

WOHNART

34. Jahrgang

Das Magazin für HAUS & GRUNDEIGENTUM 2/2023

Thema des Monats

Gelbe Tonne

HAUS & GRUNDEIGENTUM

Straßenreinigungsgebühren

Bauen · Renovieren

Bauen im Winter



TOP-IMMOBILIENANGEBOTE.

Steinhude: EFH am Naturschutzgebiet



Rarität in traumhafter Lage am Steinhuder Meer, 6 Zimmer, ca. 172 m² Wohnfläche, ca. 502 m² Grundstück, Dachterrasse, Baujahr 1964, Übergabe im Leerstand, Öl-ZH, B, 158,50 kWh/(m²a), EEK E

KP Euro 595.000,-

Neustadt: Modernisierte Doppelhaushälfte



4 Zimmer, ca. 90 m² Wohnfläche, ca. 493 m² Grundstück für Gartenliebhaber, Komplettsanierung innen in 2015 inkl. Bäder, Garage und Außenstellplatz, Baujahr 1961, Gas-ZH aus 1999, 170,40 kWh/(m²a), EEK F

KP Euro 299.000,-

Bothfeld: Solides RMH in ruhiger Lage



4 Zimmer, ca. 109 m² Wohnfläche, ca. 255 m² Grundstück, Baujahr 1979, renov.bed., EBK, HWR, o. Keller, Garage, Kombitherme aus 2008, Gas, B, 274,67 kWh/(m²a), EEK H

KP Euro 395.000,-

Bult! Vermietete ETW mit Westloggia



4 Zimmer, ca. 102 m² Wohnfläche, Fenster, Bad u. Gäste-WC modernisiert, EBK, JNME € 7.800,-, 3. OG, Aufzug, Baujahr 1965, V, Gas-ZH, 111,00 kWh/(m²a), EEK D

KP Euro 295.000,-

Calenberger-Neustadt: WGH in ruhiger Lage



4 Wohneinheiten, ein Hofgebäude, 3 Büros und 11 Garagen, ca. 410 m² Gesamtwohnfläche, ca. 700 m² Grundstück, JNME € 43.000,-, Baujahr ca. 1954, Etagenheizung, Gas, B, 160,5 kWh/(m²a) EEK F

KP Euro 1.150.000,-

Döhren: ETW in Bestlage Nähe Fiedeler Platz



4 Zimmer, ca. 120 m² Wohnfläche, 2. OG, Baujahr ca. 1902, Denkmalschutz, sanierungsbed., kleiner Balkon, 2 Keller

KP Euro 326.000,-

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

Sozial geht anders!

Das Thema Grundsteuer erhitzt zu Recht derzeit wieder die Gemüter. Neben der durch den Bund in Angriff genommenen Reform, die ab 2025 für viele Menschen durch die Neuberechnung mit einer deutlich höheren Zahlungslast einhergehen wird, haben es die Sozialdemokraten in der Landeshauptstadt Hannover, mit Zustimmung der Bündnis90/Grünen-Fraktion, geschafft, dem Ganzen noch die Krone aufzusetzen.



Mit der Erhöhung des Grundsteuerhebesatzes um 100 Punkte auf 700 Prozent hat Hannover im bundesweiten Vergleich unter den Landeshauptstädten den absoluten Spitzenplatz eingenommen.

Das ist nicht nur bedauerlich, sondern auch höchst peinlich, weil unsere Kommunalpolitiker damit seit Jahrzehnten ihre Unfähigkeit beweisen, den Haushalt in ein verantwortbares Gleichgewicht zu bringen.

Von der jetzt durchgesetzten unverhältnismäßigen Anhebung der Grundsteuern sind neben den Haus- und Wohnungseigentümern auch die Mieter betroffen, die die Mehrkosten in den Nebenkostenabrechnungen teuer zu spüren bekommen werden.

Doch wie passt das zusammen mit den permanent von Sozialdemokraten aufgestellten Forderungen nach bezahlbarem Wohnraum, wenn sie gleichzeitig den ohnehin knappen Wohnraum selbst bald durch die Steigerung der Wohnnebenkosten unbezahlbar machen?

Offenbar übersehen Sozialdemokraten und Bündnis90/ Die Grünen dabei die Lebenssituationen der Bürger in 2023, die durch die drastisch gestiegenen Energie- und Lebenshaltungskosten ohnehin schon genug gebeutelt sind. Und jetzt den Bürgern auch noch beim Thema Wohnen tiefer in die Tasche zu greifen, lässt ernsthafte Fragen nach dem Verantwortungsbewusstsein von Politik aufwerfen.

Mit CDU, FDP, Mieter- und Steuerzahlerbund und dem ganz überwiegenden Teil der hannoverschen Bevölkerung sind wir uns einig: Auf diese Weise Haushaltslöcher zu stopfen ist unsozial, verantwortungslos und im höchsten Maße skandalös!

Rainer Beckmann, Vorsitzender

THEMA DES MONATS

4 - 5 Probleme mit der Gelben Tonne und kein Ende: H & G stellt LHH Fragenkatalog

HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover

- 6 - 11
- **Wichtige Hinweise zu den Straßenreinigungsgebühren – unbedingt lesen!**
 - **Die neue Fernwärmesatzung: Wer hilft weiter?**
 - **Bezahlbarkeit von Mieten – Löhne eilen den Mieten weiter davon**
 - **Ausbau von Dachböden soll vereinfacht werden: Forderung von H & G wird erfüllt**
 - **Derzeit keine Prämien für Flüchtlingsunterbringung**

RECHT & STEUERN

- 12 - 15
- **Veräußerung privater Immobilie nicht immer steuerpflichtig**
 - **Wie sich die Inflation auf Erbschaften auswirkt**
 - **Wirtschaftspläne der WEG – Auslegung von Beschlüssen**

16 LEINEGFLÜSTER

18 - 19 ENERGIE & HAUSTECHNIK

20 - 23 BAUEN · RENOVIEREN · SANIEREN

24 - 25 SICHERHEIT

26 - 27 METALLHANDWERK

28 - 29 MALER & LACKIERER

30 Veranstaltungen

31 WohnArt-BÖRSE / IMPRESSUM

Das Titelbild zeigt Reinigungsfahrzeuge von aha vor dem Neuen Rathaus. Foto: aha

Öffnungszeiten

für das HAUS & GRUNDEIGENTUM
Service-Center in der Theaterstraße 2
Telefon: 05 11 300 300
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

Probleme mit der Gelben Tonne und kein Ende HAUS & GRUNDEIGENTUM stellt Stadt Fragenkatalog

Rund 70.000 Tonnen und Container hat aha seit Monaten vor die Hauseingänge in Hannover gestellt. Mit der Folge, dass sie im öffentlichen Raum oftmals im Weg stehen oder das Stadtbild verschandeln. Deshalb stellt sich noch immer für viele Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer die Frage: Wohin mit den Behältern?

Die Stadt rechnet mittlerweile damit, dass sie zusätzliches Personal im Bauamt braucht, um die Flut von Sondergenehmigungen zu bearbeiten, die bereits auf sie zugerollt ist oder noch zurollen wird.

Auch zahlreiche Mitglieder von HAUS & GRUNDEIGENTUM sind von der Problematik des geeigneten Stellplatzes betroffen. Deshalb hat Geschäftsführerin Dr. Mady Beißner bereits im Dezember an die Stadt einen Fragenkatalog geschickt.

Hier sind die Antworten:

1. Wenn es überhaupt keine Abstellmöglichkeit gibt und für die Gelbe Tonne nur der öffentliche Gehweg zur Verfügung steht, wie breit muss dann für die Erteilung einer Sondergenehmigung der Gehweg sein, damit er von Fußgängern (auch mit Kinderwagen) und Rollstuhlfahrern noch sicher genutzt werden kann? Haben Fahrradabstellmöglichkeiten Priorität? Was bietet das Tiefbauamt an, wenn der Gehweg so schmal ist, dass unter vorgenanntem Gesichtspunkt keine Sondergenehmigung erteilt werden kann?



So wie hier in der List sieht es in vielen dicht bebauten Stadtvierteln in Hannover aus.

