

WOHNART

33. Jahrgang

Das Magazin für HAUS & GRUNDEIGENTUM 8/2022

Thema des Monats

Hauskauf in Hannover

HAUS & GRUNDEIGENTUM

Wärmepumpen

Bauen & Wohnen

Keramische Fliesen



TOP-MEHRFAMILIENHÄUSER.

Linden-Mitte: MFH mit Hofgebäude



4 Wohneinheiten, ca. 215 m² Gesamtwohnfläche, ca. 326 m² Grundstück, JNME € 16.000,-, Baujahr ca. 1900, GEH, Gas, B, 204,60 kWh/(m²a), EEK G

KP Euro 550.000,-

Mehrfamilienhaus in Linden-Mitte



7 Wohneinheiten, ca. 399 m² Gesamtwohnfläche, ca. 184 m² Grundstück, 1 Wohnung frei, JNME € 33.400,-, Baujahr ca. 1952, GEH, Gas, B, 183,30 kWh/(m²a), EEK F

KP Euro 875.000,-

Misburg: Zwischen Wald und Kanal



12 Wohneinheiten, ca. 762 m² Gesamtwohnfläche, ca. 892 m² Grundstück, JNME € 57.000,-, Baujahr ca. 1998, 4 Garagen, 4 Stellplätze, FW, Gas, V, 73,20 kWh/(m²a), EEK B

KP Euro 1.700.000,-

Stöcken: Sehr gepflegtes MFH in guter Lage



8 Wohneinheiten, ca. 439 m² Gesamtwohnfläche, ca. 507 m² Grundstück, JNME € 51.900,-, Baujahr ca. 1957, GEH, Gas, V, 105,20 kWh/(m²a), EEK D

KP Euro 1.500.000,-

Badenstedt: MFH mit idylischem Innenhof



Gepflegtes 4-Familien-Haus in verkehrsberuhigter Seitenstraße, ca. 340 m² Gesamtwohnfläche, ca. 446 m² Grundstück, JNME € 26.500,-, Baujahr ca. 1912, GEH, Gas, B, 158,96 kWh/(m²a), EEK E

KP Euro 795.000,-

Südstadt: Investment in Toplage



14 Wohneinheiten, ca. 847 m² Gesamtwohnfläche, ca. 404 m² Grundstück, JNME € 87.700,-, Baujahr ca. 1952, GEH, Gas, V, 133,00 kWh/(m²a), EEK E

KP Euro 2.600.000,-

Alle Angebote freibleibend. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.



www.hug.immo

Dipl.-Ing. Christian Spierig
Stv. Abteilungsleiter

Theaterstraße 2
30159 Hannover

0511 - 300 30 700
makler@hug.immo



HAUS & GRUNDEIGENTUM
Service

Auf Preis-Schock vorbereiten

Dass die Energiepreise für Strom, Öl und Gas explosionsartig steigen, ist seit Wochen ein Dauerthema – Experten rechnen mit Erhöhungen um 100 bis 400 Prozent.

Diese dramatische Entwicklung bei den Energiekosten wird die Politik mit Zuschüssen gar nicht auffangen können. Dabei ist die vorzeitige Abschaffung der EEG-Umlage beim Strom nur Augenwischerei und ein Tropfen auf den heißen Stein.



Auch das für September angekündigte „Energiegeld“ von zu versteuernden 300 Euro wird nicht entscheidend weiterhelfen.

Fakt ist: Es droht die böse Überraschung bei tausenden Mietern, wenn die Betriebskosten, in denen die Heizkosten enthalten sind, für dieses Jahr abgerechnet werden. Deshalb sollten Vermieter und Mieter gemeinsam eine Lösung finden und die Betriebskostenvorauszahlung kurzfristig entsprechend anpassen.

Eine grundsätzliche Antwort darauf, dass die Energiekosten nicht ins Uferlose ausarten und zu einer kaum finanzierbaren Dauerbelastung der Mehrheit der Menschen führt, wird es nicht geben. Ziel kann es nur sein, Erleichterungen zu schaffen, damit die Belastungen so gering wie möglich ausfallen.

Helfen kann dabei die staatlich gewollte CO₂-Bepreisung beim Gas unverzüglich abzuschaffen und die Mehrwertsteuer deutlich zu senken. Dass der Staat bei gestiegenen Beschaffungskosten – und diese haben sich fast verdreifacht – auch das Dreifache an Umsatzsteuer kassiert und so auch noch größter Profiteur ist, muss sofort beendet werden.

Es wären zumindest probate Mittel, ein Stück weit dem Kostenanstieg entgegenzuwirken.

Rainer Beckmann, Vorsitzender

THEMA DES MONATS

- 4 - 5 • **Hohe Kaufpreise und Zinsen – was ändert sich beim Hauskauf in Hannover?**

HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover

- 6 - 10 • **Ist mein Haus geeignet für eine Wärmepumpe?**
 • Brief an Ministerpräsident Stephan Weil
 • E-Ladepark von enercity in der List gestartet
 • Exklusiv – einmalig!
 Juwel mit großer Geschichte – Studienreise nach Hildesheim für Mitglieder von HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover

RECHT & STEUERN

- 11 - 13 • **Vermietung von Eigentumswohnungen – Die wichtigsten Eckpunkte**
 So gelingt das Mietverhältnis
 • Mietspiegelreform nun in Kraft:
 So klappt es mit einer berechtigten Mieterhöhung
 • Fotovoltaik auf dem WEG-Dach
 Wer muss wann zahlen?

14 LEINEGEFLÜSTER

18 - 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

Das Titelbild zeigt ein Wohnhaus mit einer neu installierten Wärmepumpe vor dem Gebäude. Foto: Vaillant

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



Maïke Grebenstein, Maklerin bei HAUS & GRUNDEIGENTUM Service, spricht im ausführlichen Interview über die aktuelle Situation auf dem Immobilienmarkt in Hannover.

Hohe Kaufpreise und Zinsen – was ändert sich beim Hauskauf in Hannover?

Die Kaufpreise für Immobilien sind jahrelang stark gestiegen – und jetzt klettern auch noch die Zinsen. Was raten Makler Menschen, die ein Haus in Hannover oder dem Umland kaufen wollen? Die HAZ hat mit Maïke Grebenstein, Maklerin und ausgebildete Immobilienfachwirtin bei HAUS & GRUNDEIGENTUM Service, zu dem Thema ein großes Interview geführt.

Frau Grebenstein, für Immobilienkäufer wird es eng. Häuser und Wohnungen sind teuer wie nie zuvor, und jetzt steigen auch noch die Zinsen. Kann man z.B. jungen Familien noch zum Kauf raten?

Ich bin selbst in der Altersgruppe und kann den Wunsch nach einem eigenen Haus gut verstehen. Was richtig ist: Für alle, bei denen die Finanzierung bisher schon knapp kalkuliert war, wird es jetzt noch schwieriger. Die Zinsen haben sich innerhalb weniger Wochen mehr als verdoppelt gegenüber dem Vorjahreswert. Das macht es vielfach komplizierter, den Traum vom eigenen Haus zu verwirklichen. Häufig muss man sicherlich kompromissbereiter hinsichtlich Lage und Größe der Immobilie sein.

Zuweilen hört man jetzt, dass mit steigenden Zinsen die Preise fallen müssten. Lohnt es sich,

darauf zu setzen und einfach abwarten?

