

WOHNART

33. Jahrgang

Das Magazin für HAUS & GRUNDEIGENTUM 7/2022

Thema des Monats

Fernwärmesatzung

HAUS & GRUNDEIGENTUM

Solarstrom

Bauen & Renovieren

Bestandsimmobilien sanieren



TOP-IMMOBILIENANGEBOTE.

Neubau! Urbanes Wohnen Am Klagesmarkt

Noch 2 Eigentumswohnungen mit Balkonen
und 1 Gewerbeeinheit im EG in absoluter Toplage.

- hochwertige Massivbauweise
- Aufzugsanlage
- barrierefreier Zugang zu allen Wohnungen
- Parkettfußböden
- Fußbodenheizung mit Fernwärme
- bodentiefe Tür- und Fensterelemente
- 3-fach Wärmeschutzverglasung
- elektrische Rollläden
- TG-Stellplätze zur Miete

Zahlung nach Fertigstellung!

Gewerbeeinheit | ca. 81 m² | € 486.000,-



Wohnung | 3 Zimmer | ca. 92 m² | 1. OG | € 548.000,-



Wohnung | 4 Zimmer | ca. 101 m² | 2. OG | € 595.000,-



Die Wohnung im 4. OG ist bereits verkauft.
Die Wohnungen im 3. OG und 5. OG sind reserviert.

Ausführung und Bau
Baubeginn Sommer 2022
Fertigstellung Sommer 2023



Alle Angebote freibleibend. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.



www.hug.immo

Dipl.-Ök. Frank Schoenfeld
Abteilungsleiter

Theaterstraße 2
30159 Hannover

makler@hug.immo
www.hug.immo



HAUS & GRUNDEIGENTUM
Service

Käuferprovision: 2,38% vom Kaufpreis inkl. MwSt.

In den o.a. Preisen sind enthalten: Leistungen gem. Baubeschreibung, Erschließungsbeiträge, Anschlussgebühren (Strom, Wasser, Fernwärme), Planungs- und Ingenieurleistungen, Bauantrags- und Genehmigungskosten.

Was kann NRW was Niedersachsen nicht konnte?

Die Entscheidung ist ein politischer Paukenschlag! Gerade in die Verantwortung gewählt, hat die von Christdemokraten und Grünen gebildete Landesregierung von Nordrhein-Westfalen in ihrem Koalitionsvertrag einen bemerkenswerten Beschluss aufgenommen:

„Wir werden die Straßenausbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen rückwirkend zum 1. Januar 2018 für die beitragspflichtigen Eigentümerinnen und Eigentümer abschaffen und die ausbleibenden Einnahmen für die Kommunen landesseitig ersetzen.“



Besonders hervorzuheben: Eigentümerinnen und Eigentümer, die ab diesem Zeitpunkt zur Kasse gebeten wurden, bekommen ihr Geld zurück.

So erfreulich diese Entwicklung in Nordrhein-Westfalen ist, stellt sich nun für Niedersachsen umso mehr die Frage: Warum hat unsere von Sozialdemokraten und Christdemokraten getragene Landesregierung, die seit Jahren von HAUS & GRUND und vielen wohnungswirtschaftlichen Organisationen geforderte Abschaffung dieser Satzung, die an Unrecht kaum zu überbieten ist, bisher verhindert?

Selbst in Niedersachsens Landeshauptstadt Hannover haben die Verantwortung tragenden Kommunalpolitiker die Straßenausbaubeitragssatzung 2019 ausradiert.

Wenige Monate vor den niedersächsischen Landtagswahlen müssen wir feststellen, dass die Freien Demokraten als einzige Fraktion im Niedersächsischen Landtag seit 2018 für die Abschaffung der Straßenausbaubeitragssatzung kämpfen. Leider allein und darum bisher ohne Erfolg. Aber vielleicht kann sich das ja noch ändern.

Für einen aufschlussreichen Informationsbesuch nach Nordrhein-Westfalen muss es auch noch nicht zu spät sein.

Rainer Beckmann, Vorsitzender

THEMA DES MONATS

- 4 - 5 • Wegen geplanter Fernwärmesatzung HAUS & GRUNDEIGENTUM lädt Ratsfraktionsvorsitzende zum Gespräch ein

HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover

- 6 - 10 • **Tonnen statt Säcke: Was bedeutet das für Eigentümer?**
 • **Wohnnebenkosten: Hannover mit größtem Anstieg**
 • **Enercity und Land Niedersachsen wollen Solarstrom produzieren**
 • **FDP-Chef wirft aha unseriöse Kalkulation vor**
 • **Brigadeneneral Arlt mit LeibnizRing ausgezeichnet**
 • **Verbraucherpreisindex**

RECHT & STEUERN

- 11 - 13 • **CDU-Politiker gewinnt Rechtsstreit gegen aha**
 • **Steuertipps – Einkommenssteuer**
 • **Erneuerbare-Energien-Gesetz**
 Kommt jetzt der Durchbruch für Solaranlagen?
 • **Der moderne Weg – Internet per Glasfaser**
 Schnelles Internet, umlegbare Kosten

14 LEINEGEFLÜSTER

16 - 19 ENERGIE & HAUSTECHNIK

20 - 21 SCHÖNER WOHNEN

22 - 25 BAUEN · RENOVIEREN · SANIEREN

26 - 27 METALLHANDWERK

28 - 29 MALER & LACKIERER

30 VERANSTALTUNGEN

31 WohnArt-BÖRSE / IMPRESSUM

Titel: Energieversorger enercity investiert verstärkt in Fotovoltaikanlagen. Foto: enercity

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

Montag – Donnerstag: 9:00 Uhr - 18:00 Uhr
 Freitag: 9:00 Uhr - 16:00 Uhr



Dr. Mady Beißner, Rainer Beckmann, Lars Pohl, Dr. Elisabeth Clausen-Muradian, Dr. Daniel Gardemin und Lars Kelich (v.r.) im Gespräch zum Thema Fernwärmesatzung bei HAUS & GRUNDEIGENTUM

Wegen geplanter Fernwärmesatzung für Hannover

HAUS & GRUNDEIGENTUM lädt Ratsfraktionsvorsitzende zum Gespräch ein

Es ist ein bei Eigentümern heiß und kontrovers diskutiertes Thema: die geplante neue Fernwärmesatzung der Stadt Hannover. Voraussichtlich ab 2023 soll sie eingeführt werden – mit dem Ziel bis 2035 eine Klimaneutralität zu erreichen (die WohnArt berichtete in der Juni-Ausgabe).

Darum geht es:

- Künftig soll der Einbau von Öl- und Gasheizungen bei zu erneuernden Bestandsanlagen oder Neubauten nicht mehr möglich sein – sie müssen durch Fernwärme ersetzt werden. So sollen bis 2032 jährlich rund 6000 Wohnungen und Gewerbeimmobilien angeschlossen werden.
- Betroffen von der Maßnahme sind zunächst ausgewählte Quartiere in neun Stadtbezirken: Mitte, Vahrenwald-List, Linden-Limmer, Bothfeld-Vahren-

wald, Buchholz-Kleefeld, Misburg-Anderten, Südstadt-Bult, Herrenhausen-Stöcken und Nord.