„Wenn keine Privatfläche vorhanden ist oder diese nachweisbar nicht genutzt werden kann, könnte ein Antrag für die Inanspruchnahme der öffentlichen Fläche als Sondernutzung genehmigungsfähig sein. Bei jeder Einzelfallentscheidung müssen neben straßenrechtlichen und verkehrlichen Aspekten auch andere Nutzungsansprüche an den öffentlichen Raum in der Gesamtsitu-

tion der Straße berücksichtigt werden. Dazu gehören auch Fahrradabstellmöglichkeiten als verkehrliche Nutzung im Sinne der Widmung.

Deshalb werden alle eingehenden Anträge zunächst gesammelt, um dann eine Bewertung der Gesamtsituation der Straße vorzunehmen und eine Lösung für eine möglichst verträgliche Aufstellung der Behälter

in Sammelstandorten (ggf. auch auf Parkflächen) oder als Ausnahme in Einzelstandorten zu entwickeln.

Ein Standort im Gehwegbereich würde nur dann infrage kommen, wenn eine Restgehwegbreite von mindestens zwei Metern noch eingehalten werden kann. Sollte weder ein Sammelstandort noch ein Einzelstandort möglich sein, kann eine Gelbe Tonne nicht im

öffentlichen Raum aufgestellt werden.“

2. Wenn es einen Hof mit Abstellmöglichkeit geben sollte, die Tonne jedoch über mehrere Treppen durch den Hausflur getragen werden muss, kann dann mit der Erteilung einer Sondergenehmigung gerechnet werden, wenn die Breite des Gehwegs dies zulässt? Bis zu wie viel Stufen hält es das Tiefbauamt noch für zumutbar, die Tonne durch den Hausflur zu tragen? Wie ist der Maßstab bei Containern?

„Die Inanspruchnahme der öffentlichen Fläche für private Belange ist grundsätzlich immer nachrangig und die Ausnahme. Bei der Prüfung wird zunächst berücksichtigt, ob eine Nutzung der Privatfläche ggf. durch Umstellung der Behältergröße möglich ist.

Aufgrund des geringen Gewichtes ist es zumutbar, eine 120-Liter-Tonne halbhochschichtig (in beide Richtungen, auch über mehrere kleinere Treppen) zu ziehen, um Hofflächen zu erreichen und die Tonnen dort abzustellen.“

3. Wie lange dauert es im Regelfall bis zur Erteilung einer Sondergenehmigung? Können die Tonnen/Container bis zur Entscheidung auch dann auf dem Gehweg stehen bleiben, wenn dieser zu schmal ist?

„Bis zur endgültigen Entscheidung über die eingehenden Anträge können einige Wochen vergehen, da zunächst Anträge gesammelt werden, um eine möglichst verträgliche und platzsparende Beurteilung der Situation vor Ort vorzunehmen. Anträge sind nur

möglich (und werden auch nur dann bearbeitet), wenn vorher eine Standplatzberatung durch aha erfolgt ist.

Aha hat dafür zusätzliches Personal eingestellt, trotzdem ist aufgrund der Vielzahl der Anfragen oft keine kurzfristige Terminfindung möglich. Die Behälter dürfen nur dann übergangsweise im öffentlichen Raum aufgestellt sein, wenn die erforderlichen Restgehwegbreiten eingehalten werden. Anderenfalls muss der Behälter bis zur endgültigen Standortfindung abbestellt werden.“

4. Wann liegt eine Ordnungswidrigkeit vor und wer wird zur Verantwortung gezogen, wenn es für den Eigentümer schlichtweg (noch) keine Lösung gibt?

„Grundsätzlich können nur Tonnen im öffentlichen Raum abgestellt werden, für die eine Sondernutzungsgenehmigung vorliegt. In der Übergangsphase können Tonnen nur unter Beachtung der zu Frage 3 genannten Rahmenbedingungen abgestellt werden, wenn eine Standplatzberatung stattgefunden hat (oder zumindest beantragt ist) und der Antrag auf Sondernutzung noch nicht beschieden wurde.

Der aha hat die Eigentümer*innen postalisch über die Umstellung auf die Behälterabfuhr informiert. Dabei wurde kommuniziert, dass die (den Grundstücken zugeordneten) Behälter auf den Privatflächen unterzubringen sind. Aha hat erklärt, mit der Auslieferung der Behälter die Verantwortung für die sachgemäße Aufstellung auf die Eigentümer*innen übertragen zu haben.“

PERSÖNLICH.



Ilona Bleicher
Vermietung und Beratung



Theaterstraße 2
30159 Hannover

0511 - 300 30 700
makler@hug.immo

www.hug.immo



HAUS & GRUNDEIGENTUM
Service

Neuigkeiten in den Klageverfahren gegen aha wegen Erhöhung der Straßenreinigungsgebühren

Heute möchten wir Sie über den aktuellen Verfahrensstand in den von uns unterstützten „Musterverfahren“ informieren und Ihnen eine weitere Hilfestellung geben. Nach fast zwei Jahren hatte das Verwaltungsgericht Hannover Verhandlungstermin für den 20. Dezember 2022 anberaumt, der jedoch einen Tag vorher aufgehoben wurde, nachdem aha plötzlich mitgeteilt hat, mit Blick auf das Urteil des OVG Lüneburg vom 16.06.2022 sämtliche Kläger/innen in diesen Verfahren klaglos zu stellen.

Sollte also auch Ihr Klageverfahren im Hinblick auf unsere laufenden „Musterverfahren“ ausgesetzt worden sein, kann auch dies jetzt fortgeführt werden. Wir empfehlen Ihnen, den aktuellen Stand in unseren „Musterverfahren“ aufzugreifen, wofür wir Ihnen nachstehend einen entsprechenden Mustertext zur Verfügung stellen, den Sie nur noch um Ihre persönlichen Angaben ergänzen, unterzeichnen und sodann dreifach beim Verwaltungsgericht Hannover per Post (Fax und/oder E-Mail reichen NICHT aus!) einreichen müssen.

Musterschreiben

An das
Verwaltungsgericht Hannover
Leonhardtstr. 15
30175 Hannover

Aktenzeichen:

In der Verwaltungsrechtssache
.....(Name) ./ aha

hat der Beklagte nach meiner/unsere Kenntnis in den für den 20.12.2022 terminierten Musterverfahren die Kläger mit Blick auf das Urteil des OVG Lüneburg vom 16.06.2022, Az.: 9 KN 15/17 – klaglos gestellt. Ich/Wir beziehe/n uns/mich auf dieses Urteil und rege/n an, dass der Beklagte auch in diesem Verfahren den angefochtenen Bescheid im Hinblick auf die festgesetzten Straßenreinigungsgebühren aufhebt und die Übernahme der Kosten des Verfahrens erklärt.

Mit freundlichen Grüßen

Neue Gebührenbescheide – was tun?

Aktuell verschickt die Stadt Hannover neue Gebührenbescheide, in denen auf Seite 1 neue Gebühren für die Abfallbeseitigung festgesetzt werden. Auf Seite 2 werden Fälligkeiten genannt, dort werden auch die Fälligkeitstermine für die Straßenreinigungsgebühren genannt.

Wenn Sie ein Klageverfahren gegen aha führen und nicht zu den Klägern gehören, deren Straße in der Reinigungsklas-

se herabgesetzt wurde und deshalb das Verfahren ab dem Jahr 2022 für erledigt erklärt haben, sollten Sie sich mit den beigefügten **Musterschreiben** (siehe S.7) an Stadt und aha wenden und eine Klarstellung einfordern, dass die Straßenreinigungsgebühren nicht fällig werden, weil der vor dem VG Hannover angefochtene Bescheid aufzuheben ist, wie aha selbst in den Musterverfahren erkannt hat. Damit kann man möglicherweise schneller er-

reichen, dass aha auch in Ihren Verfahren die angefochtenen Bescheide aufhebt. Zwar sind grundsätzlich die Gebühren fällig, so lange der Bescheid nicht aufgehoben ist. Es sollte aha aber möglich sein, die Aufhebung der Bescheide nun kurzfristig zu erklären, jedenfalls aber die Gebühren für 2023 nicht mehr einzuziehen bzw. einzufordern, um sich nicht anderenfalls der dann geltend gemachten Erstattungsansprüche aussetzen zu müssen.

Fügen Sie den Schreiben bitte Kopien des neuen Gebührenbescheides bei, damit es nicht zu Missverständnissen kommt.

In einigen Musterverfahren haben wir bereits an aha geschrieben, aber noch keine Rückmeldung erhalten. Wenn wir hier erste Reaktionen erfahren, lassen wir es Sie so schnell wie möglich wissen.

