRUNDEIGENTUM HANNOVER**



HAUS & GRUNDEIGENTUM
Service

Nur einen Klick entfernt: www.hug.immo

Wohnungseigentümer

Unterbringung von Geflüchteten in der Eigentumswohnung

Vor dem Hintergrund der aktuellen Kriegssituation in der Ukraine und den in Deutschland ankommenden Flüchtenden fragen sich viele Wohnungseigentümer, wie sie unterstützen können. Eine Möglichkeit ist die Zurverfügungstellung der eigenen Wohnung. Doch was müssen Eigentümer beachten?

Die Zurverfügungstellung kann entweder durch einen Mietvertrag direkt mit den Geflüchteten oder über einen Mietvertrag mit der Gemeinde oder einem sozialen Träger – die wiederum zur Untervermietung berechtigt sind – erfolgen. Letzteres erfolgte bis zum Inkrafttreten des Mietrechtsanpassungsgesetzes zum 1. Januar 2019 häufig über Gewerberaummietverträge. Seitdem wird aber auch die Vertragskonstellation mit Gemeinden oder Sozialträgern als Wohnraummietvertrag mit allen Rechten und Pflichten gewertet.

Sondereigentum darf nach Belieben genutzt werden

Grundsätzlich darf ein Wohnungseigentümer mit seinem Sondereigentum nach Belieben verfahren; es also insbesondere auch vermieten. Dies sieht § 13 Absatz 1 WEG vor. Dies kann auch per Vereinbarung nicht komplett ausgeschlossen werden. Selbst eine nur tageweise Vermietung kann zumindest auch gegen den Willen der Eigentümergemeinschaft geschehen, entschied der Bundesgerichtshof (BGH) mit seinem Urteil vom 12. April 2019 (V ZR 112/18). Vor diesem Hintergrund ist grundsätzlich auch eine Vermietung

an die Gemeinde oder einen Sozialträger oder eine direkte Vermietung an Geflüchtete möglich.

Zustimmungsvorbehalt möglich

Die Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer ist dann notwendig, wenn diesen ein Zustimmungsrecht eingeräumt worden ist. Einen solchen Fall entschied im Jahr 2016 das Landgericht Koblenz (Urteil vom 4. August 2016, 2 S 124/15 WEG).

In dem dort entschiedenen Fall handelte es sich um eine verwalterlose Zweier-WEG. In deren Teilungserklärung war vorgesehen, dass die Überlassung des Wohnungseigentums an Dritte der Zustimmung des anderen Sondereigentümers oder des Verwalters bedürfe. Die Zustimmung dürfe allerdings nur aus wichtigem Grund versagt werden. Die Klägerin vermietete ihre Wohneinheit an die Gemeinde, welche diese dann Asylbewerbern zur Verfügung stellte, ohne zuvor die Zustimmung der Beklagten einzuholen.

Sowohl das zuständige Amtsgericht als auch das Berufungsgericht entschieden gegen die Klägerin. Der mögliche stetige Wechsel und die fehlende Möglichkeit der Beklagten, sich über die jeweiligen Mieter zu informieren, stelle einen wichtigen Grund im Sinne der Teilungserklärung dar. Durch das Zustimmungserfordernis solle nämlich insbesondere verhindert werden, dass die Vermietung und Gebrauchsüberlassung an Personen erfolge, bei denen nicht sicher-

gestellt sei, dass sie sich in die Hausgemeinschaft einfügen. Dies könne nur erreicht werden, wenn für die Beklagte die Möglichkeit bestehe, über die Person rechtzeitig Erkundigungen einzuholen.

Fazit von Julia Wagner, Leiterin Zivilrecht Haus & Grund Deutschland:

„Die Vermietung an Geflüchtete ist möglich und eine gute Sache. Es ist jedoch notwendig, zunächst einen Blick in die Teilungserklärung zu werfen. Selbst wenn keine Zustimmungsregelungen vorhanden sind, empfiehlt es sich, die Miteigentümer mit ins Boot zu holen.“

Hilfe für Ukraine-Flüchtlinge:

Wohnraum wird gefördert

Wer in Hannover privaten Wohnraum für einen oder mehrere Flüchtlinge, die seit dem 24. Februar aus der Ukraine nach Deutschland gekommen sind, längerfristig zur Verfügung stellt, kann von der Stadt mit einem finanziellen Zuschuss gefördert werden.

Die Prämie richtet sich nach der Mindestmietdauer und der Anzahl der untergebrachten Personen. Sie beträgt einmalig mindestens 1500 Euro und bis zu 7000 Euro. Das Mietobjekt muss über eine Mindestgröße von zehn Quadratmetern für Erwachsene und sechs Quadratmetern für Kinder und Jugendliche verfügen. Notwendige Ausstattungsmerkmale sind u.a. eine Warmwasserversorgung.

Für die Gewährung des sogenannten Solidaritätsschecks wird vorausgesetzt, dass die geflüchtete Mieterin oder der geflüchtete Mieter eine sogenannte Wohnsitzauflage für die Landeshauptstadt hat und der Wohnraum für mindestens neun Monate zur Verfügung gestellt wird. Darüber hinaus muss das Mietobjekt im Rahmen der geltenden Mietobergrenzen (Stand 7. April: eine Person 411 Euro, zwei Personen 511 Euro, drei Personen 606 Euro) bereitgestellt worden sein. Bei einer Aufnahme und Bereitstellung von Wohnraum für Verwandte ersten und zweiten Grades wird keine Prämie bezahlt.

Eine Antragstellung ist noch bis zum 15. Oktober möglich und an die Koordinierungsstelle für Geflüchtete aus der Ukraine zu richten. Alle Infos zu dem Thema sind auf der Internetseite hannover.de zu finden.



Was ist Ihr Haus wert?