Niemand weiß genau, wie sich die Preise entwickeln. Aber für die Vergangenheit lässt sich festhalten: Abwarten war nicht immer richtig. In den vergangenen Jahren sind die Preise immer gestiegen. Deshalb gehen wir auch jetzt nicht davon aus, dass die Kaufpreise auf breiter Front sinken werden beziehungsweise Kaufpreiseinbrüche zu erwarten sind. Schauen Sie: Die Nachfrage nach der eigenen Immobilie ist weiterhin deutlich höher als das Angebot, weil der Wunsch nach dem Wohnen in den eigenen vier Wänden vor allem bei

jungen Familien verbreitet ist.

Sondern?

Ich bin bei „Haus & Grundigentum Service“ für das Umland Hannovers zuständig. In Spitzenlagen wie zum Beispiel Isernhagen, Burgwedel, Hemmingen und Gehrden gibt es derzeit keine Anzeichen dafür, dass die Preise nachgeben. In weniger gefragten Lagen kann es aber zu einer Stagnation beziehungsweise einem Absinken der Preise kommen, da vorher noch potentielle Käufergruppen wegfallen, bei denen die Finanzierung trotz des Niedrigzinses schon sehr knapp berechnet war.

Mit größerer Flexibilität und längerem Atem lässt sich auch heute die Traumimmobilie finden.

Wie sollten Interessenten dann vorgehen? Man hat beim Suchen ja das Gefühl, dass die Konkurrenz riesig ist.

Wichtig ist, sich von den Internetangeboten nicht in die Irre führen zu lassen. Es ist gut, dort immer mal wieder zu schauen, was angeboten wird, um den Blick zu schärfen. Aber als Interessent weiß ich nicht, ob die Preisvorstellungen dort völlig überzogen sind und wie lange ein Haus dort schon angeboten wird. Häufig werden Immobilien gar nicht erst auf den Internetplattformen angeboten, sondern einem vorgemerkten Interessentenkreis.

Wie sollen Interessentinnen und Interessenten dann davon Wind bekommen?

Wer ernsthaft sucht, lässt sich neben der eigenen Aktivität auch bei den Maklern seines Vertrauens in eine Liste eintragen. Wir führen Kundendatenbanken, in denen wir die Suchenden mit bestimmten Kriterien speichern. Die reichen von der Lage einer Immobilie über die Größe bis zum Budget und der Frage, ob das Haus oder die Wohnung bezugsfertig oder renovierungsbedürftig sein soll. Wenn wir einen neuen Verkaufsauftrag erhalten, geben wir dieses Angebot zunächst an unseren Interessentenkreis weiter. Erst wenn sich dort keine Resonanz abzeichnet, kommt es ins Internet.

Müssten die Anbieter nicht eher ein Interesse daran haben, dass Sie die Immobilie einem möglichst großen Kreis zeigen?

Manch einer möchte das, manch einer aber auch nicht. Vor allem in ländlichen Gegenden wollen viele Eigentü-

mer möglichst vermeiden, dass ihr Haus im Internet präsentiert wird. Darüber spricht dann schnell das ganze Dorf, und mancher fürchtet auch, dass unangemeldete Interessenten vor der Tür stehen. Deshalb wird die diskrete Vermarktung häufiger gewünscht.

Aus Ihrer Erfahrung: Gibt es Häuser in der Region Hannover, die sich nicht vermarkten lassen?

Bei uns kommt so etwas sehr selten vor – und dann liegt es meistens daran, dass die Preisvorstellung des Verkäufers zu hoch angesetzt war. Aber genau deshalb beraten wir ja bei der Preisfindung. Denn was Verkäufer unbedingt vermeiden sollten, sind nachträgliche Preiskorrekturen nach unten. Das signalisiert den Interessenten, dass hier möglicherweise noch weiterer Spielraum ist.

Und was sollten Käufer beachten?

Mit größerer Flexibilität und längerem Atem lässt sich auch heute die Traumimmobilie finden. Wer ein Haus kaufen will, muss jetzt noch genauer suchen. Vor allem die, bei denen die Finanzierung eher knapp ist, sollten sich jetzt noch präziser fragen, was ihre Bedürfnisse sind. Wie weit entfernt vom Zentrum wollen sie leben? Wie gut muss die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sein? Wie viel Wohnraum brauche ich wirklich? Mit einem Hauskauf bindet man sich häufig für 20 bis 30 Jahre. Das ist für junge Familien eine lange Zeit. Aber auf der anderen Seite gehört zur Wahrheit: Auch drei Prozent Zinsen sind noch deutlich weniger, als in den Achtziger- und Neunzigerjahren aufgerufen wurde. Jede Zeit hat ihre Besonderheiten.

my hug.



Dr. Oliver Kiaman
Geschäftsführer

Dipl.-Ök. Frank Schoenfeld
Leiter Maklerabteilung

my hug ist das exklusive Vorteilsprogramm für die treuen Kundinnen und Kunden unserer Maklerabteilung, die uns wiederholt mit einem Verkauf beauftragen und für diejenigen, die uns mit der Vermittlung besonders hochwertiger Objekte betrauen.*

Auf unserer Internetseite

www.hug.immo/myhug

finden Sie aktuelle Angebote und Konditionen zu my hug.



Theaterstraße 2
30159 Hannover

0511 - 300 30 700
makler@hug.immo

www.hug.immo/myhug



HAUS & GRUNDEIGENTUM
Service



Foto: djid/Vailliant/FUE/NFG/Joachim Stretz

Gut für die Umwelt, gut für die Haushaltskasse: Der Umstieg auf moderne Heiztechnik – wie hier eine Wärmepumpe – wird staatlich umfassend gefördert.

Ist mein Haus geeignet für eine Wärmepumpe?

Die Technik gilt als smarter Ersatz für Gas- oder Ölheizungen und ist in nahezu allen Gebäuden einsetzbar, auch in Altbauten. Experte Daniel Stanitzok hat in der HAZ verraten, wie Immobilienbesitzer einfach feststellen, ob ihre Immobilie wärmepumpengeeignet ist. Denn immer öfter kommt die Technik als Alternative ins Gespräch.

Was ist eine Wärmepumpe?

Vereinfacht gesagt funktioniert eine Wärmepumpe ähnlich wie ein umgepolter Kühlschrank. Sie entzieht der Umwelt Wärme und hebt sie mithilfe einer Verdampfertechnik auf ein höheres Niveau. Damit kann

man, so erstaunlich das für Laien klingt, im Winter mit Wärme, die man der Außenluft entzieht, ein Wohnzimmer heizen. Die Wärmepumpe wird mit Strom betrieben. Sobald der aus regenerativen Quellen stammt (Wind-, Sonnen- oder etwa Wasserkraft), gilt der Betrieb der Wärmepumpe als CO₂-neutral, es werden also keine Klimagase freigesetzt. Damit ist die Wärmepumpe quasi eine Stromheizung, nur viel effizienter.

Warum wendet man die Technik nicht schon viel länger an?

Wie bei allen Innovationen gilt: Etwas Neues hat es schwer, sich durchzusetzen, solange das

alte bequem ist. Da Gas billig war, schien die Notwendigkeit gering, sich mit Alternativen auseinanderzusetzen. Das hat sich jetzt geändert-und prompt sind Wärmepumpen nahezu bei allen Herstellern nur noch mit sehr langen Lieferzeiten zu bekommen. Wer trotzdem eine ergattert, hat kaum eine Chance, für dieses Jahr qualifiziertes Personal zu bekommen, das die Anlage montiert.

Ist es realistisch, bis zu diesem Winter noch die Heizung umzustellen auf Wärmepumpe?

Mehrere befragte Betriebe in der Region verneinen. Wer nicht bereits weit in der Planung vorangeschritten sei und den

Auftrag erteilt habe, habe kaum eine Chance, in diesem Jahr noch eine Anlage montiert zu bekommen. Sowohl die Herstellungs- wie auch die Montagekapazitäten seien bundesweit ausgebucht.