- Der Satzungsentwurf sieht zwar kaum Ausnahmetatbestände im eigentlichen Sinne vor, aber doch zahlreiche Befreiungsmöglichkeiten vom Anschluss- und Benutzungszwang.
- Bei HAUS & GRUNDEIGENTUM haben sich zu dem Thema zahlreiche Mitglieder mit berechtigten Fragen, Bedenken und Sorgen gemeldet. Aus diesem Grund haben der Vorstandsvorsitzende Rainer Beckmann und die Geschäftsführerin Dr. Mady Beißner Vertreter der Grünen, SPD, CDU und FDP im Rat zu einem Gespräch eingeladen, um darauf aufmerksam zu machen und gemeinsam zu diskutieren. Denn das Gremium will noch in diesem Jahr über die Fernwärmesatzung entscheiden. Die Einladung angenommen hatten die Fraktionsvorsitzen-

den Dr. Elisabeth Clausen-Muradian und Dr. Daniel Gardemin (Grüne), Lars Kelich (SPD) sowie der stellvertretende Fraktionsvorsitzende Lars Pohl (CDU). Die FDP ließ sich wegen Zeitmangels entschuldigen.

Die wichtigsten Aussagen der Teilnehmer:

- Rainer Beckmann:**
- „Der Gedankenaustausch ist uns wichtig. Wir wollen dazu beitragen, wie das Ziel erreicht werden kann. Die Frage ist, ob und wie man etwas verbessern kann. Denn grundsätzlich ist die Fernwärme eine gute Sache.
 - Es gibt nur einen kleinen Teil von Eigentümern, wo ein Zwang umsetzbar ist. Ist das der richtige Weg? Warum nicht erst mal eine Kampagne starten, um mehr Zeit zu gewinnen die Menschen zu überzeugen. Das geht dann von allein – die Zahl der E-Autos nimmt auch immer stärker zu.
 - Bei der Fernwärme gibt es

noch keinen offenen Markt. Enercity hat eine Monopolstellung, so die Befürchtung vieler Bürger und deshalb hätten sie gerne einen Wettbewerb.“

- Dr. Mady Beißner:**
- „Ein ganz großes Problem in der Satzung sind die Begriffe Anschluss- und Benutzungszwang. Die Befreiungsmöglichkeiten dafür sind in Soll- und Kann-Bestimmungen eingekleidet. Das bedeutet eine große Verunsicherung und Misstrauen bei den Betroffenen.
 - Das Verfahren bei Mehrfamilienhäusern ist z.B. in der Satzung gar nicht geregelt. Es wird eine Flutwelle von Befreiungsanträgen geben, die bearbeitet werden müssen und sicherlich gerichtliche Verfahren nach sich ziehen werden. Ein enormer Verwaltungsaufwand, der das Vorhaben nicht voranbringen wird.
 - Die Satzung wurde mit recht „heißer Nadel“ gestrickt. Man sollte die Menschen mitnehmen und für die Fernwärme

begeistern, nicht mit der Brechstange vorgehen und vor allem für die Bürger klare, verlässliche Regelungen treffen, die Planungssicherheit geben und die Eigentümer finanziell nicht überfordern.

- Man könnte vielleicht den Anreiz zur Umstellung durch finanzielle Vorteile erhöhen, z.B. durch entsprechende Sondertarife in den ersten fünf oder zehn Jahren.

- Im Gebäudebestand sind die technischen Voraussetzungen oft nicht gegeben. Zudem ist eine Umrüstung in vielen Fällen mit einem enormen Kostenaufwand verbunden. Der ist für einen Großteil der privaten Eigentümer aber nicht finanzierbar.

- Mehr Wettbewerb wäre wünschenswert. Könnte man nicht schneller eine positive CO2-Bilanz erreichen, wenn man auch private Anbieter zulassen würde, respektive diesen die Möglichkeit geben würde, die grüne Fernwärme aus privaten Biomasse-Heizkraftwerken unter Nutzung der vorhandenen Fernwärmeleitungen ebenfalls einzuspeisen?"

Dr. Daniel Gardemin:

- „Es braucht in der Tat eine stärkere Kommunikation und Vermittlung. Die Satzung funktioniert aber sukzessive, die Eigentümer können sich langsam darauf einstellen.

- Wir wissen, dass viele Eigentümer darüber nachdenken und diskutieren, wie sie die Gasheizung wegbekommen.

- Es gibt einen Wettbewerb durch mögliche Ausnahmen, z.B. ist auch Erdwärme eine Möglichkeit.

- Gerade bei Mehrfamilienhäusern kann man sich Alternativen besorgen, z.B. in dem man eine Mixsituation herstellt – und zwar aus all dem was der Markt hergibt wie Photovoltaikanlagen, Pellet-Heizungen, Erdwärme oder Windräder.“

Dr. Elisabeth Clausen-Muradian:

- „Die Satzung ist ein gutes und probates Mittel. Die Menschen brauchen Anhaltspunkte, wo die Reise hingehen soll.

- Wir müssen Rechtssicherheit schaffen, denn auch wir bekommen Post von Bürgern zu dem Thema.

- Eine sofortige Umstellung ist

oftmals nicht möglich, deshalb gibt es die Ausnahmetatbestände. Wir wollen niemanden überfordern.“

Lars Kelich:

- „Wir befinden uns im Grenzbereich zwischen den Zielen der Politik und den Möglichkeiten der technischen Umsetzung. Die Satzung ist ein Rahmen und dafür braucht man einen Stichtag.

- Wenn man es nur bei Freiwilligkeit belassen würde, werden die Ziele nicht erreicht. Nicht zu vergessen, dass uns die Energiekosten bekanntlich um die Ohren fliegen.

- Nach unserer Einschätzung ist die Situation so, dass ein Teil der Menschen die Umstellung will, aber wegen fehlender Leitungen noch nicht kann. Andere sind grundsätzlich offen, wiederum andere haben Bedenken.

- Wenn wir 2024 im Heizkraftwerk Stöcken Block 1 und 2026 Block 2 abschalten, müssen dafür Ersatzkapazitäten geschaffen werden. Das ist aber die Aufgabe der Verwaltung und für die Fernwärme zu werben, zu informieren ist Sache von enercity.“

Lars Pohl:

- „Die CDU kann sich einen Anschlusszwang bei der Fernwärme nur bei Neubauten vorstellen.

- Nach unseren Informationen reicht die Fernwärmeerzeugung zurzeit nur für den bisherigen Bestand. Sonst mangelt es bisher an Produktionskapazitäten.

- Manches ist bei dem Thema einfach nicht zu Ende gedacht. Will man mit Fernwärme kochen, müssten z.B. die Starkstromleitungen erneuert werden, sonst funktioniert es nicht.

- Die sogenannten Pop-up-Heizungen, die von enercity als Übergangslösung bis zur Installation der Fernwärme angeboten werden, um eine unzumutbare Investition in Neuanlagen mit kurzer Laufzeit zu verhindern, stehen gar nicht in der Satzung. Darauf kann man sich nicht verlassen.“

Fazit: Es war eine sehr sachliche und konstruktive Gesprächsrunde. Laut Absprache aller Teilnehmer sind weitere Treffen zu dem Thema geplant. *Michael Nicolay*

MOIN VON WANGEROOGE.

HAUS & GRUNDEIGENTUM Service ist einer der renommiertesten Makler und Verwalter in Hannover - und mit diesen Leistungen auf der Insel aktiv:

- 🏠 Immobilienverkauf auf Wangerooge
- 🏠 WEG-Verwaltung auf Wangerooge

Meer entdecken:

www.wooge.immo

Oder direkt in unserem

Wangerooger Büro:

Obere Strandpromenade 21



Ferienhäuser und -wohnungen auf Wangerooge vermietet unser Partner Wangeroogehaus.



Dipl.-Ök. Frank Schoenfeld
Leiter Maklerabteilung

Theaterstraße 2
30159 Hannover

0511 - 300 30 700
makler@hug.immo

www.hug.immo



HAUS & GRUNDEIGENTUM
Service

Tonnen statt Säcke: Was bedeutet das für Eigentümer?