Jetzt kostenlos den Wert Ihrer Immobilie ermitteln: S-ImmoPreisfinder

- **Ergebnis in wenigen Minuten per E-Mail:** Eckdaten online eingeben und direkt einen Richtwert für den Preis Ihrer Immobilie erhalten.
- **Kostenfrei und unverbindlich:** Mit dem S-ImmoPreisfinder erstellen Sie mit nur ein paar Klicks Ihre individuelle Wohnmarktanalyse.
- **Vierteljährliche Preis-Updates:** 1 Jahr lang erhalten Sie nach 3 Monaten automatisch ein Update zur Preisentwicklung Ihrer Immobilie.

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



Sparkasse
Hannover

Geschäftsführerin von HAUS & GRUNDEIGENTUM im HAZ-Interview

Die Themen waren der Ruf von Vermietern, die größten Probleme mit Mietern und was beim Klimaschutz falsch läuft. In einem Interview mit der HAZ stand Dr. Mady Beißner, Geschäftsführerin von HAUS & GRUNDEIGENTUM, ausführlich Rede und Antwort.

Frau Beißner, das Mieten ist in den vergangenen Jahren immer teurer geworden. Würden Sie sagen, dass Mieten in Hannover zu hoch sind?

„Nein, das würde ich nicht sagen. Wir müssen auch sehen, wie sich die Miete zusammensetzt. Die Bruttomiete ergibt sich aus Nettomiete plus Nebenkosten. Die privaten Vermieter – und nur für die spreche ich – haben nur die Nettomieten in der Hand. Die Zahlen zeigen, dass private Vermieter die Miete nur in sehr großen zeitlichen Abständen erhöhen. 20 Prozent der Vermieter erhöhen die Miete nur, wenn ein Mieterwechsel stattfindet.“

Woran liegen die steigenden Kosten denn?

„Das Hauptproblem sind die rasant ansteigenden Energiekosten. Von Januar 2021 auf Januar 2022 hatten wir eine Steigerung von mehr als 20 Prozent. Durch die Klimaziele, die wir uns gesetzt haben, und was davon seitens der EU auch schon umgesetzt wird. Das trifft die Mieter natürlich. Auch die energetische Modernisierung von Gebäuden, die in den letzten Jahren forciert wurde, kostet viel Geld. Ein kleiner Teil davon kann auf Mieter umgelegt werden, was denen dann auch weh tut.“



Dr. Mady Beißner,
Geschäftsführerin von HAUS
& GRUNDEIGENTUM

Sie sind der Meinung, dass beim Klimaschutz übertrieben wird?

„Dass Klimaschutz wichtig ist, steht außer Frage. Für mich gilt aber der Grundsatz: Man muss es bis zu Ende denken. Das passiert aus meiner Sicht nicht. Man sollte in kleinen, maßvollen Schritten vorgehen. Damit alle damit leben können. Meiner Meinung nach geht vieles zu schnell. Klimaneutrale Gebäude sind unser Traum, aber Träume lassen sich nicht von heute auf morgen verwirklichen.“

Aber was wäre die Alternative? Sie sagen, es geht zu schnell mit dem Klimaschutz. Die Wissenschaft sagt, es geht zu langsam.

„Ich verstehe, wenn Wissenschaftler fordern, dass Klimaschutz so schnell wie möglich vorangetrieben werden muss. Es muss aber finanzierbar sein. Es hilft nichts, wenn wir das eine Ziel schnell erreichen, auf der anderen Seite aber ganz viel kaputt machen und Sorge und Leid schaffen. Unser Zuhause ist für uns alle das Wichtigste.“

Sie beschweren sich darüber, dass Vermieterinnen und Vermieter einen zu schlechten Ruf haben. Woher kommt das Ihrer Meinung nach?

„Ich denke, dass das viel mit der medialen Darstellung zu tun hat. Über problematische Einzelfälle wird viel berichtet. In der Praxis sieht es aber so aus, dass die allermeisten privaten Vermieter eine sehr enge, gute Beziehung zu ihren Mietern haben. Natürlich machen Vermieter auch Fehler, etwa bei der Nebenkostenabrechnung. Meiner Erfahrung nach hat das aber dann oft mit Regelungen zu tun, die über Jahre komplizierter geworden und nicht mehr so leicht zu durchblicken sind, und nicht mit bösem Willen.“

Was sind die hauptsächlichsten Probleme, die Ihre Mitglieder mit Mietern haben?

„Laut unserer Rechtsabteilung gibt es in letzter Zeit häufiger Probleme mit sogenannten Messies, die Wohnungen verwüsten. Was hingegen wohl fast gar nicht mehr auftritt, sind Mietnomaden.“

Hinweis bezüglich schriftlicher Anfragen in der Rechtsberatung

Sehr geehrte Mitglieder,

die uns erreichenden schriftlichen Anfragen haben in den letzten zwei Jahren mit über 25 % enorm zugenommen. Dies wird sicherlich auch im Zusammenhang mit der Pandemie stehen. Aber auch unabhängig davon haben wir festgestellt, dass dieses Angebot von unseren Mitgliedern sehr gerne angenommen wird, weil man die Zeit einspart, die für eine persönliche Beratung in unserem Hause aufgebracht werden müsste.

Das bedeutet aber zugleich schon allein durch die notwendige zusätzliche Einbindung des Juristensekretariats deutlich erhöhte Kosten, weshalb wir um Verständnis bitten, für diesen Service künftig eine geringe Schreibgebühr erheben zu müssen, die je nach Aufwand zwischen 10,00 € und 30,00 € liegen wird. Fotokopiekosten sowie der Ausdruck von Anlagen werden erst ab 10 Seiten mit 0,50 € je Seite abgerechnet.

Die telefonische sowie die persönliche Rechtsberatung in unserem Hause ist selbstverständlich weiterhin für Sie kostenlos.