Musterschreiben

aha Zweckverband Abfallwirtschaft
Region Hannover
Karl-Wiechert-Allee 76 a
30625 Hannover

Ihr Zeichen: 0.3.1/1A0940/21
Klageverfahren Az.: VG Hannover
(Gerichtsaktenzeichen einfügen)

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schriftsatz vom 20.12.2022 haben Sie die Kläger der Musterverfahren, für die Termin zur mündlichen Verhandlung am 20.12.2022 anberaumt war, im Hinblick auf die Straßenreinigungsgebühren klaglos gestellt. Ich/wir gehen davon aus, dass Sie dies nunmehr auch in unserem oben im Betreff bezeichneten Klageverfahren beim VG Hannover tun werden. Mit Schreiben vom (**Datum des neuen Gebührenbescheids**) habe ich/haben wir den in der **Anlage** beigefügten neuen Bescheid von der Landeshauptstadt Hannover erhalten, in dem die Gebühren für die Abfallentsorgung festgesetzt worden sind.

Unter Ziffer II. „Zahlungsaufforderung“ sind Fälligkeiten benannt, und zwar auch für die Straßenreinigung. Einschränkend findet sich die Einleitung:

„Zukünftig sind, soweit unter I. oder in einem früheren Bescheid festgesetzt, zu zahlen (in EUR):“

Ich/Wir bitten um Klarstellung, dass die Gebühren für die Straßenreinigung in diesem neuen Bescheid weder festgesetzt worden noch fällig sind, weil Sie auch unseren im Klageverfahren angefochtenen Bescheid aufheben werden. Dieser Bestätigung sehe ich/sehen wir vor Ablauf der Klagefrist entgegen. Die Stadt Hannover erhält eine Durchschrift dieses Schreibens.

Mit freundlichem Gruß

Musterschreiben

Landeshauptstadt Hannover
Fachbereich Finanzen/Grundbesitzabgaben
Johannsenstr. 10
30159 Hannover

vorab per Email: 20.32@hannover-stadt.de

Abgaben-Nr.: (einfügen)
Bescheid vom (Datum des neuen Bescheids)

Sehr geehrte Damen und Herren,

mein/ unser Schreiben an aha vom heutigen Tage übersende/n ich/wir Ihnen in der Anlage. Ich/wir bitte/n, Kontakt mit aha zur Abstimmung hinsichtlich der im Schreiben aufgeführten Fälligkeiten vorzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen

Hinweis:

Wir müssen Sie darauf hinweisen, dass wir Ihnen unsere Empfehlungen nach unserer derzeitigen Einschätzung der Sach- und Rechtslage geben, ohne Gewähr und unter Ausschluss jeglicher Haftung.



Die neue Fernwärmesatzung

Fernwärme Hannover - Wer hilft weiter?

Zum 1. Januar 2023 ist die Fernwärmesatzung in Hannover in Kraft getreten. Gleichzeitig startet enercity den beschleunigten Ausbau der Fernwärme im Satzungsgebiet. Die wichtigen Kontaktstellen für Fragen zur Fernwärme finden Sie in der rechten Übersicht.

Darüber hinaus werden wir für unsere Mitglieder eine weitere Vortragsveranstaltung in Zusammenarbeit mit der Klimaschutzleitstelle der LHH und enercity anbieten, die folgende Themen umfasst:

Fernwärmeerzeugung in Hannover: Jetzt und in Zukunft!

Kosten der Fernwärmever-sorgung Aufbau von Kompaktstationen Förderung von Wärmenetzanschlüssen Inhalte der Fernwärmesatzung Ersterfassung der bestehenden Heizsysteme im Satzungsgebiet Zentralisierung von Gasetagenheizungen.

Aufgrund des großen Interesses an unserer Veranstaltung zum Thema Fernwärme im November des vergangenen Jahres, werden wir eine zweite im April anbieten. Datum, Uhrzeit und Ort teilen wir rechtzeitig in der März-Ausgabe der WohnArt und auf unserer Homepage www.haus-und-grundeigentum.de mit.

(Stand 1.1.2023)

Ihr Anliegen:	Kontakt:
<ul style="list-style-type: none"> Herstellung von Fernwärmearbeitsanschlüssen 	<p>Enercity Ihmeplatz 2, 30449 Hannover</p> <p>Telefon: (0511) 430 2332 Internet: www.enercity.de Anfragen zu Fernwärme-Anschlüssen: https://www.enercity.de/privatkunden/produkte/waerme/fernwaerme?utm_campaign=neueheizung21&gclid=EAlalQobChMI97icxo_r9wIVSeh3Ch23cQAeEAAAYASAAEgKIUPD_BwE</p>
<ul style="list-style-type: none"> Allgemeine Fragen zur Fernwärmesatzung Befreiungsanträge für Wärmeerzeugungsanlagen Vortragswünsche zur Fernwärme 	<p>Klimaschutzleitstelle der Landeshauptstadt Hannover Arndtstr. 1, 30167 Hannover</p> <p>Telefon: (0511) 168 345 00 E-Mail: 67.11.fernwaerme@hannover-stadt.de Internet: www.hannover.de/fernwaermesatzung</p> <p>Fernwärme-Sprechstunde für Bürger*innen: mittwochs in der Zeit von 9.00 bis 19:00 Uhr nach Voranmeldung (möglich sind telefonische oder persönliche Termine oder Termine per Videokonferenz)</p>

Lokale und bundesweite Förderangebote für Fernwärme

Ihr Anliegen:	Kontakt:
<ul style="list-style-type: none"> lokales Förderangebot für Wärmenetzanschlüsse 	<p>proKlima – Der enercity-Fonds Ihmeplatz 2, 30449 Hannover Telefon: (0511) 430 1970 E-Mail: proKlima@enercity.de Internet: www.proklima-hannover.de</p>
<ul style="list-style-type: none"> bundesweites Förderangebot für Wärmenetzanschlüsse 	<p>BAFA – Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle Telefon: (06196) 908 1625 Internet: www.bafa.de/beg</p>
<ul style="list-style-type: none"> bundesweites Förderangebot für die energetische Gebäudesanierung 	<p>KfW – Kreditanstalt für Wiederaufbau Telefon: 0800 539 9002 Internet: www.kfw.de</p>

Hausnotruf – der rote Knopf für Hilfe in vielen Fällen

Sicherheitswochen 2023: Der Johanniter-Hausnotruf kann wieder getestet werden – kostenfrei und vier Wochen lang vom 6. Februar bis 19. März 2023

Sie sind älter als 75 Jahre, wohnen allein in der eigenen Wohnung oder im vertrauten Haus und wünschen sich etwas mehr Sicherheit. Das trifft auf den Großteil der mehr als 14.500 Hausnotrufkunden der Johanniter in der Stadt und Region Hannover zu. Es gibt aber auch Menschen, die den Hausnotruf aus anderen Beweggründen nutzen. Weil sie nach einer Operation noch wackelig auf den Beinen sind. Weil sie mit einem Handicap leben und Risiken vermeiden wollen. Oder weil sie ein unfallträchtiges Hobby wie Reiten oder Mountainbiken haben und den mobilen Hausnotruf als schnelle Hilfe bei eventuellen Unfällen buchen. „Der Hausnotruf ist technisch sehr variabel einsetzbar“, sagt Carsten Nolte, Mitarbeiter im technischen Hausnotruf-Dienst der Johanniter in Hannover. „Wer sich in seinem Leben oder bei seinen Aktivitäten nicht hundertprozentig sicher fühlt, für den ist der Hausnotruf in vielen Fällen eine gute Lösung.“

An wen er dabei denkt? „Zum Beispiel an ein Ehepaar im Osten Hannovers. Er ist demenziell erkrankt, sie noch fit. Bei den beiden haben wir das Hausnotrufgerät mit einem Türkontaktschalter verknüpft“, sagt Carsten Nolte. Geht sie beispielsweise zum Einkaufen, aktiviert sie den Kontakt. Meist bleibt ihr Mann zuhause, nur selten gerät er in Unruhe und versucht ihr zu folgen. Sobald er die Haustür öffnet, wird in der Hausnotrufzentrale der Alarm ausgelöst. Die fachkundigen Johanniter haben in Sekunden alle nötigen Informationen vor sich und verständigen telefonisch die Ehefrau, die sich sofort auf den Weg zurück macht und ihren Mann bisher immer in unmittelbarer Hausnähe auffinden konnte. Ein anderer Einsatzort ist die Wohnung einer im Rollstuhl sitzenden MS-Patientin. Sie hat sich den Hausnotruf als Sicherheitsmaßnahme zugelegt und ihn tatsächlich schon einmal benötigt. Carsten Nolte: „Ihre Strickjacke hatte sich im Rad des Rollstuhls verfangen und ihn blockiert. Sie kam nicht mehr vor oder zurück, konnte über den Hausnotruf aber schnell Hilfe rufen.“ Dem Johanniter fallen noch andere