Der Plan steht: Abfallentsorger aha möchte die Säcke für Bio- und Restabfall sowie Altpapier und Leichtverpackungen abschaffen und durch Tonnen ersetzen. Die endgültige Entscheidung über die im Zukunftskonzept 2035 vorgeschlagenen Maßnahmen des Unternehmens ist frühestens Ende Juni 2022 durch die politischen Gremien zu erwarten (lag bei Redaktionsschluss noch nicht vor) – doch die Zustimmung ist nur Formsache.

Bei HAUS & GRUNDEIGENTUM häufen sich die Anfragen von Eigentümern, was die Umstellung konkret für sie bedeutet. Viele Mitglieder sehen ernsthafte Probleme bei der Einführung der Tonnen.

Die WohnArt hat deshalb bei aha nachgefragt.

Wann soll die Umstellung auf die Tonnen in den vier Bereichen erfolgen?

Restabfall:

Im Umland der Region Hannover werden die Restabfälle sowohl in Mülltonnen als auch in Säcken gesammelt. In Hannover wird der Restabfall ausschließlich über Mülltonnen erfasst. Ab dem **1. Januar 2024** sollen die Säcke abgeschafft werden und die Restabfalltonne die Regelabfuhr sein.

Bioabfall:

Ähnlich verhält es sich beim Biomüll. In Hannover kann hierfür eine Tonne genutzt oder im eigenen Garten selbst kompostiert werden. Dieser Standard soll in Zukunft auch im Umland der Region Hannover gelten. Die Sammlung des Biomülls in Säcken wird zum **1. August 2024** durch die Sammlung in Tonnen ersetzt. Die Tonnen werden dann 14-täglich geleert. Es bleibt die Möglichkeit erhalten, selbst zu kompostieren oder das zeitlich begrenzte Bio-Plus-Paket zu nutzen.



Foto: Archiv

In Hannover sollen ab Januar 2023 Leichtverpackungen ausschließlich in gelben Tonnen statt in gelben Säcken entsorgt werden.

Das Bio-Plus-Paket beinhaltet den Behälter, einen Filter-Deckel sowie eine wöchentliche Leerung gegen zusätzliche Gebühr.

Altpapier:

Papier, Pappe und Kartonagen werden in der Region Hannover unterschiedlich entsorgt. Es gibt die Möglichkeit, eine Papiertonne zu nutzen, Sammelsäcke im Einzelhandel zu kaufen oder das Papier zu Wertstoffinseln sowie zu Wertstoffhöfen zu bringen. Damit das Altpapier möglichst sortenrein gesammelt werden kann, werden ab dem **1. Januar 2025** keine Altpapiersäcke - aus Plastik – mehr verkauft. Altpapiersäcke und lose bereitgestelltes Altpapier werden ab dem **1. August 2025** nicht mehr mitgenommen. Ebenfalls ab dem **1. August 2025** wird der Sammelrhythmus beim Altpapier dem der Gelben Tonne angepasst. Somit wird Altpapier nur noch alle 14 Tage entsorgt.

Leichtverpackungen:

Auch der Gelbe Sack hat ausge-

dient: In der Landeshauptstadt Hannover sollen Leichtverpackungen des Dualen Systems Deutschland ab Januar 2023 ausschließlich in Gelben Tonnen und Containern gesammelt werden. In den Kommunen im Umland der Region Hannover erfolgt die Umstellung ab Mitte 2024. Ab 2025 sind nur noch feste Behälter geplant.

Gelten die Umstellungen von Sack auf Tonne für die ganze Region Hannover?

Die Tonne löst den Sack ab und dient damit der umweltschonenden Sammlung von Verpackungen. Es handelt sich um eine flächendeckende Einführung von Tonnen für die Sammlung von Restabfall, Bioabfall, Papier und Leichtverpackungen in der gesamten Region Hannover.

Werden sich die jeweiligen Abholintervalle ändern, und wenn ja, wie?

Für die Sammlung der beiden

Wertstoffe Papier und Leichtverpackungen ändert sich dann der Abholrhythmus von wöchentlich auf 14-täglich. Eine Sammlung in Behältern ist hygienisch unbedenklich. Auf Wunsch und gegen zusätzliches Entgelt ist bei der Papierabfuhr allerdings auch ein kürzerer Leerungszyklus möglich. Hierfür werden zukünftig die Gebühren anders kalkuliert. Die genaue Gebührenhöhe der abweichenden Leerungen wird im Rahmen der neuen Gebührenkalkulation ermittelt.

Was passiert, wenn auf dem Grundstück definitiv nicht genügend Platz für die Aufstellung der neuen Tonnen vorhanden ist?

Grundsätzliche Informationen zum Thema „Behälterstellplatz“ finden sich auch auf der aha-Internetseite. Den Bewohnerinnen und Bewohnern der Region steht hier ein breites Informationsangebot rund um die Behälter zur Verfügung. Ein neuer „online-Standplatzplaner“ ermöglicht die digitale Planung

BEST PRACTICE.

TOP-Makler



meets

**Top 2022
Company**



kununu

TOP-Arbeitgeber



HAUS & GRUNDEIGENTUM
Service

www.hug.immo

0511 - 300 303

eines Sammelplatzes für alle vier Fraktionen der haushaltsnahen Sammlung. Nutzerinnen und Nutzer erhalten dabei umfangreiche Hinweise zur Standplatzplanung. Anhand von Fotos gibt aha Gestaltungsideen, die bei der Integrierung des Standplatzes in die Grundstücksgestaltung helfen.

Bei der Wahl des Stellplatzes berät aha die Einwohnerinnen und Einwohner auch gerne persönlich. Bei Interesse steht die Servicehotline unter 0800/9991199 zur Verfügung, die eine telefonische Erstberatung anbietet. Sollte dies nicht ausreichend sein, vermittelt aha den Kontakt zur aha-Standplatzberatung, die in einem weiterführenden Gespräch, in schwierigeren Fällen auch vor Ort, eine Beratung anbietet. Gerne berät aha auch die Umlandkommunen bei Stellplatzfragen in Bebauungsplänen.

Gibt es für die notwendige Schaffung von Stellplätzen für die Tonnen auf dem Grundstück eine finanzielle Unterstützung für Eigentümer, z.B. für bauliche Maßnahmen, und wenn nein, warum nicht?

Nein, die Schaffung von Stellplätzen für die Tonnen liegt in der Verantwortung der Hauseigentümer.

Können Eigentümer zur Schaffung von Stellplätzen, z.B. zu Umbaumaßnahmen oder Anschaffung von Containern, gezwungen werden?

Einer grundsätzlichen Aufstellung

eines Restabfallbehälters kann nicht widersprochen werden. Entsprechend des eigenen Nutzungsverhaltens kann der Eigentümer eines Grundstückes Einfluss auf die Größe des zugewiesenen Behälters nehmen. Hier gelten die aktuellen Regelungen der Abfallsatzung.

Was passiert, wenn Eigentümer sich weigern die Tonnen

anzuschaffen?

Bei der Restabfallabfuhr gibt es einen Anschluss- und Benutzungszwang. Beim Bioabfall kann eine Tonne genutzt oder im eigenen Garten selbst kompostiert werden. Leichtverpackungen können auf Wertstoffhöfen und Altpapier auf Wertstoffhöfen und Wertstoffinseln abgegeben werden.

FDP-Chef wirft aha unseriöse Kalkulation vor

Abfallentsorger aha hat bei den Müllgebühren einen Überschuss von 40 Mio Euro erreicht. Nach der Vorstellung von Geschäftsführer Thomas Schwarz sollten von dem Geld die Bürger durch geringere Gebühren davon profitieren. Doch das neue Kommunalabgabengesetz verhindere das bis 2025.