Aha verhält sich bürgerfeindlich!

Ist es Taktik oder ist es schlechtes Gewissen und Hilflosigkeit? Aha verzögert die gerichtliche Entscheidung. Das Verwaltungsgericht Hannover hat Abfallentsorger aha jetzt zum dritten Mal an die Vorlage der seit über einem Jahr ausstehenden Klageerwidlung erinnert – zum ersten Mal war es bereits im Dezember 2021.

Außerdem wird vom Gericht eine Erläuterung der Hinderungsgründe verlangt, wenn das Unternehmen weiter keine Erwidderung vorlege.

In dem Verfahren geht es um rund 700 bereits im Januar/Februar 2021 eingereichte Klagen von betroffenen Anwohnerinnen und Anwohnern, darunter ein Großteil Mitglieder von HAUS & GRUNDEIGENTUM, die sich gegen die drastische Erhöhung ihrer Straßenrei-

nigungsgebühren wehren. HAUS & GRUNDEIGENTUM unterstützt 14 von ihnen mit „Musterverfahren“.

Einen ersten Erfolg hat es bereits gegeben: Bei 14 der ursprünglich 44 Straßen ruhderte aha zurück und stufte ab 1. Januar 2022 die Reinigungsintervalle um einmal pro Woche zurück.

Doch warum erst ab 2022 und nicht auch für 2021? Dafür gibt es keinen sachlichen

Grund. Offensichtlich will aha die schon für 2021 zu Unrecht eingenommenen Gebühren nur einfach nicht zurückzahlen.

Nein Herr Schwarz, so geht es nicht! Auch diese Verfahren laufen noch. Man mag gespannt sein, wann sich aha dazu gegenüber dem Gericht äußert und wie lange aha auch diese Verfahren bis zu einer Entscheidung noch dreist hinauszögern wird.

Fassadenwettbewerb 2022 gestartet

Sie sind stilvoll, kreativ gestaltet und immer umweltfreundlicher: viele Fassaden der Häuser in Hannover und der Region. Die Eigentümer haben in der Regel hohen Aufwand und vor allem enorme Kosten in die Sanierung gesteckt. Als Anerkennung dafür ist jetzt wieder der traditionsreiche Fassadenwettbewerb von HAUS & GRUNDEIGENTUM - gemeinsam mit der Maler- und Lackiererinnung Hannover - gestartet.

Wer ist teilnahmeberechtigt?

Mitmachen können Haus- und Wohnungseigentümer, Pächter, als Einzelpersonen oder Gruppe sowie Firmen, die die farbige Gestaltung der gemeldeten Fassaden in Auftrag gegeben haben. Die Meldung kann von diesen selbst oder durch den ausführenden Malereibetrieb vorgenommen werden.

Welche Objekte können eingereicht werden?

Interessant und farbig gestaltete Fassaden von Ein- und Mehrfamilienhäusern, Industrie-, Gewerbe- und Verwaltungsgebäuden.



Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein?

Die Arbeiten an den Fassaden müssen in der Zeit vom 15. April bis zum 31. Oktober 2022 ausgeführt worden sein. Mit der Fertigstellungsmeldung ist eine Vorher-/Nachherdokumentation mit aussagekräftigen Fotos zu erstellen, aus der hervorgeht, wie die Fassade vor der Neugestaltung ausgesehen hat. Diese ist zu ergänzen um eine formlose Ausführungsbeschreibung mit Angabe der eingesetzten Materialien.

Es werden nur Arbeiten berücksichtigt, die von einem Innungs- bzw. in die Handwerksrolle eingetragenen Betrieb ausgeführt wurden.

Wo reiche ich die Unterlagen ein?

Entweder per Fax an 0511-3885203 oder per Post an die Maler- und Lackiererinnung Hannover, Hamburger Allee 43, 30161 Hannover.

Einsendeschluss ist der **31. Oktober 2022**. Eine Experten-Jury ermittelt anschließend die Sieger, für die ein Preisgeld von insgesamt 3000 Euro ausgesetzt ist.



Foto: Archiv

Grundschild löschen oder stehen lassen?

Wenn ein Immobilienkredit endlich abbezahlt ist, können Eigentümer eine dafür eingetragene Grundschild aus dem Grundbuch löschen lassen. Das ist jedoch kein Muss. Es kann auch sinnvoll sein, sie stehen zu lassen.

Üblicherweise verlangen Banken bei der Immobilienfinanzierung einen Eintrag in das Grundbuch. Mit dieser sogenannten Grundschild können sie sich gegen eine eventuelle Zahlungsunfähigkeit des Kreditnehmers absichern. Der Grundbucheintrag erlischt aber nicht automatisch, wenn das Darlehen zurückbezahlt wurde. Eine Löschung muss beantragt werden oder die Eintragung bleibt weiterhin bestehen.

Der Weg zur gelöschten Grundschild

Hat ein Immobilieneigentümer sein ursprünglich aufgenommenes Darlehen bei der Bank zurückgezahlt, bekommt er dies von der Bank mit der Löschungsbeurteilung bescheinigt. Möchte der Eigentümer

die Grundschild nicht stehen lassen, muss er damit zum Notar gehen, der dann beim Grundbuchamt die Löschung veranlasst.

Was spricht für eine Löschung?

Eine Löschung ist beispielsweise meist nötig, wenn die Immobilie verkauft werden soll. Denn der Käufer möchte in der Regel keine Immobilie erwerben, die mit einer Grundschild belastet ist - er will sozusagen einen sauberen Grundbucheintrag. Wer also einen Verkauf plant, wird wahrscheinlich seine Löschungsbeurteilung einem Notar übergeben müssen, damit dieser die Grundschild löschen lassen kann. Ist die Grundschild verbrieft, muss neben der Löschungsbeurteilung auch der Grundschildbrief vorgelegt werden. Beides stellt die Bank nach Ablauf des Kredits zur Verfügung.