Kunden ein: „Wir haben einen jüngeren Mann mit einer Psychose unter unseren Hausnotrufkunden. Er kann allein leben, benötigt neben dem ambulanten psychiatrischen Pflegedienst aber mitunter etwas Unterstützung.“ Wenn er zum Beispiel in hohen Stressmomenten eine Beruhigung braucht, helfen ihm der direkte Kontakt und ein Gespräch – in solchen Momenten drückt er den Hausnotruf, der entweder an der fest installierten Basisstation oder an einem Sender, der als Halskette oder Armband getragen wird, ausgelöst werden kann. Und dann sind unter den vielen tausend Hausnotrufkunden in Hannover auch so genannte Premium-Kunden. Sie bekommen zusätzlich zu der Sicherheit durch den Alarmknopf einmal pro Woche einen Telefonanruf. Dann wird einfach geklärt, gefragt, wie es so geht, besprochen, welche Termine anstehen, überlegt, ob ein Spaziergang eine gute Sache wäre. Viele Menschen leben allein, ihre Kinder sind in andere Städte gezogen, Freunde mitunter rar. Manchmal hilft ein solcher Kontakt gegen aufziehende Einsamkeit.

„Der Hausnotruf ist für viele Fälle gut“, sagt Carsten Nolte von den Johannitern. Wer sich für ein Hausnotrufgerät interessiert, bekommt im ersten Schritt Besuch von einem Kundenberater der Johanniter. Dann wird zuhause und in Ruhe besprochen, was benötigt wird und wie die optimale Lösung aussehen könnte. Carsten Nolte: „Ein großer Vorteil beim Hausnotruf sind die hinterlegten Daten der Kunden. Sobald ein Alarm ausgelöst wird, haben die Mitarbeitenden in der Zentrale nicht

nur Sprechkontakt. Es liegen ihnen sofort auch alle Informationen zu eventuellen Vorerkrankungen vor und sie können Angehörige oder Nachbarn umgehend telefonisch informieren. Außerdem können sie die Person gegebenenfalls auch

orten.“ Und was ist, wenn ich den Hausnotruf nur für ein paar Wochen benötige, zum Beispiel während einer Risiko-Schwangerschaft? Carsten Nolte: „Kein Problem. Dann holen wir ihn nach der Geburt wieder ab und wünschen der jungen Familie alles Gute.“

Vom 6. Februar bis 19. März bieten die Johanniter-Sicherheitswochen die Gelegenheit, das Hausnotrufsystem vier Wochen lang kostenfrei und unverbindlich zu testen. Der Hausnotruf ist von den Pflegekassen als Pflegehilfsmittel anerkannt und stellt eine haushaltsnahe Dienstleistung dar. Die Kosten für einen Hausnotruf können daher teilweise von der Steuer abgesetzt werden. Mehr Informationen zum Johanniter-Hausnotruf gibt es im KundenServiceCenter Hannover unter 0800-0019214.

Jetzt 4 Wochen gratis testen und Preisvorteil sichern!*

Sicherheit auf Knopfdruck.

Der Johanniter-Hausnotruf.

Jetzt bestellen!
johanniter.de/hausnotruf-testen
 0800 32 33 800 (gebührenfrei)

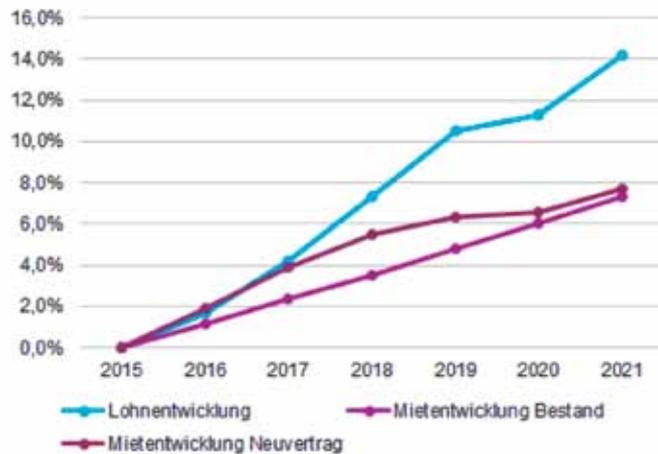
*Gültig vom 06.02.2023 bis 19.03.2023. Der Preisvorteil ergibt sich aus entfallender Anschlussgebühr und kostenlosem Probemonat. Gilt für alle Kunden, deren Pflegekasse die Basisleistungen des Hausnotrufsystems nicht übernimmt. Diese Kosten werden im 1. Monat der Versorgung durch die Johanniter getragen. Zusatzleistungen im Komfort/Premium sind im 1. Monat der Versorgung für alle Kunden gratis.

 **JOHANNITER**

Bezahlbarkeit von Mieten

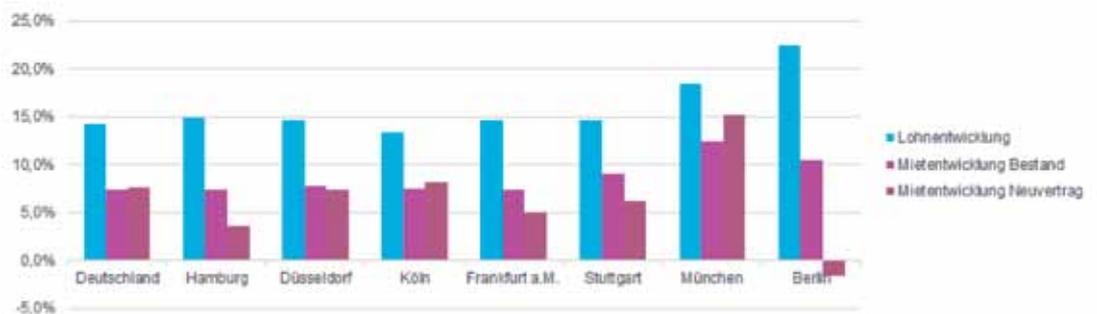
Löhne eilen den Mieten weiter davon

Das Wohnen zur Miete ist auch im Jahr 2021 bundesweit bezahlbarer geworden. Die Neuauflage der Haus & Grund-Studie vergleicht die Löhne mit den Bestands- sowie Neuvertragsmieten zwischen 2015 und 2021. Zentrales Ergebnis: Während die Löhne im Bundesdurchschnitt um 14,2 Prozent stiegen, erhöhten sich die Bestandsmieten im selben Zeitraum um 7,3 Prozent und die Neuvertragsmieten um 7,7 Prozent.



Entwicklung der Löhne und Mieten in Deutschland in Prozent, 2015 bis 2021

Steigende Mietpreise sind der Dauerbrenner der politischen Debatte und liefern die Begründung für ausufernde Forderungen nach Mietpreisregulierungen. Doch ohne einen Vergleichsmaßstab zeigt sich kein differenziertes Bild. Um die Debatte um belastbare Zahlen zu erweitern, hat Haus & Grund Daten zur Entwicklung der Bruttolöhne sowie der Bestands- und Neuvertragsmieten ausgewertet.



Entwicklung der Löhne und Mieten in Deutschlands A-Städten in Prozent, 2015 bis 2021

Mieten bundesweit bezahlbarer

Das Wohnen zur Miete ist während des Betrachtungszeitraums im Mittel für alle günstiger geworden. Bundesweit stiegen die Löhne von 2015 bis 2021 um 14,2 Prozent auf durchschnittlich 3.525 Euro. Im selben Zeitraum stiegen die Bestandsmieten um 7,3 Prozent auf 7,32 Euro pro Quadratmeter und die Neuvertragsmieten um 7,7 Prozent auf 8,02 Euro pro Quadratmeter.