Was kann ich trotzdem jetzt schon tun, wenn ich Interesse habe?

Daniel Stanitzok gilt als Pionier der Wärmepumpentechnik im Großraum Hannover. Mit seiner Firma Wärmepumpenpartner aus der Wedemark vertriebt er schon seit 20 Jahren solche Geräte, inzwischen exklusiv für den Hersteller Alpha Innotec. Er hat einen Tipp parat für alle, die sich für den Einbau einer

Wärmepumpe interessieren. „Machen Sie in diesem Winter den Test und probieren Sie, ob Sie mit 50 Grad Vorlauftemperatur durch die kalten Monate kommen.“ Wenn ja, dann ist das Haus für den Einbau einer Wärmepumpe geeignet. Wenn nein, dann muss möglicherweise in Dämmung oder neue Heizkörper investiert werden. Praktische Nebenwirkung: Je niedriger die Vorlauftemperatur, desto mehr Geld spart man, auch mit der Gasheizung.

Was bedeutet das mit der Vorlauftemperatur?

Die Vorlauftemperatur ist die Temperatur, mit der die Heizungsanlage das Warmwasser durch die Rohre schickt, damit es in den Zimmern die Heizungen erwärmt. Sie liegt oft bei 70, manchmal sogar bei 80 Grad. „Wenn ich mit Gas oder Öl arbeite, dann hat die Brennerflamme mehrere Hundert Grad - da kommt es auf die genaue Höhe der Vorlauftemperatur nicht so an“, sagt Stanitzok. Bei einer Wärmepumpe aber, die ihre Heizenergie aus der Differenz zur Umgebungstemperatur erzeugen muss, spielt jedes Grad eine Rolle. Technisch lassen sich zwar locker auch mehr als 50 Grad Vorlauftemperatur erzeugen - dann aber wird die Heizung im Betrieb extrem teuer. In einem gut gedämmten Haus hingegen sind Vorlauftemperaturen weit unter 50 Grad ausreichend, um Zimmer auf

Raumtemperatur zu bringen.

Wo gibt es solche Anlagen schon?

In größeren Gebäuden in Hannover sind schon lange Wärmetauscherheizungen verbaut, dann meistens unter Ausnutzung von Erdwärme mithilfe von bis zu 100 Meter tiefen Sonden. Schloss Herrenhausen zum Beispiel wird so beheizt und gekühlt, der Neubau der HDI-Versicherungen in Lahe und ein Großteil der Wohnungen, die Gundlach im Bothfelder Herzkamp gebaut hat. Erdwärme gilt als effizienter, weil im Erdreich auch winters konstante Temperaturen herrschen. Dafür sind anfangs die Investitionskosten wegen der Bohrung höher, weshalb Privatleute diesen Typus oft scheuen.

Und was nutzen Privatleute?

In Ein- und Zweifamilienhäusern kommen meist Luft-Wärmepumpen zum Einsatz, die draußen an der Hauswand installiert werden und der Umgebungsluft die Wärmeenergie entziehen. Sie galten lange Zeit als laut und nur in Neubauten mit Fußbodenheizung einsetzbar, doch das hat sich in den vergangenen Jahren gewandelt. längst können Wärmepumpen auch mit „normalen“ Heizkörpern betrieben werden und in Häusern, die nicht 16 Zentimeter Dämmmaterial an der Fassade haben. Allerdings

vereinfachen gute Dämmung und Heizsysteme, die für niedrige Vorlauftemperaturen konstruiert sind, das Heizen mit Wärmepumpe.

Gibt es Gebäude, die nicht mithilfe einer Wärmepumpe geheizt werden können?

„Bei Bestandsgebäuden muss jeder Einzelfall angeschaut werden“, sagt Stanitzok, dessen Firma schon mehr als 4000 Wärmepumpen vermittelt hat. Grundsätzlich könne jedes Gebäude mit einer Wärmepumpe geheizt werden, aber die Eigentümer müssten im Zweifelsfall entscheiden, ob ihnen der Aufwand etwa für Dämmung oder Heizkörperaustausch zu hoch sei. Dafür sei der 50-Grad-Test in diesem Winter eine gute Vorbereitung. „Dabei sollte man die Thermostatköpfe an den Heizungen etwas höher aufdrehen - sie sprechen bei der niedrigen Vorlauftemperatur anders an als gewohnt“, sagt Stanitzok.

Was kostet der Einbau einer Wärmepumpe?

In einem durchschnittlichen Einfamilienhaus mit bis zu 10.000 Kilowattstunden Wärmebedarf im Jahr schätzt Stanitzok die Kosten auf 25.000 bis 35.000 Euro. Darin enthalten sei „die Demontage der alten Gasheizung, die Neumontage von Wärmepumpe mit Speicher, nicht aber Sonderanlagen wie

etwa neue Heizkörper“. Mit Erdwärme seien es rund 15.000 Euro mehr. Der Einbau einer neuen Gasheizung ist zwar in der Regel preiswerter - dafür gibt es für Wärmepumpen aber derzeit kräftig Zuschüsse.

Welche Zuschüsse gibt es?

Bis zu 60.000 Euro Gesamtkosten pro Wohneinheit werden bei Umrüstung von Gas auf Wärmepumpe mit 35 Prozent bezuschusst, wenn man von Öl umrüstet sind es sogar 40 Prozent, bei Einsatz eines Energieberaters sogar noch etwas mehr. In den förderfähigen Kosten sind auch Umbauten wie Heizungs- oder Rohrerneuerungen für den Wärmepumpeneinbau inbegriffen. Zusätzlich gibt es etwa für Dämmungen Zuschüsse von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW).

Funktioniert die Technik auch in Mehrfamilienhäusern?

Ja, problemlos, solange die neue Wärmepumpe eine bestehende Zentralheizung ersetzen soll. Wenn sie hingegen Gasetagenheizungen („Kombithermen“) ersetzen soll, wird der Austausch teuer, denn dann müssen Steigleitungen für das Heizwasser und gegebenenfalls auch für Warmwasser zum Duschen durchs Haus gezogen werden. Das kostet schnell einen zusätzlichen hohen fünfstelligen Euro-Betrag.

Conrad von Meding

Bürgerstiftung erhält großzügige Schenkung

Die völlig unerwartete Schenkung ist mehr als großzügig! Walter Herbert Fritz (Foto), im März mit 86 Jahren verstorben, hat in seinem Testament der Bürgerstiftung von HAUS & GRUNDEIGENTUM mehr als 300.000 Euro vermacht.

Laut seines Anwalts Dr. Reinhard Lohrberg tat er dies im Gedenken an seine vor knapp zwei

Jahren verstorbene Ehefrau. Dr. Helga Fritz war jahrzehntelang Mitglied im Verein gewesen und interessierte sich sehr für Immobilien und ihre Geschichte. Die Ehe war kinderlos geblieben. Fritz selbst, ein gebürtiger Kölner, war 1975 nach Hannover gekommen und hatte u.a. bei der Finanzverwaltung



Niedersachsen als Leiter eines Finanzamtes und als Dozent der Landesfinanzschule in Rinteln gearbeitet.

Rainer Beckmann, Vorstandsvorsitzender der Bürgerstiftung: „Worte reichen nicht aus, um danke zu sagen. Wir denken sehr intensiv darüber nach, welche

Projekte wir mit dem Geld unterstützen werden.“

Die 1984 gegründete Bürgerstiftung setzt sich für die Förderung von Kunst, Wissenschaft und Forschung unter dem Aspekt des Heimatgedankens in dem Gebiet der Region Hannover ein – und dazu gehört auch die Erhaltung bedeutender denkmalgeschützter Gebäude und Kulturstätten.