Nicht zuletzt gilt

Wer zügig löscht, geht gleichzeitig sicher, dass man nicht viele Jahre oder gar Jahrzehnte

später nach den nötigen Unterlagen sucht. Dies kommt häufiger vor als gedacht und kann die Abwicklung eines Verkaufs - zum Beispiel im Erbfall - immens verzögern.

Gründe für Eigentümergrundschild

Solange jemand seine Immobilie nicht verkaufen will, gibt es gute Argumente, die gegen eine Löschung der Grundschild sprechen. Lässt man eine Grundschild stehen, wird sie nach Tilgungsende zur Eigentümergrundschild. Dies ist interessant, da man sie erneut für zukünftige Finanzierungsvorhaben verwenden kann. Der Eigentümer kann die Grundschild zum Beispiel nutzen, wenn er etwa später ein Darlehen für die Modernisierung aufnehmen will und dazu eine Sicherheit anbieten muss.

Was kostet die Löschung?

Die Bank oder Bausparkasse darf für die Ausstellung der Löschungsbeurteilung keine Gebühren in Rechnung stellen

(Bundesgerichtshof, Urteil vom 08.05.2012, XI ZR 61/11) - es sei denn, die Bank ist nicht siegelführend. Allerdings sind Eigentümer verpflichtet, die Kosten für den Notar und das Grundbuchamt zu tragen. Diese berechnen sich nach der Höhe der eingetragenen Grundschild. Es fallen in der Regel etwas über 0,2 Prozent der Summe der Grundschild als Gebühr an. Davon erhalten das Grundbuchamt und das Notarbüro jeweils etwa die Hälfte.

Ist also im Grundbuch eine Summe von 200.000 Euro vermerkt, fallen für das Löschen Kosten von rund 400 bis 500 Euro an.

Ob es letztlich sinnvoll ist, eine Grundschild löschen zu lassen, muss ein Immobilieneigentümer selbst entscheiden. Einige Eigentümer empfinden es als Entlastung, wenn eine Grundschild aus dem Grundbuch getilgt ist - zwingend notwendig ist es allerdings nicht.

Anna Katharina Fricke
HuG Deutschland

Ehemaliger Eigentümer verlangt Haus zurück

BGH: Kommt es zum Zerwürfnis, kann die Pflegevereinbarung aufgehoben und die Übertragung rückabgewickelt werden.

Der Fall:

Nach einem Herzinfarkt übertrag im Herbst 2013 Hauseigentümer X (geboren 1944) mit notariellem Vertrag seiner jüngeren Schwester das Hausgrundstück. Als Gegenleistung verpflichtete sie sich, ihn lebenslang zu betreuen. Zugleich sicherte die Schwester dem Bruder Wohnrecht an einigen Räumen zu. Sie zog mit ihrer Familie (Mann, Tochter und Schwiegersohn) ein und wurde als Hauseigentümerin ins Grundbuch eingetragen. Schon wenige Monate später waren die Parteien heillos zerstritten.

Im März 2014 stellte die Schwester ihre Pflegeleistungen ein. Herr X erklärte den

Rücktritt vom Übertragungsvertrag und zog vor Gericht: Auf einmal verlange die Schwester Miete von ihm, von der Familie werde er bedrängt und mit dem Tode bedroht. Dagegen behauptete die Schwester vor Gericht, der Bruder mache ihr mit Provokationen das Leben „zur Hölle“. Dazu der Bruder: „Das sind Verbrecher, die haben mir das Haus weggenommen, ohne was dafür zu bezahlen“. Hätte er eine Pistole, würde er sie erschießen.

Die gerichtliche Entscheidung:

Das Oberlandesgericht (OLG) Hamm wies die Klage auf Rückübertragung des Hauses ab (22 U 97/17). Wenn die Schwester entgegen dem Vertrag den Bruder nicht mehr betreue, hätte er die Pflegeleistungen erst einmal einfordern müssen. Dass das Zusammenleben prinzipiell unzumutbar geworden sei, habe Herr X nicht überzeugend

dargelegt. Schließlich habe es Aggressionen von beiden Seiten gegeben. Ein extremer Konfliktfall liege nicht vor.

Mit dieser Begründung hätte das OLG den Anspruch des ehemaligen Hauseigentümers auf Rückübertragung nicht verneinen dürfen, entschied der Bundesgerichtshof (Urteil des BGH vom 9.7.2021 – V ZR 30/20). So ein Anspruch komme nicht nur im Extremfall in Betracht. Ein Übertragungsvertrag mit Pflegevereinbarung könne aufgelöst werden, wenn das Festhalten am Vertrag für einen der Beteiligten unzumutbar und eine Anpassung des Vertragsinhalts unmöglich sei.

Bei so einem Vertrag unter Geschwistern sei die dauerhafte, von gegenseitigem Vertrauen getragene Beziehung die Geschäftsgrundlage des Vertrags. Sei das Verhältnis heillos zerrüttet, entfalle die Geschäftsgrund-

lage. Und das treffe hier zu. Dabei komme es nicht darauf an, wer am Zerwürfnis „schuld“ sei - das seien in der Regel beide Vertragsparteien. Da X den Kontakt zur Schwester unerträglich finde, könne man es ihm nicht zumuten, selbst am Vertrag festzuhalten und dies von der Schwester einzufordern.

Er habe vielmehr Anspruch darauf, dass der Vertrag aufgelöst werde - vorausgesetzt, es sei unmöglich, den Vertragsinhalt den jetzigen Umständen anzupassen. Denkbar wäre z. B., dass X ausziehe und die Schwester ihm das Wohnrecht durch eine Rentenzahlung abkaufe. Dann müssten sie nicht mehr unter einem Dach leben. Reichten dafür die Mittel der Schwester nicht aus, könne X verlangen, das Eigentum am Haus zurückzubekommen. Mit diesen Vorgaben verwiesen die Bundesrichter den Streit ans OLG zurück.