Bestandsmieten: Nur sechs Kreise weniger bezahlbar

Bei der Betrachtung der kommunalen Ebene zeigt sich, dass in lediglich sechs von 400 Kreisen beziehungsweise

Städten die Bezahlbarkeit der Bestandsmieten abgenommen hat. In fünf weiteren Kreisen war die Lohn- und Mietentwicklung nahezu gleich. In den übrigen 389 Kommunen entwickelten sich die Löhne schneller als die Bestandsmieten. Vor allem im Osten Deutschlands wird sichtbar, wie eine nachholende Lohnentwicklung und der Fachkräftemangel auf geringe Zuwanderung treffen. Auch in Westdeutschland liegt die Lohnentwicklung über der Entwicklung der Bestandsmieten.

Neuvertragsmieten: 49 Kommunen weniger bezahlbar

Bei den Neuvertragsmieten

sind insgesamt 49 Kommunen weniger bezahlbar geworden. In 18 Kreisen und Städten entwickelten sich die Löhne und die Neuvertragsmieten auf einem nahezu gleichen Niveau. Somit sind die Löhne in 333 Kreisen und Städten stärker gestiegen als die Neuvertragsmieten.

Berlin bleibt Bezahlbarkeitsmeister

Auch in den sieben sogenannten A-Städten stiegen die Löhne stärker als die Mieten. Von 2018 bis 2019 kam es zunächst zu einem überproportionalen Wachstum der Löhne; 2020 zeichnete sich dann ein unterdurchschnittliches

Lohnwachstum aufgrund der Corona-Pandemie ab. Der stärkste Lohnanstieg fand mit über 22 Prozent in Berlin statt. Dort ist seit 2018 auch ein Rückgang der Neuvertragsmieten zu erkennen. Diese sanken von 2015 bis 2021 insgesamt um 1,6 Prozent.

Matthias zu Eicken, Leiter Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik

Die Ergebnisse der Haus & Grund-Studie mit dem Lohn-Mieten-Vergleich für alle Kreise oder kreisfreien Städte in Deutschland finden Sie auf www.hausundgrund.de/Bezahlbarkeit-von-Mieten

FAMILIE
& DAHEIM

Mittagessen

täglich frisch gekocht



*Nur für Neukunden.
Wenn Sie an 5 aufeinander folgenden
Tagen bestellen, bezahlen Sie nur
für 4 Tage.

Neukunden Aktion
-20%*
jetzt probieren



Meyer Menü
LIEFERT LECKER

- Von Mo. – Fr. 7 frisch zubereitete Menüs zur Auswahl
- Eine vegetarische Menülinie
- Keine Vertragsbindung und kein Mindestbestellzeitraum
- Wechselnde Spezialitäten in den Aktionswochen
- Wochenend- und Feiertags-Versorgung

Probieren Sie es aus: bestellen Sie einfach unter der gebührenfreien Rufnummer **0800-150 150 5****,
der lokalen Rufnummer **0511-438 340** oder im Internet unter **www.meyer-menue.de** **nur vom Festnetzanschluss

Ausbau von Dachböden soll vereinfacht werden Forderung von HAUS & GRUNDEIGENTUM wird erfüllt

Durch die Veröffentlichung des Falls in der WohnArt ist endlich Bewegung in die Thematik gekommen. Seit mehr als sieben Jahren versucht unser Mitglied Sylvia M. ihren 300 Quadratmeter großen Dachboden in einem Mehrfamilienhaus in der List auszubauen – sie möchte dort bezahlbare Studentenappartements errichten.

Doch bis heute hat sie aus unterschiedlichen Gründen, u.a. wegen Brandschutzbestimmungen, keine Baugenehmigung bekommen. Rainer Beckmann, Vorstandsvorsitzender von HAUS & GRUNDEIGENTUM, forderte deshalb erneut den Dachausbau in Hannover zu vereinfachen.

Zudem sollte ein Bürgeranwalt im Rathaus installiert werden, der mit den Themen vertraut ist und unabhängig von Verwaltungsinstanzen Schwachpunkte aufklärt.

Jetzt hat die Ratspolitik reagiert. Einstimmig beschloss



Beim Ortstermin: Architekt Ralf Abraham, SPD-Ratsfraktionschef Lars Kelich, HAUS & GRUNDEIGENTUM-Vorsitzender Rainer Beckmann, Eigentümerin Sylvia Maaß, SPD-Bundestagsabgeordneter Adis Ahmetovic. (v.l.).

der Bauausschuss, dass das Bauamt künftig so großzügig wie möglich mit Anträgen auf einen Umbau von Dachböden umgehen soll. Die Verwaltung solle Eigentümer bei solchen Projekten „unterstützen“, den Ausbau der Böden grundsätzlich mit höherer Priorität gegen-

über anderen Belangen werten.

Nach Schätzungen von Ratspolitik und Bauverwaltung können so mindestens 1000 neue Wohnungen in Hannover entstehen.

Die CDU im Bauausschuss wollte sogar noch einen Schritt

weiter gehen. Nach ihrer Vorstellung sollten Ausbau und Aufstockung eines Dachbodens „grundsätzlich“ genehmigt werden, wenn nicht zwingende rechtliche Gründe dagegensprächen. Den Antrag lehnten die Vertreter der anderen Fraktionen jedoch leider ab.

Derzeit keine Prämien für Flüchtlingsunterbringung

Prämien für die private Unterbringung von Flüchtlingen aus der Ukraine: Ende vergangenen Jahres hatte Ordnungsdezernent Axel von der Ohe (SPD) vollmundig angekündigt, dass das ausgelaufene Erfolgsmodell von der Stadt fortgeführt werde.

Auch der Finanzausschuss des Rates stimmte geschlossen für die Fortsetzung des Projektes. Damit schien eigentlich alles klar. Doch Eigentümer, die seitdem der Verwaltung geeigneten Wohnraum zur

Verfügung stellen wollen, bekommen von der Stadt eine Absage – man könne zurzeit keine Anträge annehmen.

Der Grund: Es fehlt die Zustimmung des Rates. Zwar hatte dieser noch kurz vor Weihnachten getagt, doch in der Sitzung sich fast ausschließlich mit dem Doppelhaushalt für die Jahre 2023/24 beschäftigt. Die Stadt geht jetzt davon aus, dass sich das Gremium erst Mitte Februar oder Mitte März mit der Thematik befassen wird.

Zwar gilt eine Zustimmung der Politik für die Fortführung des Anreizsystems für die private Flüchtlingsunterbringung als sicher, doch bis dahin liegt das Projekt erst mal auf Eis.

Die Regelung soll dann künftig so aussehen:

Wer einer Person mindestens 18 Monate eine Bleibe zur Verfügung stellt, bekommt 3000 Euro. Bei zwei Personen erhöht sich der Betrag auf 5000 Euro. Bei mehr als drei Schutzsuchenden sind es 7000 Euro.

Voraussetzung ist, dass der Vermieter einen Raum bereit-

stellt, der „einfachen Ausstattungsstandards“ entspricht und mindestens zehn Quadratmeter für Erwachsene und sechs Quadratmeter für Kinder und Jugendliche groß ist. Die Miete muss sich im Rahmen der geltenden Mietobergrenzen bewegen.

Bisher haben auf diese Weise 400 Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine eine Unterkunft gefunden. Die Stadt plant eigentlich, dass Prämienmodell auch auf Schutzsuchende aus anderen Ländern auszuweiten.

Veräußerung privater Immobilie nicht immer steuerpflichtig

Wird die Immobilie vorher „zu eigenen Wohnzwecken“ genutzt, kann die Steuerpflicht entfallen. Was gilt bei der Überlassung an seine Kinder bis zur Veräußerung der Immobilie? In seinem Urteil vom 24. Mai 2022 (Az. IV R 28/21) hat der Bundesfinanzhof klargestellt, wann eine Steuerbefreiung in Betracht kommen kann und wann nicht. Eine Wohnung, die der Steuerpflichtige unentgeltlich an (leibliche) Kinder überlässt, bei der der maßgebliche Zeitraum des § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Satz 3 2. Alternative EStG aber nicht (mehr) nach § 32 EStG berücksichtigungsfähig ist, wird nicht „zu eigenen Wohnzwecken“ genutzt.