So weit, so gut. Für FDP-Ratsfraktionschef Wilfried

Engelke weint der aha-Chef aber echte Krokodilstränen. Denn der hohe Überschuss sei durch eine „völlig unseriöse Kalkulation“ erzielt worden.

Der Politiker zur WohnArt: „Seine letzte Kalkulation beruhte darauf, warum auch immer, dass die Bürger weniger Müll produzieren und deswegen kleinere Tonnen bestellen. Damit wären die Einnahmen gesunken. Also wurden die Gebühren erhöht, allein um den

aufgeblähten Personaletat zu decken.“

Da die Bürger ihre großen Tonnen aber behalten hätten, hätten sie auch mehr bezahlen müssen. So sei es zu dem Überschuss gekommen. Engelke: „Wäre Herr Schwarz von einer seriösen Kalkulation ausgegangen, hätten die Gebühren erst gar nicht erhöht werden müssen und die Menschen schon damals davon profitiert.“

Wohnnebenkosten: Hannover mit größtem Anstieg

In keiner anderen deutschen Landeshauptstadt sind die Wohnnebenkosten in den vergangenen sechs Jahren so deutlich gestiegen wie in Hannover. Das ist das Ergebnis einer Untersuchung des Steuerzahlerbundes Niedersachsen.

Danach muss hier ein Drei-Personen-Musterhaushalt in einem Einfamilienhaus in städtischer Randlage 2022 Kosten von 2080 Euro rechnen. Das sind 52 Euro mehr als im Vorjahr und satte 318 Euro mehr als noch im Jahr 2016. Innerhalb von sechs Jahren ist das ein Kostenanstieg von rund 18 Prozent.

Unangefochtener Spitzenreiter ist Hannover mit knapp 390 Euro weiterhin bei den Abfallgebühren (Bio- und Restmülltonne, je 60 Liter bei wöchentlicher bzw. 120 Liter bei zweiwöchiger Leerung). Mit einem Zuwachs um 87 Euro seit 2016 ist das der höchste Anstieg aller Landeshauptstädte – ein Plus von 29 Prozent.

Dieser ist, laut Steuerzahlerbund, auch nicht durch eine einheitliche Gebührenkalkulation für Stadt und Region Hannover oder die „kostenlosen“ Serviceleistungen von aha zu rechtfertigen. Andere Hauptstädte böten vergleichbare Leistungen an.

Beim Trinkwasserpreis liegt Hannover mittlerweile mit 407 Euro auf dem viertteuersten Platz im Ranking. Grund sind deutliche Preissteigerungen in den Jahren 2020 und 2021. Im Jahr 2019 musste der Musterhaushalt noch 94 Euro weniger ausgeben.

Ein weiterer Preistreiber ist die Schmutzwasserentsorgung: Dafür werden durchschnittlich 313 Euro im Jahr fällig. Hannover nimmt nach einer Gebührenerhebung zum Jahresanfang mit mittlerweile 338 Euro auch hier den viertteuersten Platz ein. Es sind 30 Euro mehr als im Vorjahr und sogar 111 Euro mehr als noch 2016.

Bei der Grundsteuer liegt die Belastung für den Musterhaushalt in Hannover mit 621 Euro über dem Durchschnitt der Landeshauptstädte von 569 Euro.

Insgesamt belegt Hannover im Nebenkosten-Ranking den fünften Platz – der Abstand zur teuren „Spitzengruppe“ schmilzt aber. Auf Platz eins liegt (West-)Berlin (2291 Euro) gefolgt von Hamburg (2222 Euro) – am günstigsten schneiden Mainz (1492 Euro) und Schwerin (1496 Euro ab).

Bei der Berechnung der Nebenkosten sind Strom- und Heizkosten übrigens nicht enthalten.

Enercity und Land Niedersachsen wollen Solarstrom produzieren



Enercity-Chefin Dr. Susanna Zapreva und Niedersachsens Finanzminister Reinhold Hilbers bei der Präsentation des neuen Projektes.

Das Projekt ist ein weiterer Schritt um die angestrebten Klimaziele zu erreichen. Enercity pachtet Dachflächen von Landesgebäuden in Niedersachsen um dort - auf eigene Kosten - Fotovoltaikanlagen zu montieren und zu betreiben.

Auf diese Weise will das Unternehmen zehn Gigawattstunden Grünstrom jährlich erzeugen. Damit kann der Bedarf von rund 4000 Haushalten gedeckt werden. Enercity-Chefin Dr. Susanna Zapreva: „Wir sparen auf diese Weise bis zu 3600 Tonnen CO2 pro Jahr ein. Das entspricht den jährlichen Abgasen von rund 4400 Pkw.“

Startschuss ist eine Anlage auf dem Flachdach der niedersächsischen Bauverwaltung in der Celler Straße – Ende August soll es so weit sein. Insgesamt verfügt das Land über rund 5500 eigene Bauwerke, davon mehr als 50 in der Region Hannover. Enercity prüft jetzt, welche davon für Solaranlagen geeignet sind.

Aber auch die übrigen Landesgebäude in Niedersachsen sollen, wenn möglich, so bestückt werden. Finanzminister Reinhold Hilbers (CDU): „Wir werden die Flächen ausschreiben und nach und nach an Energiekonzerne verpachten.“ Auch daran, so Zapreva, werde sich enercity beteiligen.

Beim Thema Fernwärme will das Energieunternehmen ebenfalls neue Wege gehen. Durch den Einsatz von künstlicher Intelligenz soll der Energieverbrauch gesteuert und der Kohlendioxidausstoß gesenkt werden.

Geplant ist, ans Fernwärmenetz angeschlossene Gebäude nach und nach mit einer intelligenten Heizungssoftware auszustatten – das betrifft in einem ersten Schritt 5000 Mehrfamilienhäuser bis zum Jahr 2027.

Dadurch lassen sich laut Unternehmen 50.000 Megawattstunden Wärme und 5000 Tonnen Kohlendioxid pro Jahr einsparen oder alternativ 500 weitere Objekte versorgen.



Was ist Ihr Haus wert?

Jetzt kostenlos den Wert Ihrer Immobilie ermitteln: S-ImmoPreisfinder

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

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



Sparkasse
Hannover

Neue Fachstelle zur Prävention von Wohnungsverlusten?

Lange Warteschlangen, wochenlange Wartezeiten auf Termine, überlastete Mitarbeiter – an diese Zustände bei Hannovers Behörden hat man sich seit gefühlten Ewigkeiten leidvoll gewöhnt.

Die Stadt hat erst kürzlich kleinlaut eingeräumt, dass in der Verwaltung derzeit 719 Stellen unbesetzt sind. Und diese katastrophale Personalsituation ist nicht von heute auf morgen entstanden, es ist eine Entwicklung, der offenbar lange Zeit tatenlos zugehört wurde.

Statt endlich Abhilfe zu schaffen und dieser unsäglichen Situation schnellstens zu begegnen, plant die Stadt erst einmal wieder eine neue Fachstelle einzurichten - und zwar „zur Prävention von Wohnungsverlusten“. Darin gebündelt werden sollen zehn (!) Vollzeitkräfte – Projektleitung, Verwaltungskräfte und sozialpädagogisches Personal. Auf zunächst drei Jahre ist das Vorhaben ausgelegt. Knapp eine Million Euro sind dafür im Haushalt veranschlagt, wovon die Region rund 215.000 Euro als Anschubfi-

nanzierung dazu gibt. Mal unabhängig davon, dass die Stadt angesichts der Folgen der Corona-Pandemie und des Ukraine-Krieges bisher schon mit einem Haushaltsdefizit für dieses Jahr von 178 Millionen Euro rechnet (2020 waren es 100 Millionen Euro), stellt sich die Frage: Was soll die geplante Fachstelle eigentlich bewirken? Wie will sie von Wohnraumverlusten überhaupt erfahren? Und wenn sie solche Informationen hat, was will sie denn tun – den Vermie-

ter anrufen und ihn beschimpfen? Den Mieter betreuen, damit er sich künftig anders verhält oder ihm oder dem Vermieter Geld bezahlen, um die Situation zu retten? Es ist sicherlich ein ernstes Thema, aber die Verwaltung wird niemals mit ihrem Haushalt hinkommen, wenn sie – gerade in diesen Zeiten – solche Projekte startet. Und die geplanten zehn Vollzeitkräfte wären an anderen Stellen deutlich sinnvoller und hilfreicher eingesetzt.