HuG Deutschland

Baumfällkosten als „Kosten der Gartenpflege“ umlagefähig?

Die Frage, ob zu den Gartenpflegekosten im Sinne von § 2 Nr. 10 BetrKV auch die Kosten der Fällung eines Baumes zählen, hatte der BGH bislang noch nicht entschieden. Dazu jetzt ein klares Urteil vom 10.11.2021 (BGH, Az.: VIII ZR 107/20).

Die Fällung und Beseitigung eines morschen, nicht mehr standfesten Baumes stellt eine objektiv erforderliche Maßnahme der Gartenpflege dar. In diesem Fall sind Baumfällkosten als Betriebskosten einzuordnen und nicht als – der Umlagemöglichkeit entzogene – Instandsetzungskosten. Für die Annahme laufender Kosten ist es nicht erforderlich, dass diese jährlich oder in festgelegten Abständen entstehen.

Dr. Mady Beißner



Zur Schätzung von Heizkosten mit Hilfe von Wohnungen in anderen Gebäuden

BGH-Urteil vom 27.10.2021 – Az.: VIII ZR 264/19

Der BGH legt mit Urteil vom 27.10.2021 dar, dass im Falle eines defekten Wärmemengenzählers in einer Wohnung der Vermieter die Heizkosten auch anhand der Heizkosten von Räumen ermitteln könne, die in anderen Gebäuden lägen. Eine solche Schätzung sei rechtmäßig, weil für die Ermittlung Ersatzkriterien wie Bausubstanz oder Nutzungsintensität maßgeblich seien, nicht aber, in welchem Gebäude die Vergleichswohnung liege. Bei der Schätzung gehe es dem Gesetzgeber um den Ausgleich der beiderseitigen Interessen und nicht um die korrekte Erfassung der Heizkosten (vgl. dazu § 9 a HeizkostenVO).

H & G Deutschland



Wohnungseigentümergeinschaften

Die Rolle des Verwalters nach einer WEG-Reform

Mit der WEG-Reform hat sich die Rolle der Verwaltung in der Wohnungseigentümergeinschaft verändert. Zwar ist und bleibt die Hausverwaltung ein Dienstleister für die Gemeinschaft. Sie wurde mit der Gesetzesänderung jedoch zum Organ der Wohnungseigentümergeinschaft und bekam mehr Kompetenzen eingeräumt.

Eine der bedeutendsten Veränderungen ist die Neuregelung zu den Handlungsbefugnissen. Waren diese bisher in § 27 WEG a.F. abschließend aufgezählt, regelt nun eine Generalklausel mit unbestimmten Rechtsbegriffen die Befugnisse der Verwalter.

Mehr Befugnisse für Verwalter

Danach ist der Verwalter berechtigt und verpflichtet, die Maßnahmen ordnungsgemäßer Verwaltung zu treffen, die untergeordnete Bedeutung haben und nicht zu erheblichen Verpflichtungen führen oder zur Wahrung einer Frist oder zur Abwendung eines Nachteils erforderlich sind.

Letzteres sah auch das alte Recht vor. Neu ist die Nummer 1. Was

darunter zu verstehen ist, wird von Gemeinschaft zu Gemeinschaft unterschiedlich zu bewerten sein. Denn je größer eine Wohnanlage ist, desto mehr Entscheidungsbefugnisse wird die Verwaltung haben. Kleinere Reparaturen oder der Abschluss von Versorgungs- und Dienstleistungsverträgen dürften aber nach dem Willen des Gesetzgebers in der Regel von der Generalklausel umfasst sein, wenn nicht die Gemeinschaft etwas anderes beschlossen hat. Das ist nämlich unproblematisch möglich. Die Kompetenzen des Verwalters können und sollten per Beschluss erweitert oder eingeschränkt werden. Damit kann die WEG ganz individuell entscheiden, wozu sie ihren Verwalter ermächtigen und was sie lieber selbst machen will.

Im Außenverhältnis, also gegenüber den Dienstleistern oder Banken, hat die Einschränkung jedoch erst einmal keine Wirkung. Der Verwalter ist vollumfänglich vertretungsbefugt, § 9 b Absatz 1 WEG. Ausgenommen sind Kredit- und Grundstücksgeschäfte. Schutzlos bleibt die WEG aber dennoch nicht. Agiert der Verwalter über seine Innenverhältnis bestimmten Be-

fugnisse hinaus, ist der Vertrag mit dem Dritten zwar wirksam zustande gekommen. Die WEG kann jedoch den Verwalter in Anspruch nehmen; er macht sich schadensersatzpflichtig,

Mehr Rechte für Eigentümer

Das neue WEG-Recht sieht umgekehrt auch mehr Rechte für die Eigentümer vor. Das wichtigste Recht ist dabei die jederzeitige Möglichkeit der Wohnungseigentümer, den Verwalter oder die Verwaltung abzurufen. Bis zum 30. November 2020 war dies nur möglich, wenn wichtige Gründe vorlagen. Das waren zum Beispiel das wiederholte Nichterstellen der Jahresabrechnung oder das Nichtführen der Beschlussammlung. Nun bedarf es keines Grundes mehr. Mit der Abberufung endet die Organstellung des Verwalters, nicht aber zwangsweise der mit ihm geschlossene Verwaltervertrag. Dieser kann nur dann auch fristlos gekündigt werden, wenn ein Kündigungsgrund vorliegt. Er endet nach einer Abberufung jedoch automatisch nach spätestens sechs Monaten.