Brief an Ministerpräsident Stephan Weil

Ministerpräsident Stephan Weil hatte kurzfristig Vertreter aus Wirtschaft und Verbänden zu einer Gesprächsrunde zum Thema „Soziale Problemlagen durch die Teuerungswelle“ vor dem Hintergrund der Auswirkungen des Ukraine-Krieges geladen. Zu den Teilnehmern gehörte auch Dr. Mady Beißner, Geschäftsführerin von HAUS & GRUNDEIGENTUM.

Als Reaktion auf die Veranstaltung hat sie dem Ministerpräsidenten einen Brief geschrieben und die Probleme der privaten Vermieter noch einmal deutlich zum Ausdruck gebracht.

Sehr geehrter Herr Ministerpräsident Weil,

Ihre Einladung zu einem „Krisengipfel“ am vergangenen Mittwoch haben wir sehr begrüßt, wie auch alle anderen wichtigen Vertreter aus Wirtschaft und Verbänden.

Die Zusammenführung aller aktuellen Probleme und ihre dramatische Entwicklung war von enormer Wichtigkeit; zugleich wirkte die aus den unterschiedlichen Wirkungskreisen beschriebene Situation, in der wir uns befinden und die weiteren Aussichten auf jeden Einzelnen auch sehr bedrückend, wie Sie es auch selbst zum Ausdruck gebracht haben.

Gleichwohl erlauben Sie mir nachfolgende Kritik:

1. Warum hat dieses wichtige Gespräch nicht eher stattgefunden?
2. Sinnvollerweise werden jetzt in der Runde Arbeitskreise gebildet. Die Einladung dazu erhielt ich tags darauf am Donnerstag den 07.07.2022 um 16:07 Uhr mit Anmeldeschluss zur AG-Mitarbeit 08.07.2022! Aus terminlichen Gründen war mir binnen dieses kurzen Zeitfensters die Rückmeldung nicht möglich. Ich denke, sicherlich nicht die Ausnahme.

Warum wurde diese 1-Tages-Frist gesetzt, mit der Sie ein gemeinsames konstruktives Vorgehen doch gerade zu torpedieren?

3. Sie wählten für die Arbeit der jetzt zu bildenden Arbeitsgruppen mit den Spitzen aus Wirtschaft und Gesellschaft den Ferienbeginn respektive die übliche Urlaubszeit, um am Ende des Monats ein Ergebnis präsentieren zu können. Ihre ausdrückliche Bitte war: Es möge sich nur derjenige anmelden, der auch voll zur Verfügung stehe! Sie selbst machen – wie der Wochenendausgabe der HAZ zu entnehmen – diese Woche Wanderurlaub.

Wenn dieses Vorgehen tatsächlich nichts mit Wahlkampf zu tun haben sollte – ein Gefühl, das sich nur schwer verdrängen lässt – wie soll es dennoch am Ende zu einer konstruktiven und alle Bereiche einbeziehenden Zusammenarbeit kommen, unterstellt sie ist tatsächlich gewollt?

4. In Ihrem Fazit, dass Sie am Ende unseres „Krisengipfels“ am letzten Mittwoch zogen, haben Sie praktisch sämtliches Vorbringen aus der Wohnungswirtschaft schlicht ignoriert. Hatte die Einladung nur eine Alibifunktion?
5. Diesen Eindruck unterstreichen Sie mit der jetzt zu bildenden Arbeitsgruppe „Priorisierung“, der Sie die Leitfrage vorgeben:

„Mit welcher Zurückstellung oder Aussetzung von Vorhaben können wir die niedersächsische Wirtschaft und unsere Gesellschaft vorübergehend entlasten, ohne **übergeordnete Ziele wie Klimaschutz** in unserem Bundesland zu gefährden?“

Als Verbandsvertreterin von Haus & Grund sowie Herr Fries als Vertreter des Deutschen Mieterbundes hatten wir ausdrücklich dazu aufgefordert, z. B. die CO2-Umlage sofort abzuschaffen, mindestens in dieser schwierigen Zeit auszusetzen, um die Bürger unmittelbar zu entlasten. „Priorisierung“ kann nicht bedeuten, dass Sie von vornherein den Klimaschutz weiterhin als „übergeordnetes Ziel“ festlegen!

Wir haben es jetzt mit existentiellen Problemen zu tun, die nicht nur vor Mietern, sondern auch vor privaten Vermietern und Wohnungsgenossenschaften nicht mehr Halt machen. Deshalb unsere **dringende Forderung** die ambitionierten Klimaziele in dieser akuten Gefahrenlage herunterzufahren. Allein Finanzminister Hilbers hat dies in seinem Statement ebenfalls angebracht (Überprüfung der niedersächsischen Klimaschutzvorschriften). Leider wurde von Ihnen diese wichtige Überlegung ausgeblendet.

Es ist mir nicht möglich meinen lang geplanten zweiwöchigen Urlaub ad hoc noch zu verschieben. Deshalb möchte ich auf diesem Wege noch einmal unseren Appell an Sie und die Regierung übermitteln: Begreifen und wertschätzen Sie den privaten Wohnungsmarkt als Fundament unserer Gesellschaft. 66 % der Mietwohnungen werden von Privatpersonen zur Verfügung gestellt! Machen Sie diesen noch funktionierenden privaten Wohnungsmarkt nicht kaputt, indem Sie einseitig dem privaten Vermieter immer mehr aufbürden und zumuten und viele am Ende zur Aufgabe „nötigen“, sondern sehen Sie auch die Situation der privaten Vermieter und stützen Sie dieses wichtige Fundament für unsere Gesellschaft. Es gibt finanzielle Grenzen und auch die Tatsache der fehlenden Fachkräfte im Handwerk und der Materialengpässe lässt sich nicht ausblenden.

Ich stehe gerne weiterhin für eine engagierte Mitarbeit zur Verfügung und verbleibe am Ende doch noch hoffnungsvoll

mit freundlichen Grüßen

Dr. Mady Beißner
Geschäftsführerin/Syndikusrechtsanwältin

E-Ladepark von enercity in der List gestartet



Foto: enercity

Leif Wiedemann (bauforum), enercity-CEO Dr. Susanna Zapreva und OB Belit Onay (v.l.) eröffnen den enercity-Ladepark.

Es ist eine Premiere: Hannover hat einen ersten Ladepark für Elektroautos. In der Anlage in der List stehen jetzt insgesamt 90 Ladepunkte zur Verfügung, 84 Parkplätze zum Standardladen (je 22 kW) und sechs für schnelles Laden (je 150 kW). Enercity Vorstandschefin Dr. Susanna Zapreva: „Es ist derzeit der größte seiner Art in Norddeutschland.“ Dafür hat das Unternehmen rund 1,8 Mio Euro investiert.

Von den 90 Ladepunkten auf dem Areal zwischen der Straße Am Listholze, Constantinstraße und dem kleinen Pastor-Jaeckel-Weg sind 70 bereits dauerhaft an den „Digital Campus“ der Bauforum Hannover GmbH und an die VHV vermietet. Die sechs Schnellladesäulen sind öffentlich und damit für Anlieger frei zugänglich.

Der Weg dorthin ist extra ausgeschildert, eine Zufahrt mit Schranke ist bisher nicht eingerichtet. Bezahlt wird

mit EC-Karten oder enercity-Ladekarten.

Der Vorteil der Schnellladepunkte: Ein E-Auto der Kompaktklasse benötigt an diesen für rund 100 Kilometer Reichweite nur sieben Minuten Ladezeit während es an den Standardladesäulen für dieselbe Strecke etwas mehr als 45 Minuten sind.