Rainer Beckmann

Brigadengeneral Arlt mit LeibnizRing ausgezeichnet

Vor 25 Jahren wurde er zum ersten Mal verliehen, zahlreiche Persönlichkeiten aus Politik, Wirtschaft, Medizin und Kultur haben ihn erhalten: den LeibnizRing des Presseclubs Hannover. Diesmal ging die Auszeichnung bei einem Festakt vor 100 Gästen im Leineschloss an Brigadegeneral Jens Arlt, Kommandeur der Luftlandebrigade 1 der Bundeswehr.



Kuratoriums-Vorsitzender Lutz Marmor, Brigadegeneral Jens Arlt, Laudatorin Annegret Kramp-Karrenbauer und Presseclub-Vorsitzender Jürgen Köster (v.l.)

Im August des vergangenen Jahres hatte er nach der Machtübernahme durch die Taliban den schwierigen und gefährlichen Einsatz zur Evakuierung von 5347 Menschen aus Kabul in Afghanistan geleitet. Die Begründung der Jury für die Ehrung: „Sie haben Unfassbares gesehen und erlebt, Unglaubliches

geleistet. Mit dem LeibnizRing wird das anerkannt und den Soldatinnen und Soldaten und Jens Arlt, der für Mut, Offenheit, Zu-

verlässigkeit und Vertrauen steht, gedankt.“ In ihrer Laudatio nannte die ehemalige Verteidigungsministerin

Annegret Kramp-Karrenbauer den General einen „Glücksfall für diese Mission“. Sie rede nicht als ehemalige Vorgesetzte, sondern aus tiefer Überzeugung und um Danke zu sagen – ihm persönlich und stellvertretend allen, die an dieser Mission teilgenommen haben. Überraschend verlas Rolf Zick für den verhinderten Ministerpräsidenten Stephan Weil dessen Grußwort. Der 101-jährige, selbst Träger des LeibnizRings, trug zum Schluss ein Soldatengedicht des Humoristen Wilhelm Busch vor, das er frei rezitierte – dafür gab es stehenden Beifall. Ursprünglich hatte die Verleihung im Dezember stattfinden sollen, musste wegen der Corona-Pandemie aber verschoben werden.

Verbraucherpreisindex für Deutschland Neu: Basis 2015 = 100

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Jan.	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	111,5
Feb.	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	112,5
März	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	115,3
April	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	116,2
Mai	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	117,3
Juni	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	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.	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.	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.	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.	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.	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	

CDU-Politiker gewinnt Rechtsstreit gegen aha

Der ehemalige CDU-Fraktionschef in der Regionsversammlung, Eberhard Wicke, hat mittels einer Normenkontrollklage erfolgreich die Gebührensatzung von aha aus dem Jahr 2017 für die Abfallbeseitigung angefochten. Das OVG Lüneburg hat die bis 2019 geltende Müllgebührensatzung für unwirksam erklärt, da die Erhöhung der Grundgebühr rechtswidrig gewesen sei.

Der Politiker hatte argumentiert, dass die damals erhöhte monatliche Grundgebühr je Wohnung auf einer nicht ordnungsgemäßen und nachvollziehbaren Kalkulation beruhe. Bereits vor viereinhalb Jahren hatte er mit einer Klage gegen aha Erfolg – danach musste das Unternehmen die Gebührensatzung ändern.

Allerdings hat der Erfolg diesmal nicht die Auswirkungen, die sich viele Bürger wünschen würden, weil er sich nur auf den Kläger bezieht. Es wird Vielen unverständlich sein, dass sie sich jetzt nicht ebenfalls auf die Unwirksamkeit der Satzung berufen können.

Was bedeutet das Urteil juristisch in der Praxis?

Mit der Normenkontrollklage ist die Unwirksamkeit der Satzung festgestellt worden. Das hat zur Folge, dass es keine wirksame Rechtsgrundlage für die erlassenen Gebührenbescheide gibt. Wenn ein Bürger den Gebührenbescheid vor dem Verwaltungsgericht beklagt hat, wird das Gericht den Bescheid nun aufheben.

Anders ist das bei Bürgern, die gegen den Bescheid nicht gerichtlich vorgegangen sind. Diese Bescheide sind jetzt zwar rechtswidrig, weil es keine Rechtsgrundlage gab, jedoch sind sie aber – da nicht gerichtlich dagegen vorgegangen – bestandskräftig und somit wirksam. Das Urteil im Normenkontrollverfahren von

Herrn Wicke hat also auf die Bestandskraft der Bescheide anderer Bürger, die nicht geklagt haben, keine Auswirkungen.

Wurden die Bescheide nicht angefochten, gibt es nur noch die theoretische Möglichkeit, die Rücknahme der Bescheide zu beantragen. Allerdings steht die Rücknahme der Bescheide im Ermessen der Behörde, das heißt es gibt keinen Anspruch des Bürgers darauf, dass die Behörde Ihren Bescheid zurückzunehmen hat.

Nach ganz herrschender Meinung überwiegt bei einer Entscheidung über die Rücknahme eines rechtswidrigen Verwaltungsakts aber das öffentliche Interesse an der Aufrechterhaltung des Bescheids im Interesse der Rechtssicherheit.

Etwas anderes gilt nur z. B. dann, wenn die Behörde in gleichgelagerten Fällen die Bescheide zurückgenommen hat. Eine solche Ausnahme von dem generell überwiegenden Interesse an der Aufrechterhaltung bestandskräftiger Bescheide ist in den Fällen der Gebührenbescheide für die Abfallbeseitigung aber wohl nicht erkennbar.

Fazit: Der Bürger muss selbst aktiv werden und selbst gegen seinen Gebührenbescheid klagen. Aus diesem Grund hat HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover auch seinerzeit im Januar 2021 dazu aufgerufen gegen die Gebührenbescheide von aha betreffend die Straßenreinigungsgebühren zu klagen, soweit sie von der maßlosen Erhöhung betroffen sind.

Dr. Mady Reißner

Steuertipps – Einkommenssteuer

Steuerfreier Immobilienverkauf nach Eigennutzung durch Kinder

Wird eine Immobilie im Privatvermögen vor Ablauf von zehn Jahren veräußert, muss ein aus dem Verkauf erzielter Gewinn versteuert werden. Dieser ermittelt sich durch Abzug der Anschaffungs- und Veräußerungskosten vom Kaufpreis.

Wurde die Immobilie im Zeitraum zwischen Anschaffung oder Fertigstellung und Veräußerung ausschließlich oder zumindest im Kalenderjahr der Veräußerung und in den beiden vorangegangenen Kalenderjahren (mind. vom 31.12. im Jahr 1 bis 01.01. im Jahr 3) zu eigenen Wohnzwecken genutzt, ist diese von der Besteuerung ausgenommen.

Kind im Sinne des Einkommensteuerrechts

Dabei muss der Steuerpflichtige

die Immobilie nicht zwingend selbst bewohnen. Überlässt er diese seinem nach § 32 EStG zu berücksichtigenden Kind zur alleinigen Nutzung, so steht dies seiner Eigennutzung gleich.