Verwalter müssen Kenntnisse nachweisen

Neu ist auch, dass die WEG nun grundsätzlich verpflichtet ist, einen zertifizierten Verwalter zu bestellen, da nur dies ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht. Ausnahmen bestehen für WEGs mit höchstens acht Einheiten, in denen ein Wohnungseigentümer zum Verwalter bestellt wurde. Aber auch bei diesen Gemeinschaften kann mit einem Drittel Quorum die Bestellung eines zertifizierten Verwalters verlangt werden. Als zertifizierter Verwalter darf sich bezeichnen, wer vor einer Industrie- und Handelskammer durch eine Prüfung nachgewiesen hat, dass er über die für die Tätigkeit als Verwalter notwendigen rechtlichen, kaufmännischen und technischen Kenntnisse verfügt. In Kraft tritt diese Pflicht am 1. Dezember 2022 für Verwalter, die neu berufen werden. Eine Person, die bereits beim Inkrafttreten der WEG-Novelle am 1. Dezember 2020 Verwalter einer WEG war, gilt gegenüber dieser WEG bis zum 1. Juni 2024 als zertifizierter Verwalter.

Julia Wagner
HuG Deutschland

SWRJ 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

DIPL.-ING. VOLKER BRATKE

Von der IHK Hannover öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Immobilienbewertung

- Erbauseinandersetzung
- Vermögensauseinandersetzung
- Kauf, Verkauf
- Entnahme Betriebsvermögen
- Vorlage beim Finanzamt
- Gerichtsgutachten

Dorfstraße 64
30966 Hemmingen

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



Haus verkauft – gehen die Versicherungen mit?

Immobilieigentümer sind häufig gut abgesichert. Die Wohngebäudeversicherung ist unverzichtbar, genauso auch die Haftpflichtversicherung. Die Hausratversicherung schützt zudem das Hab und Gut im Inneren des Zuhauses. Doch was passiert mit dem Versicherungsschutz, wenn das Haus verkauft wird? Meist ändert sich dann der Versicherungsbedarf und die Policen sollten angepasst werden.

Grundsätzlich gilt, dass der vereinbarte Versicherungsschutz rund ums Gebäude entweder an die Immobilie oder an die Versicherungsnehmer gebunden ist. Damit unterscheidet sich dann auch, was mit dem Versicherungsvertrag bei Veräußerung der Immobilie geschieht.

Die Wohngebäudeversicherung geht mit an den Hauskäufer

Eine Wohngebäudeversicherung wird nicht für irgendein Haus abgeschlossen, sondern für ein ganz spezielles. Im Versicherungsvertrag ist die Anschrift, Wohnfläche, Ausstattung, Nutzungsart und Bauweise beschrieben. Danach bemisst sich der Versicherungsbeitrag. Wer zum Beispiel sein Haus verkauft und in ein neu gebautes Haus umzieht, braucht einen neuen Wohngebäudeversicherungsschutz.

Bei einem Hausverkauf bleibt der Vertrag bestehen und geht mit der Grundbuchumschreibung auf den neuen Eigentümer über, damit die Immobilie nicht plötzlich ohne Versicherungsschutz dasteht. Die neuen Eigentümer haben nach der grundbuchamtlichen Eintragung einen Monat Zeit, den Vertrag zu kündigen oder den

bestehenden Schutz nach ihren Wünschen anzupassen.

Was passiert mit der Haftpflichtversicherung?

Das Haftpflichtrisiko eines selbstbewohnten Einfamilienhauses ist in der Privathaftpflichtversicherung des Versicherungsnehmers mit abgesichert. Der Versicherungsschutz reicht aber noch viel weiter. Deshalb behalten die Versicherungsnehmer ihren Versicherungsvertrag auch bei Umzug oder Hausverkauf. Die neuen Eigentümer eines Einfamilienhauses sollten ihren Haftpflichtversicherungsschutz unverzüglich anpassen.

Wer allerdings seine Immobilie vermietet hat, benötigt eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflichtversicherung. Diese ist speziell an ein Gebäude und Grundstück geknüpft. Bei einem Verkauf des Grundstücks oder Wohnhauses endet für die bisherigen Eigentümer das Haftpflichtrisiko mit der Grundbuchumschreibung. Und deshalb endet zu diesem Zeitpunkt auch der Versicherungsvertrag automatisch. Neue Eigentümer tragen ab Gefahrübergang das Risiko und sollten rechtzeitig für ihren Versicherungsschutz sorgen.

Der Hausrat zieht mit um und die Hausratversicherung auch

Bevor das Eigenheim gänzlich den Besitzer wechselt, ziehen die alten Bewohner aus. Was sie mitnehmen, ist ihr persönliches Hab und Gut, ihr Hausrat. Und deshalb bleibt auch die Hausratversicherung für sie bestehen, sie müssen dem Versicherer nur unverzüglich den Umzug und die neue Anschrift melden. Der Versicherungsschutz muss in den meisten Fällen angepasst werden, insbesondere

wenn sich die Wohnfläche oder Gefahrenumstände ändern. Es empfiehlt sich in diesem Fall auch immer, eine Überprüfung

des Leistungsumfangs durchzuführen. Neue Tarife bieten meist einen umfangreicheren Schutz.

HuG Deutschland

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.



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!

Überzeugende Rekordbilanz

Das nennt man wohl eine echte Erfolgsstory: Hannovers Energieversorger **energcity** hat für das vergangene Jahr eine Rekordbilanz hingelegt und auch den Gewinn fast verdoppelt.