Wer seine Immobilie innerhalb von 10 Jahren nach dem Kauf gewinnbringend veräußert, muss den Gewinn versteuern. Wird das Objekt zum Zeitpunkt des Verkaufs und mindestens während der zwei vorangegangenen Jahre aber zu eigenen Wohnzwecken genutzt, entfällt die Steuerpflicht. Eine Selbstnutzung kann auch dann vorliegen, wenn die Wohnung dem eigenen Kind unentgeltlich überlassen wird – aber nicht in jedem Fall.

Der Fall:

Die Klägerin hat ihre Wohnung bereits sechs Jahre nach dem Kauf gewinnbringend veräußert. Bis dahin wurde die Wohnung zu Wohnzwecken von ihren zwei älteren studierenden Söhnen und später auch von ihrem jüngsten Sohn zu Wohnzwecken genutzt. Für die beiden älteren Söhne konnte sie nur noch bis zwei Jahre vor der Veräußerung noch kindbezogene Leistungen beanspruchen, für den Jüngsten bis zuletzt. Das entscheidende Kriterium!

Die Entscheidung:

Der BFH hat die beantragte Steuerbefreiung abgelehnt, ebenso die hilfsweise begehrte zeitanteilige Steuerbefreiung für die Zeit, bis zu der die Klägerin für die beiden älteren Söhne noch zum Bezug kindbezogener Leistungen berechtigt gewesen ist.

Nach der höchstrichterlichen

Rechtsprechung umfasst der Begriff der „eigenen“ Wohnzwecke nicht nur die Wohnzwecke des Steuerpflichtigen, sondern (mittelbar) auch die Wohnzwecke von Kindern, die nach § 32 EStG zu berücksichtigen sind. Danach „wird eine vom Steuerpflichtigen zu Unterhaltungszwecken unentgeltlich bereitgestellte Wohnung dann nicht mir i. S. des § 23 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Satz 3 EStG (mittelbar) zu „eigenen Wohnzwecken“ (des Steuerpflichtigen) genutzt, wenn die Immobilie neben einem einkommenssteuerlich nach § 32 EStG zu berücksichtigenden Kind auch anderen – gegebenenfalls auch aufgrund bürgerlich-rechtlicher Vorschriften unterhaltsberechtigten – Angehörigen überlassen wird. Vor diesem Hintergrund führt auch die (Mit-)Nutzung durch ein weiteres, wegen seines Alters nicht (mehr) nach § 32 EStG einkommenssteuerlich zu berücksichtigendes Kind dazu, dass die Wohnung insgesamt nicht mehr als zu eigenen Wohnzwecken des Steuerpflichtigen genutzt anzusehen ist.“

Die Steuerbefreiung scheiterte somit daran, dass die beiden älteren Söhne lediglich bis zur Vollendung des 25. Lebensjahres Kindergeld berechtigt waren und deshalb die Wohnung die letzten zwei Jahre vor der Veräußerung nicht mehr im Sinne der steuerrechtlichen Befreiungsvorschrift zu eigenen Wohnzwecken genutzt worden ist.

Dr. Mady Beißner

OSTSEEKREUZFAHRT mit Helsinki & Tallinn




Ostsee mit Helsinki & Tallinn
Mein Schiff 7

Route: ab/bis Warnemünde – Bornholm – Klaipeda – Gotland – Tallinn – Helsinki – Stockholm

Einzelkabinen verfügbar
10 Nächte in der Innenkabine, 15.08.–25.08.2024, ab/bis Warnemünde

Unser Preis p. P. ab **1.979,-€***



* Preis p. P. im PRO-Tarif bei 2er-Belegung ab/bis Hafen inkl. 200,- € Frühbucher-Ermäßigung (limitiertes Kontingent) bei Buchung bis max. zum 30.09.2023. An-/Abreise nach Verfügbarkeit zubuchbar.

Reiseland GmbH & Co. KG
Luisenstr. 1 • 30159 Hannover • Tel.: 0511 7635170
E-Mail: hannover.luisenstr@reiseland.de
www.reiseland-reisebuero-hannover.de

Reiseland GmbH & Co. KG • Osterbekstr. 90a • 22083 Hamburg
Veranstalter: TUI Cruises GmbH • Heidenkampsweg 58 • 20097 Hamburg



Ihr Urlaub ist unsere Leidenschaft!



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

Wie sich die Inflation auf Erbschaften auswirkt

Die Inflation ist zurück. Von der Geldentwertung sind mehr oder weniger alle Wirtschaftsbereiche betroffen. Und selbst Erbschaften bleiben von der Inflation nicht verschont. Allerdings kann man mit geschickter Nachfolgestaltung der Inflation aktiv begegnen.

Schon weit vor dem Ukrainekrieg haben sich inflationäre Tendenzen im deutschen Immobilienmarkt gezeigt. Hier sind vor allem in den großen und mittelgroßen Städten die Kaufpreise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen sprichwörtlich durch die Decke geschossen. Die Folge dieses ungesunden Immobilienbooms beschreibt Rechtsanwalt Dr. Sven Gelbke aus erbrechtlicher Sicht: „Die gestiegenen Immobilienpreise führen vor allem dazu, dass die erbschaftsteuerlichen Freibeträge immer häufiger überschritten werden. Folge davon ist, dass die Erben plötzlich Erbschaftsteuern zahlen müssen“ Das kann laut Gelbke bei der Erbschaft eines Miethauses mit mehreren Mietwohnungen sogar dazu führen, dass die Erben einzelne Wohnungen verkaufen müssen, um die Erbschaftsteuer zahlen zu können.

STEUERLICHE FREIBETRÄGE STEIGEN NICHT MIT DER INFLATION

Man spricht in diesem Zusammenhang auch von den armen reichen Erben. Zu diesem Effekt kommt es, wenn die erbschaftsteuerlichen Freibeträge über lange Zeiträume dieselben bleiben, während gleichzeitig der tatsächliche Kaufkraftwert sinkt. Freibetrag bedeutet, dass der Staat bis zu einem bestimmten Wert des Nachlasses keine Erbschaftsteuer erhebt. Bei erbenden Ehegatten beträgt der Freibetrag 500.000 Euro. Konnte man sich vor fünfzehn Jahren für 500.000 Euro noch ein Einfamilienhaus in einer deutschen Großstadt kaufen, dürfte dies mittlerweile in den besseren Lagen nur noch für eine 3-Zimmer-Wohnung reichen.

BESSER VERMÖGEN ZU LEBZEITEN VERSCHENKEN

Bei größeren Vermögen rät Gelbke Erblassern, die Freibeträge für Schenkungen zu nutzen. Denn auch Schenkungen sind unter Eheleuten bis 500.000 Euro steuerfrei - und das alle 10 Jahre aufs Neue.

Auch die Schenkung an die Kinder lohnt sich. Hier liegt die Freigrenze bei 400.000 Euro. „Wer über entsprechendes Vermögen verfügt, sollte diese legale Steuervermeidung alle zehn Jahre nutzen, sonst fällt die Steuer im Erbfall doch an“; so Gelbke, der zugleich Geschäftsführer des Erbrechtsportals „Die Erbschützer“ ist. Dorthin können sich im Testament oder Erbvertrag übergangene Erben wenden, um wenigstens die ihnen zustehende gesetzliche Abfindung, den Pflichtteil, einzufordern.

IM PFLICHTTEILSRECHT WIRD DIE INFLATION BERÜCKSICHTIGT

Wer vom Erblasser als Ehegatte oder Kind weniger geerbt hat als die übrigen Erben oder völlig übergangen wurde, hat unter Umständen einen Pflichtteilsanspruch gegen die übrigen Erben. Dieser beträgt die Hälfte des gesetzlichen Erbteils. Hat der Erblasser zum Beispiel seine Frau und

einen Sohn in einem Testament als Erben eines Vermögens in Höhe von einer Million Euro eingesetzt und den zweiten Sohn gar nicht bedacht, kann der 125.000 Euro von Mutter und Bruder verlangen. Denn die Mutter würde, wenn kein Testament vorliegen würde, die Hälfte erben und beide Söhne jeweils ein Viertel. Der Pflichtteil des übergangenen Sohns beträgt also ein Achtel oder 125.000 Euro.

Wenn der Vater 500.000 Euro schon im Juni 2016 an seine Frau verschenkt hätte und im Juni 2022 verstorben ist, kann der übergangene Sohn auch diesen Betrag in die Pflichtteilsberechnung einbeziehen. Mehr noch: Für die Berechnung dieses Pflichtteilsersatzanspruchs wird eine indexierte Schenkung in Höhe von 543.326,69 € angesetzt, die Inflation also zugunsten des übergangenen Erben berücksichtigt.