Aber aufgepasst: Endet der Anspruch auf Kindergeld oder Kinderfreibetrag, fehlt es ab dem Folgejahr an der Nutzung zu eigenen Wohnzwecken. Keine Rolle spielt dagegen, ob der Eigentümer für das in der Immobilie wohnende Kind nach dem Zivilrecht weiterhin zum Unterhalt verpflichtet ist.

Keine Kaufpreisaufteilung bei Wohngemeinschaft

Bewohnt das Kind die Immobilie mit Dritten – im Streitfall Kinder des Steuerpflichtigen, für die kein Kindergeld oder Freibetrag mehr gewährt wurde – fehlt es darüber hinaus an der jederzeitigen Verfügungsmöglichkeit und damit an der alleinigen Nutzung.

Nach Ansicht des Niedersächsischen Finanzgerichts ist in diesem Fall auch keine Aufteilung des Kaufpreises in einen

steuerfreien und einen steuerpflichtigen Teil anhand der von dem Kind bzw. dessen Mitbewohnern genutzten Wohnungsteile vorzunehmen. Ohne bauliche Trennung der unselbständigen Funktionsbereiche für Eigen- und Fremdnutzung handele es sich bei der Wohnung um ein einheitliches Wirtschaftsgut.

Nds. Finanzgericht, Urteil vom 16.06.2021, Az.9 K 16/20

BdSt-Nachrichten Niedersachsen und Bremen Juni 2022

Erneuerbare-Energien-Gesetz

Kommt jetzt der Durchbruch für Solaranlagen?

Die Ampelkoalition will den Ausbau der erneuerbaren Energien beschleunigen. Mehr Dachflächen sollen künftig für die Solarenergie genutzt werden. Dazu sollen bürokratische Hürden abgebaut und private Bauherren finanziell und administrativ nicht überfordert werden, so heißt es im Koalitionsvertrag der Ampelkoalition. Was genau damit gemeint ist, bleibt auch nach dem als Osterpaket vom Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) vorgelegten Entwurf zur Novellierung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) unklar.

Der Entwurf sieht ambitionierte Ausbauziele und Sofortmaßnahmen zum beschleunigten Ausbau der erneuerbaren Energien vor. Bereits 2030 sollen anstatt der bisher 65 nunmehr 80 Prozent des in Deutschland verbrauchten Stroms aus erneuerbaren Energien erzeugt werden, 2035 nahezu 100 Prozent. Mit den vorgeschlagenen Maßnahmen wird jedoch das vorhandene Potenzial von Solardachanlagen nicht gehoben. Die vorgesehene Anhebung der Vergütungssätze für Mieterstrom und Einspeisevergütung ist nach wie vor nicht auskömmlich, um insbesondere kleine Dachanlagen bis 40 Kilowatt Leistung zu finanzieren. Vor allem werden die eigentlichen administrativen Hürden nicht beseitigt. So bleibt die Errichtung und der Betrieb einer Solaranlage für Haus- und Wohnungseigentümer weiterhin mit viel Bürokratie verbunden und für Vermieter ein finanzielles Wagnis.

Gewerbe anmelden, wenn Solarstrom an Dritte verkauft wird

Wer eine Solaranlage betreiben und den nicht selbst verbrauchten Strom ins öffentliche Netz einspeisen oder an seine Mieter verkaufen möchte, muss beim Finanzamt ein Gewerbe anmelden. Die Einnahmen aus dem Stromverkauf, etwaigen Mieterstromzuschlägen und der Einspeisevergütung müssen als gewerbliche Einnahmen versteuert werden.

Betreiber einer Solaranlage werden zum Energieversorger

Solaranlagen-Betreiber müssen sich zudem als Energieversorger registrieren und ihre Anlage innerhalb eines Monats nach Inbetriebnahme in das von der Bundesnetzagentur verwaltete Marktstammdatenregister eintragen lassen. Gegenüber dem Verteilnetzbetreiber muss angegeben werden, wie die Vergütung des überschüssigen, im Haus nicht benötigten und in das Netz eingespeisten Stroms erfolgen soll: über Direktvermarktung oder Einspeisevergütung. Reicht der im Gebäude erzeugte Strom zur Eigen- oder Mieterstromversorgung

nicht aus, muss Strom aus dem allgemeinen Netz beschafft werden. Dazu muss ein Zusatzstromvertrag mit einem Stromanbieter abgeschlossen werden.

Eigenversorgung lohnt bei hohem Stromverbrauch

Wird der Strom aus einer Solaranlage vom Anlagenbesitzer im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang selbst genutzt und dabei nicht durch ein öffentliches Netz geleitet, gilt dies als Eigenversorgung. Jährlich sind bis zu 30 Megawattstunden des selbst verbrauchten Stroms vollständig von den Umlagen befreit. Das gilt für alle Anlagen bis einschließlich 30 Kilowatt Leistung, deren Inbetriebnahme nicht mehr als 20 Jahre zurückliegt. Solaranlagen zur Eigenversorgung lohnen sich immer dann, wenn tagsüber viel Strom selbst verbraucht und damit zusätzlich noch eine Wärmepumpe oder Ladestation betrieben wird.

Mieter mit Solarstrom versorgen

Strom, der in einer Solaranlage auf dem Dach eines Wohngebäudes erzeugt wird, kann über das hauseigene Netz an Letztverbraucher im Gebäude (Mieter, Wohnungseigentümer) geliefert und verbraucht werden. Hieraus ergeben sich weitere energierechtliche Pflichten. Für diesen Strom müssen keine Netzentgelte, Stromsteuer und Konzessionsabgaben entrichtet werden. Das muss jedoch mit dem Hauptzollamt geklärt werden. Bislang wird für den Mieterstrom, anders als bei der Eigenversorgung, die volle EEG-Umlage fällig. Diese muss für die gesamte Stromlieferung an den Übertragungsnetzbetreiber gezahlt werden. Die EEG-Umlage soll jedoch abgeschafft werden.

Mieterstromzuschlag erhalten

Vermieter oder Betreiber einer Solarstromanlage können für den an die Mieter gelieferten Strom einen Mieterstromzuschlag erhalten, dessen Höhe sich nach der Größe der Anlage richtet. Mehrere Voraussetzungen müssen dafür erfüllt sein:

- Die Solaranlage ist auf, an oder in einem Wohngebäude installiert, wobei mindestens 40 Prozent der Fläche des Gebäudes dem Wohnen dienen.
- Die insgesamt installierte Leistung der Anlage beträgt nicht mehr als 100 Kilowatt.
- Die Stromlieferung erfolgt ohne Durchleitung durch ein öffentliches Netz an einen Letztverbraucher innerhalb des Gebäudes oder in Wohngebäuden oder Nebenanlagen in demselben Quartier, in dem das Gebäude steht.
- Die Versorgung des Mieters mit Strom muss auch für die Zeiten vorgesehen werden, in denen kein eigener Solarstrom geliefert werden kann.
- Die Kündigungsfrist für den Stromvertrag darf nicht mehr als drei Monate vor Ablauf der Vertrags- oder der stillschweigend verlängerten Vertragslaufzeit betragen.
- Für den gelieferten Strommix aus selbsterzeugtem Solarstrom und Zusatzstrom dürfen dem Mieter nicht mehr als 90 Prozent des Grundversorgungstarifs berechnet werden.

Den Mieterstromzuschlag erhält aber auch, wer Solarstrom an Selbstnutzer von Eigentumswohnungen und Betreiber von Kleingewerbebetrieben in Wohnhäusern liefert. Eine Wohnungseigentümergeinschaft kann also eine Solaranlage betreiben und erhält für den an die Wohnungseigentümer gelieferten Strom den Mieterstromzuschlag.