Ziel von enercity ist es die Zahl eigener Ladepunkte bis zum Jahresende bundesweit von 3500 auf mehr als 4500 zu steigern - davon mehr als 500 öffentliche in Hannover. Zapreva: „Wir befinden uns in einer neuen Ära.“

Der umfangreiche Ausbau der Ladeinfrastruktur ist strategisches Ziel des Unternehmens. So belegte die Landeshauptstadt im Mai dieses Jahres mit 136 Ladepunkten je 100.000 Menschen den Spitzenplatz unter Deutschlands Großstädten mit über 500.000 Einwohnern.

SORGEN NEHMEN.

SICHERHEIT GEBEN.

GEBORGENHEIT ERLEBEN.

Ihr ambulanter Pflegedienst.
Denn zu Hause ist es doch am Schönsten!

**Diakoniestationen
Hannover gGmbH**
Sallstr. 57, 30171 Hannover
www.dsth.de

**DIAKONIE
STATIONEN**
Häusliche Alten- und Krankenpflege

Jetzt zahlt Ihre Immobilie für Sie

Für
Senioren
ab 70
Jahren

- ✓ Zuhause wohnen bleiben – ein Leben lang
- ✓ Mehr Geld pro Monat durch Immobilienrente
- ✓ Keine Instandhaltungssorgen

Informieren Sie sich jetzt ausführlich über die Immobilienrente: Rainer Schardong freut sich auf das persönliche Gespräch mit Ihnen. ☎ 0170 / 46 28 535
✉ info@schardong-immobilien.de

Bis zum 23. September anmelden für Infoveranstaltung am 27. September um 15 Uhr. Ort: Sheraton Hannover Pelikan Hotel, Pelikanplatz 31 in Hannover

Ein Kooperationspartner der

www.schardong-immobilien.de

Exklusiv – einmalig!

Juwel mit großer Geschichte – Studienreise nach Hildesheim für Mitglieder von HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover

Nach der Begriffsbestimmung der Internationalen Statistikkonferenz zählt Hildesheim mit seinen 102.000 Einwohnern noch zu den Großstädten in Deutschland. Spricht man mit den Bürgern der Stadt, so legen diese auf das Attribut „Groß“ keinen Wert. Hildesheim gilt als Juwel mit einer bewegenden Geschichte, mit der sich die Nachbarstadt Hannover historisch nicht messen kann. Als es am Hohen Ufer an der Leine nur eine Handvoll bäuerliche Behausungen gab, war Hildesheim bereits ein Bischofssitz.

Am 29. September 2022 veranstaltet HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover eine ganztägige Studienfahrt per Bus nach Hildesheim. Der Historiker und ehemalige Landtagspräsident Jürgen Gansäuer M.A. führt die Reisegruppe zu Anlaufstätten wie die ehemalige Benediktinerabteikirche St. Michaelis und den Mariendom mit seinem Tausendjährigen Rosenstock. Die Vorgängerbauten beider Kirchen stammen aus dem 11. Jahrhundert und gehören heute zum UNESCO-Weltkulturerbe.

Als weiterer Programmpunkt schließt sich ein eineinhalbstündiger Aufenthalt auf dem in den 80er Jahren nach Originalunterlagen restaurierten „Historischen Markplatz“ an. Ursprünglich befand sich dieser um die Hauptkirche St. Andreas herum, wurde aber im 13. Jahrhundert an den heutigen Standort verlegt. Sehenswerte Gebäude, wie das Knochenhaueramtshaus und das Bäckeramtshaus lassen diesen Aufenthalt zu einem beeindruckenden Erlebnis werden. Auf



Schloss Marienburg, Pattensen OT Schulenburg

Programm am 29. September 2022 im Überblick:

08:30 Uhr	Treffen ZOB Hannover
08:45 Uhr	Abfahrt nach Hildesheim
09:45 Uhr	Besichtigung St. Michaeliskirche Hildesheim
11:00 Uhr	Besichtigung Hildesheimer Dom, St. Mariä Himmelfahrt (inkl. Tausendjähriger Rosenstock)
12:00 Uhr	Mittagspause Marktplatz Hildesheim
13:30 Uhr	Weiterfahrt zum Schloss Marienburg
14:15 Uhr	Besichtigung Schloss Marienburg
15:30 Uhr	Kaffeetrinken in der Kutschenremise Schloss Marienburg
16:15 Uhr	Rückfahrt nach Hannover



Hildesheimer Dom, St. Mariä Himmelfahrt

der Rückfahrt nach Hannover steht das historisch hoch interessante Schloss Marienburg auf dem Programm. Dort ist

eine Schlossbesichtigung mit anschließendem Kaffeetrinken in der Kutschenremise geplant. Die Studienreise beinhaltet

gebuchte Führungen in der St. Michaeliskirche, dem Hildesheimer Dom sowie dem Schloss Marienburg.

Vorbereitend referiert Jürgen Gansäuer zu den einzelnen Programmpunkten in einer zweistündigen Informationsveranstaltung am 15. September 2022 um 17:00 Uhr im Restaurant „Treffpunkt Alt Laaten“, Auf der Dehne, 30880 Laaten (erreichbar mit S-Bahnlinien 1 und 2, Haltestelle Laaten, Birkenstraße).

Die Teilnehmerzahl ist auf **50 Personen** begrenzt. Der Kostenbeitrag für dieses exklusive Event liegt bei **68,00 € pro Teilnehmer**. Eine verbindliche Anmeldung zur Informationsveranstaltung bzw. Busreise ist **bis zum 09. September 2022** unter **0511/300 30 100** erforderlich. Wenn Sie sich einen Platz reservieren konnten, überweisen Sie bitte den Betrag **bis zum 14. September 2022** unter Angabe des Verwendungszwecks „Studienfahrt Hildesheim“ auf das Konto der HAUS & GRUNDEIGENTUM Medien GmbH, IBAN: DE81 2505 0180 0000 3363 00.

Hinweise:

In Abhängigkeit von der Corona-Entwicklung und zum Schutz jedes einzelnen Teilnehmenden gelten für den Besuch der Veranstaltungen die zu dem Zeitpunkt vorgeschriebenen Corona-Schutzmaßnahmen.

Während der Führungen gilt in Innenräumen teilweise weiterhin die FFP2-Maskenpflicht.

Aufgrund des umfangreichen Programms bitten wir um Verständnis, dass die Fahrt nicht für Personen mit eingeschränkter Mobilität geeignet ist. Für Selbstverpflegung ist zu sorgen.

Vermietung von Eigentumswohnungen – Die wichtigsten Eckpunkte. So gelingt das Mietverhältnis

Werden Eigentumswohnungen vermietet, müssen vorab viele Entscheidungen getroffen werden. Bevor der Mietvertrag gestaltet wird, muss ein geeigneter Mieter gefunden werden, der vor allem über eine ausreichende Bonität verfügt und in die Strukturen des Hauses passt.

Teilungserklärung prüfen

Wurde ein Mieter gefunden, muss geklärt werden, ob die Teilungserklärung einen Zustimmungsvorbehalt der Mit-eigentümer oder der Verwaltung vorsieht. Wenn ja, ist die Zustimmung zwingend einzuholen. Ablehnen können die Eigentümer in der Regel nur aus wichtigen Gründen.

Objekt sowie die Regelungen zu Miethöhe, Kündigung und Schönheitsreparaturen gehören, ist bekannt.