So wurde der Umsatz um 29 Prozent gesteigert und damit erstmals eine Marke von fünf Milliarden Euro überschritten – nach 3,9 Milliarden Euro im Jahr zuvor. Auch das ursprüngliche Ziel, den Gewinn von 110 Mio Euro im Jahr 2016 auf 220 Mio Euro im Jahr 2025 zu verdoppeln, wurde schon jetzt nahezu erreicht. Ein weiterer Erfolg laut Vorstandschefin **Dr. Susanna Zapreva**: „Mehrere Tausend Kunden mussten von unseriösen Marktteilnehmern übernommen werden, ohne von ihnen höhere Tarife zu fordern.“

So wurde der Umsatz um 29 Prozent gesteigert und damit erstmals eine Marke von fünf Milliarden Euro überschritten – nach 3,9 Milliarden Euro im Jahr zuvor. Auch das ursprüngliche Ziel, den Gewinn von 110 Mio Euro im Jahr 2016 auf 220 Mio Euro im Jahr 2025 zu verdoppeln, wurde schon jetzt nahezu erreicht. Ein weiterer Erfolg laut Vorstandschefin **Dr. Susanna Zapreva**: „Mehrere Tausend Kunden mussten von unseriösen Marktteilnehmern übernommen werden, ohne von ihnen höhere Tarife zu fordern.“

Oscar der Peinlichkeit

Gäbe es eine Auszeichnung wie den Oscar der Peinlichkeit, der oberste Verwaltungschef Hannovers, Oberbürgermeister **Belit Onay**, hätte ihn souverän gewonnen. Begründung der Jury: Die Stadt hat mehr als 800 ukrainischen Kriegsflüchtlingen 411 Euro Monatsmiete für ein Feldbett in der Notunterkunft auf dem Messegelände in Rechnung gestellt. Zur Absicherung der Forderungen sollten die Menschen Abtretungserklärungen unterschreiben, womit sie ihre gesamten bestehenden und zukünftigen Einkommensansprüche an die Stadt übertragen sollten. Nach scharfen Protesten wird die Benutzungsgebühr jetzt nicht mehr verlangt, auch die bereits ausgestellten Bescheide müssen nicht bezahlt werden.



Die Stadt hat mehr als 800 ukrainischen Kriegsflüchtlingen 411 Euro Monatsmiete für ein Feldbett in der Notunterkunft auf dem Messegelände in Rechnung gestellt. Zur Absicherung der Forderungen sollten die Menschen Abtretungserklärungen unterschreiben, womit sie ihre gesamten bestehenden und zukünftigen Einkommensansprüche an die Stadt übertragen sollten. Nach scharfen Protesten wird die Benutzungsgebühr jetzt nicht mehr verlangt, auch die bereits ausgestellten Bescheide müssen nicht bezahlt werden.

bereits ausgestellten Bescheide müssen nicht bezahlt werden.

Beeindruckender Auftritt

Es war eine historische Stunde! Per Videokonferenz war **Vitali Klitschko**, Bürgermeister von Kiew, live der Ratssitzung in Hannover zugeschaltet. Und er hielt eine beeindruckende und berührende Rede, die unter die Haut ging. Der ehemalige Boxweltmeister schilderte die Gräueltaten in der Stadt: „Ich wache morgens auf und denke, alles ist nur ein Traum. Aber es ist bittere Realität.“ So habe er einen weinenden kleinen Jungen getroffen, der nach seinen Eltern rief – aber Mama und Papa waren gefallen. Die Menschen seien bereit zu kämpfen und zu sterben, aber er sei überzeugt, dass sie Frieden und Freiheit für ihr Land erringen werden. Am Ende der Rede gab es stehende Ovationen der Ratsmitglieder.



Der ehemalige Boxweltmeister schilderte die Gräueltaten in der Stadt: „Ich wache morgens auf und denke, alles ist nur ein Traum. Aber es ist bittere Realität.“ So habe er einen weinenden kleinen Jungen getroffen, der nach seinen Eltern rief – aber Mama und Papa waren gefallen. Die Menschen seien bereit zu kämpfen und zu sterben, aber er sei überzeugt, dass sie Frieden und Freiheit für ihr Land erringen werden. Am Ende der Rede gab es stehende Ovationen der Ratsmitglieder.

gab es stehende Ovationen der Ratsmitglieder.

Ziel klar verfehlt

Es war vor drei Jahren: Damals vereinbarte die Region gemeinsam mit der Firmenleitung, dem Betriebsrat und der Gewerkschaft Verdi, das **RegioBus** jährlich 2,9 Mio Euro einsparen sollte. Jetzt musste Regions-Verkehrsdezernent und gleichzeitig Aufsichtsratschef des Verkehrsunternehmens, **Ulf-Birger Franz** (SPD), kleinlaut zugeben, dass das Ziel „bei weitem“ nicht erreicht wurde. Einer der Gründe: **RegioBus** leide auch unter einer besonders schwachen Produktivität. Im Vergleich zu anderen öffentlichen Busunternehmen in Deutschland habe man mit rund vier Euro den höchsten Kilometerpreis umgerechnet auf die Kosten – das zweitteuerste Unternehmen liegt nur bei drei Euro.



Unverhoffte Einnahme

Eigentlich müsste sich Hannovers Stadtkämmerer **Axel von der Ohe** (Foto) über die ungeplante Einnahme freuen. Doch ob er das wirklich tut, ist fraglich. Denn die eine Mio Euro, die die Stadt laut der HAZ kassiert hat, ist eine Strafzahlung von Groß-eigentümer **Lars Windhorst** – weil dessen Firma eine vereinbarte Frist bei der Sanierung des Ihme-Zentrums verstreichen ließ. Eigentlich sollte diese bis Ende 2021 Mietverträge mit Einzelhandelsgeschäften für 9000 Quadratmeter Nutzfläche vorlegen. Doch es passierte nichts, die Stadt räumte eine Verlängerung bis Ende März ein – aber wieder nichts. Werden weitere Fristen nicht eingehalten, sollen Vertragsstrafen bis zu vier Mio Euro fällig werden.