Mieterstromvertrag abschließen

Vermieter können zusätzlich zum Mieterstromzuschlag vom Mieter oder sonstigem Letztverbraucher einen Erlös für den an ihn verkauften Strom verlangen. Dazu wird ein Mieterstromvertrag abgeschlossen, an den allerdings zahlreiche Bedingungen geknüpft sind:

- Der Mieterstromvertrag darf nicht Bestandteil des Mietvertrags sein. Er muss unabhängig vom Mietvertrag gekündigt werden können. Mit Kündigung des Mietvertrags endet auch der Mieterstromvertrag mit Übergabe der Wohnung.
- Die Laufzeit des Mieterstromvertrags ist auf ein Jahr begrenzt.
- Eine stillschweigende Verlängerung ist jeweils nur um ein Jahr möglich.

Da Mieter frei entscheiden dürfen, ob sie sich an der Mieterstromversorgung beteiligen wollen oder lieber einen anderen Stromanbieter wählen, stellen Mieterstromanlagen für Vermieter ein finanzielles Risiko dar. Fällt ein Mieter als Stromkunde weg, kann das gerade bei kleinen Mehrfamilienhäusern die Finanzierung der Solarstromanlage gefährden.

Fazit von Corinna Kodim, Geschäftsführerin Energie, Umwelt, Technik

„Die vom BMWK vorgeschlagene Anhebung der Vergütungssätze für Solaranlagen ist zwar gut gemeint, aber bei weitem nicht ausreichend. Neben einer auskömmlichen Förderung müssen endlich auch die hohen administrativen Hürden fallen. Haus & Grund hat dazu seit langem einen Vorschlag: Im, am oder auf dem Haus erzeugter Ökostrom muss künftig von Mietern und Wohnungseigentümern unkompliziert genutzt werden können. Dafür müssen die regulatorischen Voraussetzungen geschaffen werden, damit der Verbrauch des Solarstroms über die Nebenkosten abgerechnet werden kann. Mieterstrom muss wie Eigenstrom behandelt werden. Nur so können Mieter wie Eigenversorger von den hohen Stromkosten entlastet werden, indem sie möglichst viel vom günstig im Haus produzierten Sonnenstrom nutzen. Für den zusätzlich benötigten Strom sollen Mieter wie Eigenversorger nach wie vor ihren Stromlieferanten frei wählen können.“

Corinna Kodim
H & G Deutschland

Der moderne Weg – Internet per Glasfaser

Schnelles Internet, umlegbare Kosten

Immer mehr Vermieter entscheiden sich für einen Glasfaserausbau. Es gibt zwei Alternativen, die Investitionskosten auf die Mieter zu verteilen:

Alternative 1: Modernisierungsmieter- erhöhung

Da es sich beim Glasfaserausbau um eine Modernisierung handelt, können Vermieter eine Mieterhöhung anstreben. In diesem Fall ist bereits bei Vertragsschluss mit dem Glasfaser-Netzbetreiber auf einige Details zu achten. Ansonsten besteht die Gefahr, dass sich die Modernisierungsmietererhöhung rechtlich nicht durchsetzen lässt. Der Vermieter sollte also einen Netzbetreiber finden, der die Gebäudeinfrastruktur aus Glasfaserkomponenten errichtet und diese in das Eigentum des Gebäudeinhabers stellt. Außerdem ist im Vertrag - meist Gestattungsvertrag genannt - klarzustellen, dass das Gebäudenetz mit einem „Öffentlichen Netz mit sehr hoher Kapazität“ im Sinne des § 3 Nummer 33 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) verbunden wird.

Außerdem sollte im Vertrag ein Open Access vereinbart werden, sodass die Mieter ihre Telekommunikationsdienstleister frei wählen können. Der Gebäudeeigentümer als Eigentümer der Gebäudeinfrastruktur sollte sich vor Vertragsschluss auch ein Angebot für einen Wartungs- und Störungsvertrag machen lassen und beide Verträge zum gleichen Zeitpunkt unterzeichnen.

Alternative 2: Befristete und begrenzte Umlage des Bereitstellungsentgelts

Jährlich dürfen 60 Euro pro

Wohneinheit über einen Zeitraum von fünf Jahren umgelegt werden. Liegen die Gesamtkosten für den Infrastrukturausbau pro Wohneinheit über 300 Euro, kann der Umlagezeitraum neun Jahre betragen. Dann muss der Vermieter zuvor aber drei Vergleichsangebote eingeholt haben. Außerdem muss der erhöhte Aufwand begründet werden. Beim Gestattungsvertrag mit Bereitstellungsentgelt ist demnach auf den Zeitraum, die Kosten und deren Begründung bei Ausdehnung des Umlagezeitraums zu achten. Auch hier muss das Gebäudenetz mit einem öffentlichen Netz mit sehr hoher Kapazität verbunden sein und ein Open Access bestehen. Sobald der Umlagezeitraum abgelaufen ist, muss der Gebäudeeigentümer die Funktionen sicherstellen und auch den Open Access über den Umlagezeitraum hinaus weiterhin gewährleisten. Der Nachteil dieser Variante ist, dass über den Bereitstellungszeitraum hinaus keine Kosten mehr auf die Mieter umgelegt werden dürfen. Es fallen aber dauerhaft Kosten für Wartung, Instandhaltung und Entstörung an. Sie könnte dennoch interessant sein für Vermieter, die eine Modernisierungsmietererhöhung nicht durchsetzen können und - wie etwa im Falle eines WEG-Beschlusses zum Glasfaserausbau - die Kosten (mit-)finanzieren müssen.

Inka-Marie Storm
H & G 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

- Erbaueinmünderssetzung
- Vermögenseinmünderssetzung
- Kauf, Verkauf
- Entnahme Betriebsvermögen
- Vorlage beim Finanzamt
- Gerichtsgutachten

Dorfstraße 64
30966 Hemmingen



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



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!

Eindeutige Meinung

Für **Barbara Thiel**, unabhängige und vom Landtag gewählte Landesbeauftragte für Datenschutz in Niedersachsen, ist die Sachlage klar: Egal ob für das Landeskriminalamt, das niedersächsische Sozialministerium oder die Staatskanzlei ist die Nutzung der Behörden von Internet-Plattformen wie Facebook rechtswidrig. Das Betreiben dieser sogenannten aktiven Fanpages sei ein Verstoß gegen die Datenschutzgrundverordnung. Auch ihre Amtskollegen im Rest des Landes stimmen ihr zu. Sie hat jetzt die Landesregierung aufgefordert diese Seiten abzuschalten. Doch die will davon nichts wissen. Man habe zwar



Verständnis für die Bedenken, aber die Kanäle in den sozialen Medien seien „unverzichtbar“.

Vernünftiges Vorhaben

Für Niedersachsens Finanzminister **Reinhold Hilbers** (CDU) ist das eine unerwartete Finanzspritze: Volkswagen hat trotz Chip-Mangels und Corona-Krise ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2021 hingelegt und will deshalb eine höhere Dividende an die Anteilseigner ausschütten. Und da dem Land Niedersachsen 11,8 Prozent der Aktien des Autobauers gehören, kann der Minister mit zusätzlichen Einnahmen von 442 Mio Euro planen. Die Frage ist nur, was mit dem Geld geschehen soll? Für Hilbers ist die Sache klar, er will es sinnvoller Weise zur Tilgung von Schulden nutzen. Dass das Vorhaben nicht im Sinne der Opposition ist, war zu erwarten - sie fordert den



Geldsegen für zusätzliche Investitionen zu nutzen.