Seit der WEG-Reform 2020 müssen die Verteilungsschlüssel nicht mehr mit denen der Wohnungseigentümergeinschaften übereinstimmen. Wird nichts Gegenteiliges geregelt, gelten für vermietete Eigentumswohnungen die jeweiligen Verteilungsschlüssel der Wohnungseigentümergeinschaft. Weiterhin problematisch ist allerdings der Umgang mit Gebrauchs- oder Nutzungsregelungen im Haus. Häufig findet man in Wohnungseigentümergeinschaften mit-rechtlich nicht durchsetzbare Regelungen zur Tierhaltung oder Gartennutzung. An dieser Stelle sollte genau geprüft werden, was wirksam in den Miet-

vertrag übernommen werden kann und was nicht. Gibt es Kollisionen, sollte bestenfalls vorab mit dem Mieter eine Lösung gefunden werden, um spätere Streitigkeiten zu vermeiden.

sondern sie zum Beispiel auszuhängen. Dann können auch im Nachhinein einseitige Änderungen seitens des Vermieters zur Umsetzung von Beschlüssen vorgenommen werden.

Der Mietvertrag

Anschließend geht es an die Erstellung des Mietvertrags. Grundsätzlich unterscheidet sich ein Mietvertrag für eine Eigentumswohnung nicht von dem für eine Wohnung in einem Mietshaus oder für ein Einfamilienhaus. Dennoch gibt es einige Dinge zu beachten. Dass in den Mietvertrag die Parteien, das

Die Hausordnung

Auch das Thema Hausordnung kann bei der Vermietung von Wohnungseigentum knifflig sein. Wird die Hausordnung als Anlage Teil des Mietvertrags, kann sie nachträglich nicht einseitig geändert werden. Beschließt die Eigentümergemeinschaft jedoch nachträglich eine neue Hausordnung, kann sie dem Mietverhältnis ohne die Zustimmung der Mieter nicht mehr zur Grundlage gemacht werden. Besser ist es, die Hausordnung nicht zu einem Teil des Mietvertrags zu machen,

Aufklärung

Es ist sinnvoll, die Mieter einer Eigentumswohnung darauf hinzuweisen, dass auch sie Pflichten gegenüber der Gemeinschaft haben. So müssen sie beispielsweise rechtzeitig angekündigte Maßnahmen dulden, die der Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums und des Sondereigentums dienen. Darüber hinausgehende Maßnahmen sind zu dulden, wenn sie spätestens drei Monate vorher angekündigt wurden.

Julia Wagner, H & G Deutschland

ZEIT SPAREN & WOHLFÜHLEN...

... in unseren KOMPAKT-Mietvertragspaketen
für Wohnungen und Einfamilienhäuser **... ist alles enthalten!**

- Doppelexemplar-Vertrag
- Übergabe-Protokoll
- Abnahme-Protokoll
- Mietpreisbremse
- Datenschutzinformation
- Wohnungsgeberbestätigung
- Hausordnung

Online-Version
komplett nur
7,20 Euro

Print-Version
komplett nur
8,50 Euro

Online unter shop.haus-und-grundeigentum.de
Print per Post oder in unserem Service-Center:
Theaterstraße 2 • 30159 Hannover • Telefon 0511 300 300

Zusätzlich bieten wir **viele nützliche FORMULARE** rund um das Mietverhältnis an:
z.B. Ankündigung Modernisierung, Einvernehmliche Mieterhöhung, Erhöhung der Betriebskostenpauschale

HAUS & GRUNDEIGENTUM
Medien

Bonitätsprüfung

Es ist ein Alptraum für alle Vermieter: Die neuen, auf den ersten Blick seriös erschienenen Mieter, zahlen plötzlich nicht mehr – und das im schlimmsten Fall monatelang. Doch wie kann man sich gegen Mietnomaden schützen? HAUS & GRUNDEIGENTUM hilft Ihnen gerne dabei! Und zwar ganz problemlos.

Vor dem Abschluss

eines neuen Mietvertrages sollten Sie unbedingt die Zahlungsmoral Ihres potentiellen Interessenten prüfen. Wir haben Zugriff auf die Daten von 7,2 Millionen Personen mit über 40 Millionen Bonitätsmerkmalen. Die Sicherheit einer solchen Bonitätsprüfung bieten wir unseren Mitgliedern – exklusiv – für nur 27 Euro an.

Mietspiegelreform nun in Kraft: So klappt es mit einer berechtigten Mieterhöhung

Städte und Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern müssen künftig Mietspiegel erstellen. Hierin wird die ortsübliche Vergleichsmiete angegeben. Vermieter können diese nutzen, um die Miete anzupassen. Wir fassen noch einmal das Wichtigste zur Mietspiegelreform zusammen.

Zum 1. Juli 2022 trat das neue Mietspiegelrecht in Kraft. Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern müssen jetzt einen Mietspiegel erstellen. Gibt es bisher noch keinen Mietspiegel für eine solche Gemeinde, bleibt den an der Erstellung Beteiligten noch etwas Zeit. Einfache Mietspiegel müssen bis spätestens 1. Januar 2023 erstellt werden. Für qualifizierte Mietspiegel läuft die Frist bis zum 1. Januar 2024.

Was sind Mietspiegel?

Mietspiegel sollen die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Dabei unterscheidet das Gesetz zwischen einfachen und qualifizierten Mietspiegeln. Bei der Erstellung einfacher Mietspiegel sind die an der Erstellung Beteiligten an kein spezifisches Verfahren gebunden. Die Spiegel müssen aber veröffentlicht und dokumentiert werden. Qualifizierte Mietspiegel müssen nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt werden.

Wofür sind Mietspiegel da?

Mietspiegel kommen typischerweise im außergerichtlichen Mieterhöhungsverfahren zur Anwendung. Will der Vermieter die Miete wirksam erhöhen, muss er das begründen. Ein Instrument dafür ist der Mietspiegel. Aber auch in Städten und Gemeinden mit Mietpreisbremse gewinnt der Mietspiegel zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete an Bedeutung, wenn auch nicht die Wirksamkeit davon abhängt. Gerichte stellen im Rechtsstreit um die korrekte Miethöhe ebenfalls auf Miet-

spiegel ab, dabei kommt dem qualifizierten Mietspiegel mit seiner Vermutungswirkung eine besondere Bedeutung zu. Aber auch im Sozialrecht, wenn es um die Angemessenheitsprüfung der Kosten der Unterkunft geht, werden Mietspiegel herangezogen.

Vorgehensweise bei einer Mieterhöhung

Liegt die geforderte Miete unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete, kann der Vermieter von seinem Mieter die Zustimmung zur Mieterhöhung verlangen, wenn die Miete 15 Monate unverändert geblieben ist. Liegt die geschuldete Miete aber deutlich unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete, muss unter Umständen die Kappungsgrenze beachtet werden. Die Miete darf in diesem Fall nicht mehr als 20 Prozent, in Städten und Gemeinden, in denen die Kappungsgrenze durch Landesverordnung abgesenkt wurde, nicht mehr als 15 Prozent angehoben werden. Nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens hat der Mieter zwei Monate Zeit, um zu entscheiden, ob er dem Mieterhöhungsverlangen zustimmt, es ablehnen oder von seinem Sonderkündigungsrecht Gebrauch machen wird. Stimmt der Mieter dem Mieterhöhungsverlangen zu, schuldet er die neue Miete mit Beginn des dritten Monats nach Zugang. Lehnt er ab, muss der Vermieter innerhalb von weiteren drei Monaten Klage auf Zustimmung bei Gericht einreichen. Vor Gericht wird dann regelmäßig geklärt, ob die ortsübliche Vergleichsmiete für die konkrete Wohnung richtig

bemessen wurde. Dabei spielen die Mietspiegel wieder eine entscheidende Rolle. Existiert ein qualifizierter Mietspiegel, ermittelt der Richter die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung anhand dieses Mietspiegels. Denn dem qualifizierten Mietspiegel kommt die gesetzliche Vermutung zu, dass die ausgewiesenen Mietwerte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Auch viele einfache Mietspiegel werden von

den Gerichten zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogen, ohne dass es eines gerichtlichen Gutachtens bedarf. Ist der Mietspiegel dokumentiert und beruht auf einer breiten Datengrundlage, besitzt der Mietspiegel eine hohe Indizwirkung - dies hat der Bundesgerichtshof (BGH) bereits mehrfach festgestellt.