Eindringliche Warnung

Der furchtbare Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine und die Diskussion um ein mögliches Gasembargo: Jetzt hat sich **Dr. Volker Müller**, Hauptgeschäftsführer der Unternehmerverbände Niedersachsens, zu Wort gemeldet. Für ihn wäre es ein „Riesenfiasco“. Denn die Wirtschaft sei derart komplex miteinander verwoben, dass sich nicht genau einmal sagen ließe, welche Branche am ehesten betroffen wäre. Der Unternehmer-Chef: „Zum jetzigen Zeitpunkt könnten wir kein Embargo überstehen.“ Seine Forderung: Vielmehr müssten ungeliebte Diskussionen um Kohle, Fracking und auch Atomkraft endlich ehrlich geführt werden. Die ganze Welt setze auf Kernkraft, aber wir ignorierten das.



Seminare • Vorträge • Informationsveranstaltungen • Besichtigungen

Aktuelle Informationen

Schönheitsreparaturen - Seminar mit Frühstück

Immer häufiger weigern sich Mieter Schönheitsreparaturen durchzuführen. Welche Rechte hat der Vermieter und was muss er bei der vertraglichen Gestaltung beachten? Was gilt bei Beendigung des Mietverhältnisses? Informieren Sie sich frühzeitig!



RA Oliver Francke-Weltmann

Rechtsanwalt **Oliver Francke-Weltmann** beleuchtet in einem drei-stündigen **Präsenzseminar** praxisrelevante Fragen rund um das Thema Schönheitsreparaturen im Mietverhältnis unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung. Die Veranstaltung findet am **01. Juni 2022** von **09:30-13:00 Uhr** im Hotel Mercure Hotel gegenüber dem Maschpark am Neuen Rathaus statt. In einer halbstündigen Pause können sich die Teilnehmer bei einem Frühstücks-

snack stärken und über Erfahrungen austauschen. Die Seminarteilnahme kostet 50,00 € für Mitglieder, Nichtmitglieder zahlen 100,00 €.

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 erfolgen.

Stadtteil Limmer im Wandel mit Genussreise durch die Hannoversche Kaffeemanufaktur



Erleben Sie mit uns auf einer zweistündigen Besichtigungstour des ehemaligen Industriestadtteils Hannover-Limmer einen innovativen Wandel hannoverscher Stadtentwicklung. Von einem eher verschlafenen Viertel zu einem pulsierenden Lebensbereich mit neuer Außenansicht. Anschließend tauchen wir gemeinsam in die vielfältige Kaffee-Welt der Hannoverschen Kaffeemanufaktur in Form einer zweistündigen Genussreise ein.

Am **18. Juni 2022** um **13:00 Uhr** (Samstag) startet ein zweistündiger Rundgang durch den Stadtteil Limmer, einem geschichtsträchtigen Ort mit einer 800-jährigen Historie. Daran anschließend ab **15:00 Uhr** entdecken wir gemeinsam in der Kleinen Rösterei der Hannoverschen Kaffeemanufaktur, Wunstorferstr. 33, bei einer guten Tasse Kaffee mit einem Stück Kuchen die Geheimnisse und Wunder unseres Lieblingsgetränks. Lauschen Sie den Geschichten über die Entstehung des Kaffees, seiner Entwicklung über Jahrhunderte und erfahren Sie alles über den Anbau und die Ernte der besonderen Pflanze. Beim spektakulären Showrösten über offenem Feuer erleben Sie live mit allen Sinnen, wie aus dem grünlichen Samen der Kaffeepflanze das beliebte Getränk der Deutschen wird.

Programm:

ab 12:30 Uhr: Treffpunkt Eingang Gymnasium Limmer, Wunstorfer Str. 14

13:00 Uhr: Start Stadtteilbesichtigung mit folgenden Stationen

- Stichweh - Leinepark als erstes großes Ergebnis der Sanierung: Ein neues Zentrum entsteht aus einem Guss
- Schwanenburg - Insel an der Leine: Was war denn vorher auf dem Gelände des Leineparks, Auswirkungen der Industrialisierung
- Leine – Abstiegskanal
- Limmer Dorf: Ein kleiner Einblick ins Mittelalter
- Wasserstadt Limmer: Baustelle und Plan eines ganz neuen Stadtteils
- Max und Margerathe Rüdberg Platz: Zusammenfassung und Ausblick

15:00 Uhr: Start Kaffee Genussreise

17:00 Uhr: Ende der Kaffee Genussreise

Die Teilnehmerzahl ist auf 25 Personen begrenzt. Der Kostenbeitrag für diese exklusive Besichtigungskombination liegt bei **59,00 € pro Teilnehmer**. Eine Anmeldung ist bis zum **27. Mai 2022** unter **0511 /300 30 100** erforderlich. Wenn Sie sich einen Platz reservieren konnten, überweisen Sie bitte den Betrag bis zum **03. Juni 2022** unter Angabe des Verwendungszwecks „Limmer mit Genussreise“ auf das Konto der HAUS & GRUNDEIGENTUM Medien GmbH, IBAN: DE81 2505 0180 0000 3363 00. Anmeldungen werden in der Reihenfolge ihres Eingangs berücksichtigt.

Sollten für die Teilnehmer noch Coronaregeln zu beachten sein, werden wir darauf rechtzeitig auf unserer Website hinweisen. Sicherlich wird noch das Tragen der FFP2-Masken in Räumlichkeiten bis zum Sitzplatz gelten.

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)

#LEIDENSCHAFT
#TRADITION
#KOMPETENZ

**GESUNDES WASSER
FÜR BESTES GEMÜSE**
Wir sind Trinkwasserspezialisten



© karepa/stock.adobe.com

CARL OETTINGER



GESUNDHEITSTECHNIK SEIT 1947

SANITÄR · HEIZUNG · LÜFTUNG

Kundendienst · Sanierung von Wohngebäuden · Trinkwasserhygiene · Komplettbäder

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