

WOHNART

34. Jahrgang

Das Magazin für HAUS & GRUNDEIGENTUM 4/2023

Thema des Monats

Gelbe Tonne

HAUS & GRUNDEIGENTUM

Thema Fernwärme

Bauen & Sanieren

Altbau sanieren



TOP-IMMOBILIENANGEBOTE.

Wettbergen! Schöne ETW mit Garage



2 Zimmer, ca. 65 m² Wohnfläche, EG, Terrasse und Gartenteil, EBK, Bad mit Fenster, Baujahr 1993, Garage, Gas-ZH, V, 118 kWh/(m²a), EEK D

KP Euro 215.000,-

Maisonette-Wohnung in Letter



Außergewöhnliche ETW mit Blick über die Leinemasch, 2 Zimmer über zwei Etagen, ca. 60 m² Wohnfläche, EBK, Balkon, Baujahr 1994, Gas-Zentralheizung, Gas, V, 78,00 kWh/(m²a), EEK C

KP Euro 230.000,-

Zoo: Großzügiges Hinterhof Bürogebäude



5 Büroräume auf zwei Etagen, ca. 235 m² Nutzfläche, EBK, Treppenlift, 2 WC, Baujahr 1954, Zentralheizung, Nahwärme, V, 170,70 kWh/(m²a), EEK F

Euro 2.700,- +NK/MS

Büro / Kindergarten in Linden-Nord



Im EG eines gepflegten MFH mit Altbau-Charme, zwei große trennbare Räume, Kindergarten gewünscht, ca. 87 m² Nutzfläche, Teeküche, 1 WC, 1 Kinder-WC, Parkett, Baujahr 1915, Etagenheizung, Gas, V, 140,70 kWh/(m²a), EEK E

Euro 740,- +NK/MS

List: Zwei MFH nahe „Vier Grenzen“



9 Wohneinheiten, ca. 604 m² Gesamtwohnfläche, ca. 24 m² Gewerbefläche, ca. 621 m² Grundstück, JNME € 39.000,-, Baujahr ca. 1885, Etagenheizung / Nachtspeicher, Gas / Strom, V, 138,60 kWh/(m²a) EEK E

KP Euro 1.100.000,-

Stöcken: Sehr gepflegtes MFH in guter Lage



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

KP Euro 1.500.000,-

Alle Angebote freibleibend, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.



www.hug.immo

Julia Wedemeyer
Vertriebsassistentin

Theaterstraße 2
30159 Hannover

makler@hug.immo
www.hug.immo



HAUS & GRUNDEIGENTUM
Service

Unerklärliche Ungleichbehandlung

Für die Menschen war es ein Schock: die explodierenden Energiepreise im vergangenen Jahr. Viele befürchteten zu Recht horrende finanzielle Nachzahlungen, hatten Angst, diese nicht leisten zu können.

Die Politik fand für einen Großteil der Bürger eine sinnvolle Lösung: Für Gas- und Fernwärmekunden gilt seit dem 1. März dieses Jahres die Energiepreisbremse. Damit nicht genug: Bereits im Dezember des vergangenen Jahres fiel für sie schnell und unbürokratisch ein kompletter Abschlag weg.



Doch eine nicht unerhebliche Gruppe von Betroffenen wurde beim sogenannten Sofortprogramm der Landesregierung in Niedersachsen bisher nicht berücksichtigt: die 650.000 privaten Haushalte mit Öl- und Pelletheizungen. Der Winter ist bald zu Ende und bis jetzt sei nicht ein Cent bei diesen Menschen angekommen, kritisierte die CDU-Abgeordnete Melanie Reinecke im Landtag kürzlich zu Recht.

Schwammig wird seitens der Landesregierung seit Wochen angekündigt, dass die Antragsverfahren für eine finanzielle Unterstützung voraussichtlich Anfang April beginnen werden – überwiegend online über ein neues Portal.

Voraussetzung für die Härtefallhilfe sei, dass sich die Ausgaben für die Beschaffung von Öl oder Pellets im Zeitraum 1. Januar bis 1. Dezember 2022 verdoppelt haben. Die Ausgaben, die über die Verdoppelung hinausgehen, würden zu 80 Prozent erstattet, wobei Mindest- und Maximalbeiträge zu berücksichtigen seien. Die Förderhöchstsumme betrage 2000 Euro.