INKA-MARIE STORM

Chefjustiziarin beim Zentralverband
Haus & Grund Deutschland

PRAXISTIPP

Was muss bei einer Mieterhöhung zur ortsüblichen Vergleichsmiete beachtet werden?

Das Mieterhöhungsverlangen muss formell wirksam sein. Hierzu ist Folgendes zu beachten:

Das Mieterhöhungsverlangen: kann entweder schriftlich mit Unterschrift, aber auch in anderen Textformen abgegeben werden.

Das Mieterhöhungsverlangen muss begründet werden. Hierzu stehen folgende Instrumente zur Verfügung:

Mietspiegel; eine Auskunft aus einer Mietdatenbank; ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen; entsprechende Mieten für einzelne vergleichbare Wohnungen, hierbei genügt die Benennung von drei Wohnungen.

Benutzt der Vermieter zur Begründung seines Mieterhöhungsverlangens einen Mietspiegel, muss er eine nachvollziehbare Einordnung der Wohnung vornehmen. Dazu muss er auf das seiner Meinung nach zutreffende Mietspiegelfeld verweisen.

Der einschlägige Mietspiegel oder ein Auszug daraus braucht dem Mieterhöhungsverlangen nicht beigelegt werden, wenn er allgemein zugänglich ist.

Begründet der Vermieter sein Mieterhöhungsverlangen nicht anhand eines Mietspiegels, sondern beispielsweise anhand dreier Vergleichswohnungen und existiert ein qualifizierter Mietspiegel vor Ort, muss der Vermieter sein Erhöhungsverlangen jedenfalls auch auf diesen beziehen. Die erforderlichen Angaben sind: dem Mieter mitzuteilen.



Fotovoltaik auf dem WEG-Dach

Wer muss wann zahlen?

Fotovoltaikanlagen gewinnen auch in Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) immer mehr an Beliebtheit und Bedeutung. Eine Solaranlage zu installieren, ist in der WEG mit Verabschiedung der WEG-Reform einfacher denn je. Denn alle baulichen Maßnahmen können seit dem 1. Dezember 2020 mit einfacher Mehrheit beschlossen werden. Das bedeutet, es müssen mehr Ja- als Nein-Stimmen vorliegen. Das gilt unabhängig davon, wie viele Eigentümer an der Eigentümerversammlung teilnehmen, denn das Beschlussfähigkeitsquorum wurde abgeschafft.

Verteilung der Kosten ein Problem

So leicht, wie die Maßnahme beschlossen werden kann, so kompliziert verhält es sich mit der Verteilung der Kosten. Denn im Grundsatz gilt: Wer stimmt, der zahlt und wer zahlt, darf nutzen. Nur wenn sich eine Maßnahme amortisiert oder mit mehr als zwei Dritteln der abgegebenen Stimmen und der Hälfte aller Miteigentumsanteile beschlossen wird, werden alle Eigentümer zur Kasse gebeten. Wollen also (fast) alle Eigentümer eine Solaranlage auf dem Dach, ist es einfach: Der Beschluss wird in der Eigentümerversammlung gefasst und alle zahlen. Dann dürfen auch alle Eigentümer – oder ihre Mieter – von dem Sonnenstrom sowohl über die Gemeinschaftsflächen als auch im Sondereigentum profitieren. Vertragspartner mit dem Netzbetreiber wird in diesem Fall regelmäßig die Gemeinschaft selbst. Sie stellt dann – eventuell über die Verwaltung – alle notwendigen Anträge, nimmt Anmeldungen vor und korrespondiert mit dem Netzbetreiber.

Beeinträchtigte Mieter müssen zustimmen

Möglich ist auch, dass nur ein paar Eigentümer eine Fotovoltaikanlage auf dem Dach installieren. Die Maßnahme kann mit mehr Ja- als Nein-Stimmen beschlossen oder gestattet werden, wenn diejenigen Eigentümer zustimmen, die durch die Maßnahme beeinträchtigt werden. Da jedoch der optische Gesamteindruck der Anlage beeinträchtigt würde, müssten im Rahmen der Gestattung regelmäßig alle Eigentümer zustimmen.

Die Kosten tragen in beiden Fällen nur die Eigentümer, die für die Anlage gestimmt haben beziehungsweise denen die Maßnahme gestattet wurde. Nach dem Grundsatz des § 21 WEG dürften dann auch nur diese Eigentümer vom Sonnenstrom profitieren. Dieser wird in der Regel verbrauchsabhängig mit der eigenen Stromrechnung verrechnet. Sind nicht alle Eigentümer der Gemeinschaft an der Fotovoltaikanlage beteiligt, bietet es sich an, dass auch nur diese – zum Beispiel

im Rahmen einer GbR – Vertragspartner des Netzbetreibers werden.

Sind alle für die Fotovoltaikanlage stimmenden Eigentümer Selbstnutzer, profitieren sie direkt vom erwirtschafteten Strom. Wird die Wohnung vermietet, profitieren in der Regel die Mieter. Vermietende Eigentümer können dann – um ihre Investition in die Solaranlage zu refinanzieren – auf sogenannte Mieterstrommodelle zurückgreifen.

Mieter sind nicht zur Abnahme verpflichtet

Vermietenden Eigentümern – oder der Gemeinschaft, wenn sie als Strombetreiber auftritt – muss bewusst sein, dass die Mieter nicht einseitig verpflichtet werden können, Sonnenstrom käuflich abzunehmen; jeder darf seinen Stromversorger frei wählen.

Julia Wagner
Haus & Grund 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.

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

EINS FÜNF ACHT
Rechtsanwälte
Notare

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

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

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

Elko Grusche
Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

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

Ihre Fachanwälte rund um die Immobilie!

Auf der Bremse

Das Thema wird angesichts der drohenden Energiekrise heiß diskutiert: Soll es ein befristetes Tempolimit auf Deutschlands Autobahnen geben? **Christian Dürr**, FDP-Fraktionschef im Bundestag, hat dem Vorschlag eine Absage erteilt, die Idee sei reine „Schaufensterpolitik“.



Seine Begründung: Ein Tempolimit würde null Komma null dazu beitragen, dass mehr Gas oder Strom zur Verfügung ist. Es würde uns nicht über den Winter helfen. Der Politiker: „Unser Anspruch kann nicht sein, eine Politik zu machen, in der man sinnvolle Maßnahmen ablehnt, nur weil man symbolische nicht umsetzen kann.“ Außerdem würde Benzin schon

durch die hohen Preise gespart, das machten die Menschen automatisch.

Entlastung gefordert

Die Rekordinflation leert die Geldbeutel der Menschen immer heftiger. Deswegen hat der Bund der Steuerzahler in Niedersachsen die Landesregierung aufgefordert, sich im Bundesrat dafür stark zu machen, dass die Mittelschicht schnell und durchgreifend steuerlich entlastet werde.



Der Vorsitzende **Bernhard Zentgraf**: „Arbeitnehmerfamilien bleiben von ihren Einkommen nach wie vor lediglich 47 Prozent zur freien Verfügung.“ Finanzamt und Sozialkassen griffen trotz Energiepauschale und anderer steuerlicher Entlastungen weiter stark zu. Der Fiskus dürfe aber nicht zum Inflationsgewinner werden. Deswegen müsse die Einkommenssteuer bei unteren und mittleren Gehältern gesenkt werden.