Zufriedene Bilanz

Mit einem Sofortprogramm will die Stadt Hannover beim Klimaschutz einen Gang höher schalten, weil sie das für 2020 gesteckte Ziel von 40 Prozent Reduktion der Treibhausgase im Vergleich zu 1990 verfehlt und bisher nur 33 Prozent geschafft hat. Natürlich reicht das der Bewegung Fridays for Future nicht aus, selbst die CDU fordert mehr Tempo bei dem Thema. Für FDP-Ratsherr **Andreas Bingemer** ist das nicht nachvollziehbar, er ist zufrieden mit Hannovers Klimabilanz. Diese sei „als gut zu bezeichnen“, die Stadt sei „mit gutem Beispiel vorgegangen“. Außerdem müsse beim Klimaschutz auch berücksichtigt werden, dass Wirtschaftswachstum und



Gewerbesteuereinnahmen benötigt würden.

Keine Denkverbote

Die Zahl gefährlicher Messerattacken hat in Hannover in letzter Zeit erschreckenderweise deutlich zugenommen. Das hat jetzt den CDU-Ratsfraktionsvorsitzenden **Felix Semper** auf den Plan gerufen. Die Stadt dürfe sich nicht länger hinter der Polizei verstecken, sondern müsse diese bei der Gefahrenabwehr besser unterstützen. Vor allem bau- und ordnungspolitische Maßnahmen würden in der Landeshauptstadt nicht ausreichend zur Prävention eingesetzt. Benötigt werde u.a. ein mit der Polizei abgestimmtes Beleuchtungs-, Ordnungs- und Sicherheitskonzept für jeden einzelnen Platz. Es dürfe keine Denkverbote geben. Seine Partei werde deshalb eine Experten-Anhörung zum dem Thema beantragen.



Korrekte Kontrollleurin

Die oberste Prüfbehörde des Landes Niedersachsen, der Landesrechnungshof, hat das Ausgabeverhalten der Landesregierung in der Corona-Zeit scharf kritisiert. Diese habe erheblich viel Geld zweckwidrig verwendet, das als kreditfinanziertes Sondervermögen eigentlich die Folgen der Pandemie abmildern sollte, sagte Präsidentin **Sandra von Klaeden**. Stattdessen sei Geld für den Ausbau der digitalen Infrastruktur, die energetische Sanierung von Hochschulbauten oder auch zum Bau von Radwegen verwendet worden. Noch bis zum Ende des Jahres könne die Regierung die Begründung der Geldausgaben korrigieren, ansonsten drohe ein Verfassungsverstoß.



Klare Kante

Sinn und Erfolg des Tankrabatts sind heftig umstritten. Jetzt hat sich auch der CDU-Bundestagsabgeordnete und Vorstandsmitglied von HAUS & GRUNDEIGENTUM, **Tilman Kuban**, zu dem Thema zu Wort gemeldet. Der Rabatt sei nichts anderes als ein Putin-Soli und Klingelbeutel für die Scheichs, denn der saudische Öl-Konzern Saudi Aramco und der russische Staatskonzern Rosneft seien die größten Profiteure. Beim Verbraucher komme er leider nicht an. Sein Vorschlag: Die Preise für Benzin und Diesel sollten an den aktuellen Rohölpreis gekoppelt werden – denn der habe sich zuletzt erholt. Und wenn der Ölpreis auf dem Weltmarkt falle, würden auch die Preise an der Zapfsäule sinken.



Seminare • Vorträge • Informationsveranstaltungen • Besichtigungen

Aktuelle Informationen

Grundsteuerreform

Haben Sie schon Post von Ihrem Finanzamt erhalten? Wer in Niedersachsen ein Grundstück besitzt, ist laut Grundsteuerreform verpflichtet zwischen 01. Juli und 31. Oktober 2022 eine Grundsteuererklärung abzugeben. Doch viele Eigentümer sind verunsichert und irritiert, weil sie dazu aufgefordert worden sind, dieses elektronisch über die Steuerplattform ELSTER erledigen zu müssen.

Christoph Behn, Steuerberater und geschäftsführender Partner von „Steuerlicht“ aus Hannover, klärt jeweils in einer eineinhalbstündigen **Informationsveranstaltung** am **25. Juli 2022** um **18:00 Uhr** im Stadtteilzentrum Lister Turm (Großer Saal), Walderseestr. 100, 30177 Hannover und am **30. August 2022** um **18:00 Uhr** im Stadtteilzentrum Ricklingen (Fritz Haake Saal), Anne-Stache-Allee 7, 30459 Hannover über das Thema „Grundsteuerreform“ auf und beantwortet Ihre Fragen.



Steuerberater Christoph Behn

Kostenbeitrag: **10,00€ für Mitglieder**, für Nichtmitglieder 20,00€. Verbindliche Anmeldungen sind unter **0511/ 300 30 100** oder per E-Mail an info@haus-und-grundeigentum.de erforderlich. Nach telefonischer Teilnahmebestätigung überweisen Sie bitte den Betrag bis zum 15.

Juli respektive 19. August 2022 unter Angabe des Verwendungszwecks „Grundsteuerreform + Datum der Veranstaltung“ auf das Konto der HAUS & GRUNDEIGENTUM Medien GmbH, IBAN: DE81 2505 0180 0000 3363 00.

Plenarsitzung im Niedersächsischen Landtag

Wollen Sie eine hitzige Debatte im Niedersächsischen Landtag kurz vor der anstehenden Landtagswahl live erleben? Dann begleiten Sie uns zu einer Plenarsitzung mit anschließender Abgeordneten-Diskussion!



Zwei Wochen vor der Niedersächsischen Landtagswahl können Mitglieder von HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover exklusiv am **22. September 2022** um **15:00 Uhr** die parlamentarische Arbeit in einer öffentlichen Sitzung im Landtag erleben.



Treffpunkt um 14:45 Uhr ist der Eingangsbereich des Niedersächsischen Landtags, Hannah-Arendt-Platz 1, 30159 Hannover, die Veranstaltung wird voraussichtlich gegen 18:00 Uhr enden.

Kostenbeitrag: **15,00€ pro Teilnehmer**. Eine Anmeldung ist **bis zum 08. September 2022** unter **0511/ 300 30 100** oder an info@haus-und-grundeigentum.de erforderlich. Nach telefonischer Teilnahmebestätigung überweisen Sie den Betrag bitte bis zum 15. September 2022 unter Angabe des Verwendungszwecks „Niedersächsischer Landtag“ auf das Konto der HAUS & GRUNDEIGENTUM Medien GmbH, IBAN: DE81 2505 0180 0000 3363 00.

Anmeldungen zu allen Veranstaltungen werden in der Reihenfolge ihres Eingangs berücksichtigt.

Hinweis: In Abhängigkeit von der Corona-Entwicklung und

zum Schutz jedes einzelnen Teilnehmenden gelten für den Besuch der Veranstaltungen die zu dem Zeitpunkt jeweils vorgeschriebenen Corona-Schutzmaßnahmen.

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



**Komplett-
pakete**
– auch zum
Festpreis

Die Superkraft vom eigenen Dach.

Nutzen Sie die Kraft der Sonne. Und machen
Sie sich unabhängig – mit Ihrer eigenen Solaranlage.

[enercity.de/solar](https://www.enercity.de/solar)

enercity
positive energie

DEN SOMMER GENIESSEN ...

IN BÄDERN VON OETTINGER



© yantev / stock.adobe.com

#LEIDENSCHAFT
#TRADITION
#KOMPETENZ



CARL OETTINGER

GESUNDHEITSTECHNIK SEIT 1947
SANITÄR • HEIZUNG • LÜFTUNG

BEEKESTRASSE 54 • 30459 HANNOVER • WWW.CARLOETTINGER.DE