Veranstaltungshinweis:
Sondervortrag am 30. März 2023
(s. Veranstaltungsseite am Ende)

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	117,4
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	118,4
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	118,8
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	121,1
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	122,2
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	121,6
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	120,6



Rechtsanwälte
Notare

Im Grammophon Park · Podbielskistraße 158 · 30177 Hannover · Telefon (0511) 909 84 0
Telefax (0511) 909 84 20 · hannover@eins5acht.de · www.eins5acht.de

Ihre Fachanwälte rund um die Immobilie!

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

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

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

Elko Grusche | Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht



Schröder · Wiechert · Renner
Notare · Rechtsanwälte · Steuerberater

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

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

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

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

WIRTSCHAFTSPÄNE DER WOHNUNGSEIGENTÜMER- GEMEINSCHAFT (WEG) Auslegung von Beschlüssen

Seit der großen WEG-Reform im Jahr 2020 beschließen Wohnungseigentümergeinschaften gemäß § 28 Absatz 1 WEG nicht mehr über die Gesamt- und Einzelwirtschaftspläne, sondern nur noch über die Vorschüsse. Viele Verwalter stellen aber dennoch weiterhin die gesamten Pläne zur Abstimmung.

Das Landgericht Berlin hat in seinem Urteil vom 30. August 2022 (55 S 7/22 WEG) nun entschieden, dass solche Beschlüsse dahingehend ausgelegt werden können, dass lediglich die Vorschüsse und nicht das den Wirtschaftsplänen zugrundeliegende Rechenwerk genehmigt wurden.

Die Beschlüsse

In einer Eigentümerversammlung wurden laut der Niederschrift „die vorgelegten Gesamt- und Einzelwirtschaftspläne für 2021 zur Beschlussfassung gestellt“ sowie beschlossen, „dass der Wirtschaftsplan für 2021 auch für das Jahr 2022 gültig sein soll“. Schon das erstinstanzliche Amtsgericht sah in diesen Beschlüssen lediglich eine Festlegung der in den Einzelwirtschaftsplänen ermittelten Vorschüssen für beide Jahre, nicht jedoch eine Genehmigung des zugrunde liegenden Rechenwerks. Der für die Berufung zuständige Landgerichtsrichter folgte dieser Bewertung.

Objektive Auslegung ist entscheidend

Entscheidend hierfür war nicht der

Wortlaut der Beschlüsse. Den hielt der Richter nicht für eindeutig, da aus der Textfassung nicht hervorging, ob nur über die Vorschüsse abgestimmt oder ob auch das Rechenwerk als sachlich und rechnerisch zutreffend genehmigt werden sollte. Daher musste der Beschluss ausgelegt werden. Maßgeblich sei hierfür, wie ein solcher Beschluss für einen unbefangenen Betrachter objektiv zu verstehen sei. Insoweit spielte es für den Richter auch keine Rolle, ob in der konkreten Eigentümerversammlung die Änderung des § 28 WEG angesprochen wurde oder wie einige an der Abstimmung beteiligte Wohnungseigentümer den Beschluss verstanden haben. Aus objektiver Sicht sei die nächstliegende Deutung der Beschlüsse aber, dass ein Beschluss gefasst werden sollte, der den zum Zeitpunkt der Beschlussfassung geltenden Vorschriften entspreche. Da auch keine Anhaltspunkte ersichtlich waren, dass die Gemeinschaft mit der Beschlussfassung über die gesetzlichen Bestimmungen hinausgehende Regelungen treffen wollte, könne der Beschluss nur als Genehmigung der Vorschüsse betrachtet werden.

Gerold Happ

Haus & Grund Deutschland

Praxistipp

Zwar zeigt das Berliner Urteil, dass die Richterschaft gewillt ist, pragmatische Lösungen zu finden, um Verwaltern und Gemeinschaften, die die WEG-Reform noch nicht verinnerlicht haben, nicht reihenweise die Beschlüsse zu den Vorschüssen (und wohl auch den Abrechnungsspitzen) für ungültig zu erklären. Dennoch sollten alle Beteiligten darauf achten, dass die Beschlussvorlagen richtig formuliert werden, um so keine unnötige Angriffsfläche für Anfechtungen zu liefern.



Vermieter*innen gesucht!

Region bietet attraktives Förderpaket

Ein warmes und sicheres Zuhause – für viele Menschen ist das keine Selbstverständlichkeit. Nach wie vor ist der Wohnungsmarkt auch in der Region Hannover angespannt, hinzu kommen die steigenden Energie- und Lebenskosten. Für Menschen mit wenig oder gar keinem Einkommen ist diese Entwicklung besonders belastend. Insbesondere Wohnungslose oder von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen finden ohne öffentliche Hilfe selten geeignete Wohnungen. Gleiches gilt für Menschen mit physischen oder psychischen Beeinträchtigungen. Auch von Gewalt bedrohten Frauen oder Alleinerziehenden fehlt es oft an bezahlbarem Wohnraum.

Die Region Hannover setzt sich intensiv dafür ein, Wohnraum für alle Einwohner*innen zu schaffen. Hier setzt das Förderpaket der Region Hannover an, das Vermieter*innen komplett vor Risiken absichert, wenn sie für eine festgelegte Zeit Belegungsrechte

für ihre Wohnung an die Region verkaufen.

Für ein soziales Miteinander – seien Sie dabei!



Dr. Andrea Hanke, Sozialdezernentin der Region Hannover:

„Bezahlbare Wohnungen sichern und Menschen dabei unterstützen, ein geschütztes Zuhause zu finden – das gehört für uns in der Region ganz oben auf die Prioritätenliste. Wir wünschen uns sehr, dass viele Vermieter*innen mit uns diesen Weg gehen und ihren Wohnraum zur Verfügung stellen. Und das völlig ohne Risiko – dank unseres Förderpaketes mit vielen finanziellen Vorteilen und langfristigen Sicherheiten“



SOZIALEN WOHNRAUM SCHAFFEN IM WOHNUNGSBESTAND

FÖRDERPAKET MIT FINANZIELLER ABSICHERUNG FÜR VERMIETERINNEN UND VERMIETER

Bei Vermietung von Wohnraum an Haushalte mit besonderen Zugangsschwierigkeiten wie wohnungslose oder von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen:

- zusätzlich bis zu 2,50 Euro/m² Wohnfläche und Monat
- bis zu 10.000 Euro für Sanierungsmaßnahmen
- bis zu 10.000 Euro Instandsetzungskosten bei Mieterwechsel

Koordinierungsstelle Wohnraumversorgung
stefanie.noack@region-hannover.de
Tel. 0511 – 616 2 49 05

www.hannover.de/wohnraumfoerderung



Mann der Tat

Er ist ein Mediziner mit Weltruf und unerschöpflichem Tatendrang. Im kommenden Jahr wird **Prof. Madjid Samii** sein neues Afrika-Projekt starten. In Kenias Hauptstadt Nairobi wird der 85-jährige eine Kopie seiner erfolgreichen Hirnkllinik INI errichten. Nach zwei Jahren Bauzeit könnten afrikanische Medizinspezialisten in Afrika ausgebildet werden und müssten dazu nicht nach Europa reisen, so der Professor. Bereits 2016 hatte er in Peking eine erste Kopie seines Hauses eröffnet, das mit 14 Operationssälen doppelt so viele Kapazitäten aufweist wie seine Klinik in Hannover. Täglich würden dort 40 Operationen durchgeführt, alle von Ärztinnen und Ärzten, die im INI ausgebildet wurden.



Klare Warnung

Vor den Plänen des Finanzministeriums in Niedersachsen, Immobilien des Landes in eine Investitionsgesellschaft zu übertragen, die für energetische Sanierung der Gebäude außerhalb des Landeshaushalts Kredite aufnehmen darf, warnt die CDU im Landtag. Neue Schulden durch die Hintertür einer Landesliegenschaftsgesellschaft werde man nicht zulassen, erklärte **Ulf Thiele**, stellvertretender Landtagsfraktionsvorsitzender. Er befürchtet eine weitere Schuldenfinanzierung zulasten der jüngeren Generation – das aber verbiete die Landesverfassung. Zur Not werde die Fraktion vor dem Staatsgerichtshof gegen die Pläne klagen, drohte der Politiker.