Bittere Absage

Bereits im März hatte MP **Stephan Weil** während seiner Delegationsreise nach London und Edinburgh die offizielle Einladung persönlich überreicht: Großbritannien sollte 2024 das Partnerland der Hannover Messe werden. Per Brief kam jetzt die bittere Antwort – die Briten haben kein Interesse, sagten ab. Deutschland sei zwar außergewöhnlich wichtig für das Vereinigte Königreich, aber wegen der begrenzten Mittel müsse man sich auf eine kleine Zahl weltweiter Veranstaltungen konzentrieren. Das Land sei an einer „mehr zielgerichteten Zusammenarbeit“ interessiert, etwa bei den Themen



Forschung und Entwicklung. Dabei war die heutige Messe AG 1947 von der britischen Militärverwaltung gegründet worden.

Vernunft statt Ideologie

Die Diskussion ist nicht neu, aber jetzt wieder voll entbrannt. In einem kürzlich vorgelegten Konzept will die Stadt den Cityring verengen, um den Grünstreifen in Höhe Leibnizufer zu einen „Leineuferpark“ auszubauen.

Doch SPD-Ratsfraktionschef **Lars Kelich** nimmt bei dem Thema den Fuß vom Gas. Der Cityring werde erst einmal nicht angefasst. Denn man brauche jetzt leistungsfähige Straßen rund um die Innenstadt, weil der Verkehr wahrscheinlich zunehme, wenn in der City einzelne Straßen wie beabsichtigt für den Autoverkehr gesperrt werden. Wenn in einigen Jahren voraussichtlich mehr Menschen auf Busse und Bahnen umgestiegen seien, könne man noch mal über den Cityring sprechen.



Heiße Luft

Die lärmenden Trinkergruppen sind für die Anwohner des Weißekreuzplatzes seit Jahren eine Zumutung. Und auch die längst vom Bezirksrat-Mitte beschlossene Verlängerung der Fußgängerzone auf der Lister Meile hat die Verwaltung noch nicht umgesetzt.

Mit Spannung wurde deshalb der Auftritt von Oberbürgermeister **Belit Onay** vor dem Gremium erwartet. Was er den Bürgern zu den Themen zu sagen habe, wollten die Mitglieder des Bezirksrats wissen. Doch der OB verkündete nur heiße Luft. Er könne die Ungeduld der Menschen nachvollziehen. Man habe vom Land jetzt Fördergeld für die Innenstadtentwicklung erhalten. Damit könnten viele Dinge umgesetzt werden. Was genau ließ er aber offen.



Wahrliche Zeitverschwendung

Kürzlich teilte die Stadt mit, dass man beim Thema Energiesparen in intensiven Vorbereitungen sei und kurzfristige Maßnahmen plane, die man zeitnah vorstellen werde. Für **Martin Hoffmann**, CDU-Fraktionsvorsitzender im Bezirksrat-Mitte, ist das nicht nachvollziehbar. Bereits im April habe seine Partei in dem Gremium zwei Anträge eingereicht, die die Stadt zum Energiesparen verpflichten sollte.

Doch die seien von Grün-Rot abgelehnt worden. Bereits Mitte April habe aber der grüne Bundesumweltminister die Bevölkerung aufgefordert, Energie zu sparen. Der Politiker: „Das, was man der Bevölkerung abverlangt, kann man auch vom Staat erwarten.“ So sei wichtige Zeit verloren gegangen.



Seminare • Vorträge • Informationsveranstaltungen • Besichtigungen

Aktuelle Informationen

Strangsanierung

Häufige Rohrbrüche durch Materialermüdung und Korrosion, Feuchtigkeitsschäden am Gebäudekörper durch versteckte Undichtigkeiten - die Ver- und Entsorgungsleitungen in einem Mehrfamilienhaus können viele Probleme verursachen! Da kann eine Strangsanierung helfen, denn sie stellt sicher, dass Wasserrohre uneingeschränkt funktionieren und schwerwiegende Schäden an Leitungen und anliegenden Räumlichkeiten vermieden werden.



Dipl.-Ing. Frank Oettinger

In einer eineinhalbstündigen **Informationsveranstaltung** am **13. September 2022** um **17:00 Uhr** referiert **Dipl.-Ing. Frank Oettinger, Geschäftsführer der Carl Oettinger GmbH & Co. KG**, über Bau- und Wartungsarbeiten an Leitungen und Rohren, die vertikal durch einen Wohnkomplex verlaufen.

Diese Veranstaltung findet in den Räumlichkeiten der HAUS & GRUNDEIGENTUM Service, Prinzenstr. 10, 30159 Hannover, Seminarraum „EINE STADT 2“ im Hybrid-Format statt.

Grundsteuerreform – noch wenige Plätze frei

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.



Steuerberater Christoph Behn

Christoph Behn, Steuerberater und geschäftsführender Partner der Kanzlei „Steuerlicht“, klärt in einer eineinhalbstündigen **Informationsveranstaltung** am **29. August 2022** um **18:00 Uhr** über das Thema „Grundsteuerreform“ auf und beantwortet Ihre Fragen.

Hinweis: Die ursprünglich in WohnArt 07-2022 angekün-

digte Informationsveranstaltung „Grundsteuerreform“ am **30.08.2022** um **18:00 Uhr** findet **nicht** statt. Alle bisherigen Anmeldungen sind für den **29.08.2022** vorgemerkt worden. Neuer Veranstaltungsort ist der Seminarraum „EINE STADT 2“ in den Räumlichkeiten der HAUS & GRUNDEIGENTUM Service, Prinzenstr. 10, 30159 Hannover.

Kostenbeitrag für Informationsveranstaltungen: **10,00 €** für Mitglieder, Nichtmitglieder zahlen 20,00 €. Verbindliche Anmeldungen sind unter **0511/ 300 30 100** erforderlich. Nach telefonischer Teilnahmebestätigung überweisen Sie bitte den Betrag bis zum 02.09.2022 bzw. bis zum 19.08.2022 unter Angabe des Verwendungszwecks „Strangsanierung“ bzw. „Grundsteuerreform 29.08.2022“ auf das Konto der HAUS & GRUNDEIGENTUM Medien GmbH, IBAN: DE81 2505 0180 0000 3363 00.

Plenarsitzung im Niedersächsischen Landtag – noch freie Plätze

Am **22. September 2022** um **15:00 Uhr** können Mitglieder von HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover an einer **Debatte im Niedersächsischen Landtag unmittelbar vor der anstehenden Landtagswahl teilnehmen und anschließend mit den Abgeordneten diskutieren. Dafür gibt es noch freie Plätze!**

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. 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

Gewinne
ein **Wärme-**
Wohlfühl-
Paket im Wert von
385 Euro unter
enercity.de/jazz

enercity **swinging hannover**

De-Phazz
Philip Lassiter
South West Oldtime All Stars
Knut Richter Swingtett

Open Air
18. September 2022
Beginn 11:00 Uhr

Neues Rathaus Trammplatz
Eintritt frei

enercity.de/jazz



**KOMMT SCHNELLER
ALS MAN DENKT ...**

JETZT HEIZUNG WARTEN LASSEN

© Africa Studio / stock.adobe.com

**#LEIDENSCHAFT
#TRADITION
#KOMPETENZ**



CARL OETTINGER

GESUNDHEITSTECHNIK SEIT 1947

SANITÄR • HEIZUNG • LÜFTUNG

BEEKESTRASSE 54 • 30459 HANNOVER • WWW.CARLOETTINGER.DE