Scharfe Kritik

Die Millionen-Panne von aha hat jetzt erneut den Steuerzahlerbund Niedersachsen auf den Plan gerufen. Dem Abfallwirtschaftsbetrieb waren beim Verkauf von Altholz Einnahmen von bis zu drei Mio Euro entgangen, weil es versäumt wurde Verträge rechtzeitig zu kündigen. Steuerzahlerbund-Chef **Bernhard Zentgraf** wirft aha-Geschäftsführer **Thomas Schwarz** vor, an einer ernsthaften Aufklärung, trotz dessen Einschaltung einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, kein Interesse zu haben und Sachverhalte zu vernebeln. Das Unternehmen habe einen Fragenkatalog des Steuerzahlerbundes erst nach vier Monaten beantwortet – und dass auch nur unzureichend oder ausweichend.



Glückwunsch 1

Er ist der neue starke Mann seiner Partei: Mit 88,5 Prozent der Delegierten-Stimmen ist **Sebastian Lechner** auf dem Landesparteitag zum CDU-Vorsitzenden in Niedersachsen gewählt worden. Und er gab in seiner Rede auch direkt Vollgas: „Lassen Sie uns heute gemeinsam und geschlossen den ersten Schritt gehen, um die Partei wieder dort hinzubringen, wo sie hingehört – an die Spitze“, gab der Vorsitzende, der auch Fraktionschef im Landtag ist, das Ziel vor. Er appellierte immer wieder an den Teamgeist der Anwesenden und legte Wert auf die Feststellung, dass er keine One-Man-Show sei. Am Ende gab es langen Applaus, vor allem aus den Reihen der Jungen Union.



Kritik am Führungsstil

Er gilt bei den Mitarbeitern eigentlich als freundlicher Chef, doch in der Verwaltung rumort es trotzdem. Im Mittelpunkt der Kritik: Regionspräsident **Steffen Krach**. Er fordere zu viel von seinen Leuten heißt es auf den Fluren der Behörde. Ein typisches Beispiel: Wenn Mitarbeiter des Gesundheitsamtes innerhalb von wenigen Tagen seine Idee der Corona-Impfung für Kinder umsetzen mussten – in kurzer Zeit, was vorher niemand kannte. Aber auch aus der Politik kommt Kritik an seinem Führungsstil. Dieser sei eigenwillig und zu selbstbewusst – vor allem seine forschen Alleingänge. Außerdem nerve es Viele, dass er bei Terminen stets einen Fotografen an seiner Seite habe.



Glückwunsch 2

Es ist eine Premiere: **Daniela Behrens** (SPD) ist die erste Innenministerin des Landes Niedersachsen. Und die gelernte Journalistin und bisherige Sozialministerin hat ein gesundes Selbstvertrauen. „Ich hoffe, dass das Ministerium mit einer starken Frau umgehen kann“, erklärte sie direkt zu Beginn ihrer Amtszeit. Und stark sein muss sie auch in dem Ressort, ihr Leben wird sich verändern. Als Innenministerin sind Leibwächter des Landeskriminalamtes ihre Dauerbegleiter, über Handy muss sie ab sofort Tag und Nacht erreichbar sein. Aber Nervenstärke und Belastbarkeit werden der 54-jährigen von Mitarbeitern und Kollegen seit Jahren nachgesagt.



Seminare • Vorträge • Informationsveranstaltungen • Besichtigungen

Aktuelle Informationen

Seminar: Wohnungseigentumsrecht – Einführung in die Grundzüge und neueste Rechtsprechung (Hybridformat)

Rechtsanwältin **Christine Hagenah** vermittelt Ihnen einen Überblick über die Neuerungen im WEG-Recht.

Das Seminar findet am **24. März von 14:00 – 18:00 Uhr** in den Räumlichkeiten der **Haus & Grundeigentum Service GmbH, Prinzenstraße 10, 30159 Hannover** statt. Online-Teilnehmer bekommen wenige Tage vor der Veranstaltung Ihre Zoom-Einladung zugestellt.



RAin
Christine Hagenah

Der Teilnehmerbeitrag beträgt für Mitglieder **35,00 €** und für Nichtmitglieder **70,00 €**. Verbindliche Anmeldungen sind unter **0511/ 300 30 100** erforderlich.

Vortrag: Aktuelle Entscheidungen des BGH zum Mietrecht – Der Klassiker

Rechtsanwalt **Oliver Francke-Weltmann** informiert über die aktuelle höchstrichterliche Rechtsprechung und bringt Sie anhand von ausgewählten Fallbeispielen auf den neuesten Stand



RA Oliver
Francke-Weltmann

Der 1-stündige Vortrag findet am **23. Februar um 18:00 Uhr** im großen Saal des **Industrie-Club Hannover e.V., Schiffgraben 36, 30175 Hannover** statt.

Der Besuch dieser Veranstaltung ist für **Mitglieder kostenlos**. Nichtmitglieder zahlen einen Beitrag von **30,00 €**. Verbindliche Anmeldungen sind unter **0511/ 300 30 100** erforderlich.

Sondervortrag: Steueroptimierte Immobilienübertragung. Gewusst wie!

Überlegungen zu vorweggenommener Erbfolge, letztwilliger Verfügung, Nießbrauch, Wohnrecht und sinnvoller steuerlicher Planung mit **Rechtsanwalt und Notar Dr. Oliver Pramann** und **Steuerberater Hardy Freitag**.



RA und Notar
Dr. Oliver Pramann

Der 2-stündige Sondervortrag findet am **30. März um 17:30 Uhr** im großen Saal des **Industrie-Club Hannover e.V., Schiffgraben 36, 30175 Hannover** statt.

Die Teilnahmegebühr für Mitglieder beträgt **25,00 €**, Nichtmitglieder zahlen einen Beitrag von **40,00 €**. Verbindliche Anmeldungen sind unter **0511/ 300 30 100** erforderlich.



Steuerberater
Hardy Freitag

Save the Date!

28.04. **Seminar:** Betriebskostenabrechnung Teil I (RA Dr. Reichelt)

06.06. **Vortrag:** Aufteilung der CO2-Kosten (RAin Hagenah)

13.10. **Seminar:** Betriebskostenabrechnung Teil II (RA Dr. Reichelt)

Zu den Terminen Informieren wir rechtzeitig in der jeweiligen WohnArt und auf unserer Internetseite www.haus-und-grundeigentum.de in den Rubriken Veranstaltungen, Seminare & Vorträge.

Nach telefonischer Teilnahmebestätigung sind die jeweiligen Teilnehmerbeiträge wie folgt zu überweisen:

- unter Angabe des Verwendungszwecks „**BGH-Rechtsprechung**“ bis zum **16.02.2023**
- unter Angabe des Verwendungszwecks „**WEG-Recht**“ bis zum **20.03.2023**
- unter Angabe des Verwendungszwecks „**Immobilienübertragung**“ bis zum **24.03.2023** auf das Konto des HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover e.V.
IBAN: DE55 2505 0180 0000 3250 31



Jetzt nur
99 €*

Ich arbeite smart. Meine Heizung auch.

Jetzt auf **Smarte Thermostate** umsteigen
und bis zu **30 % Energie sparen**.

Ihr **Starterset** zum Vorteilspreis:
2 Thermostate von Danfoss inkl. Zentraleinheit.

Mehr Infos unter: enercity.de/99euro



* Gilt nur für Bewohner der Städte Hannover, Hemmingen, Laatzen, Langenhagen, Ronnenberg und Seelze.



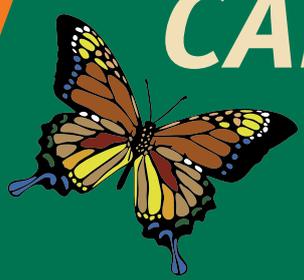
©zokov_111/ stock.adobe.com

**DER SCHÖNSTE ORT
FÜR EURE TRÄUME...**
NUR IN BÄDERN VON OETTINGER

WIR WÜNSCHEN
IHNEN EINEN SCHÖNEN
VALENTINSTAG

14.02

#LEIDENSCHAFT
#TRADITION
#KOMPETENZ



CARL OETTINGER

GESUNDHEITSTECHNIK SEIT 1947
SANITÄR • HEIZUNG • LÜFTUNG

BEEKESTRASSE 54 • 30459 HANNOVER • WWW.CARLOETTINGER.DE