Fakt ist: Während Gas- und Fernwärmekunden bereits eine zweifache Unterstützung erhalten haben, ist eine konkrete Hilfe für Öl- und Pelletheizungskunden bisher – nicht nachvollziehbar – fehlangeige. Sie leiden aber genauso unter den explodierten Energiepreisen.

Landes- und Bundespolitik sind gefordert dieser Ungleichbehandlung umgehend ein Ende zu bereiten.

Rainer Beckmann, Vorsitzender

THEMA DES MONATS

4 - 5 **Chaos bei der Gelben Tonne geht weiter
Auch Tonne für Altpapier kommt**

HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover

6 - 9 • **Noch viele Fragen zum Thema Fernwärme**
• **Habeck-Pläne: Welche Eigentümer trifft der Heiz-Hammer?**

RECHT & STEUERN

10 - 14 • **Prüfung Grundsteuerwert- und Grundsteuermessbescheid (Grundsteuer B)**
• **Online-Eigentümerversammlung
Was passiert bei technischen Problemen?**
• **ERNEUERBARE-ENERGIEN-GESETZ (EEG)**
• **Wichtige Änderungen bei Einkommen- und Umsatzsteuer**
• **Einberufung der WEG-Versammlung auch durch den Verwaltungsbeirat möglich**
• **Bedrohung von Handwerkern durch den Mieter**

16 **LEINEGFLÜSTER**

17 - 32 **GESCHÄFTSBERICHT 2022**

33 - 35 **ENERGIE & HAUSTECHNIK**

36 - 40 **BAUEN · RENOVIEREN · SANIEREN**

42 - 43 **METALLHANDWERK**

44 - 45 **MALER & LACKIERER**

46 **Veranstaltungen**

47 **WohnArt-BÖRSE / IMPRESSUM**

Das Titelfoto zeigt ein Haus beheizt mit einer modernen Wärmepumpe.

Foto: Viessmann

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



Foto: Archiv

So wie in der Prinzenstraße sieht es an vielen Stellen im Stadtgebiet aus.

Chaos bei der Gelben Tonne geht weiter

Auch Tonne für Altpapier kommt

Es ist seit Wochen das Aufreger-Thema in Hannover: die Gelben Tonnen. Doch das Chaos um die Behälter und Container wird mittlerweile zu einer unendlichen Geschichte. Denn viele Probleme – vor allem in den dicht besiedelten Stadtteilen wie Linden, List und Oststadt – sind immer noch nicht gelöst. Und jetzt kommt ein weiteres hinzu.

Das betrifft alle Hauseigentümer, die keinen Platz für die Tonnen und Container auf ihrem Grundstück haben. Viele von ihnen haben nur die Möglichkeit diese im „öffentlichen Raum“ auf den Gehweg vor der Tür aufzustellen. Doch dafür braucht es eine Sondergenehmigung der Stadt, da die Behälter kein Hindernis für Rollatoren, Kinderwagen und Rollstühle sein dürfen.

Laut Verwaltung wurden bisher 400 Anträge gestellt – Tendenz

steigend. Das neue Problem: Wer das bisher noch nicht gemacht hat, muss sich beeilen. Denn ab 1. Juli wird Abfallsorger aha alle Gelben Tonnen abholen, für die es keine Sondergenehmigung gibt.

Die Folge: Hauseigentümer ohne Genehmigung und Platz auf dem Grundstück müssen dann künftig ohne Abfuhr auskommen – ein Zurück zum Gelben Sack gibt es bekanntlich nicht!

Doch welche Alternativen gibt es für die Betroffenen? Angeblich denkt man im Tiefbauamt darüber nach stattdessen Tonnen gebündelt z.B. auf Parkplätzen aufzustellen. Neben dem Wegfall von dringend benötigtem Parkraum in den dicht besiedelten Vierteln wäre weite Wege aber älteren oder mobilitätseingeschränkten Menschen nicht zuzumuten, Tonnen und Container mühsam dorthin zu schieben.

Aber wie konnte es zu so einem Tonnen-Debakel überhaupt kommen? Letztlich ist es ein Komplettversagen aller Beteiligten:

Aha, das dem Dualen System Deutschland (DSD) die Schuld gibt, da dieses angeblich ein Mischsystem aus Sack und Tonne verhindert hätte – was das DSD vehement bestreitet. Der Rat, der sich auf die Zuständigkeit der Regionsversammlung verließ, die wiederum glaubte, ganz im Sinn und auf Wunsch des Rates zu entscheiden. Und schließlich die Stadt, die sich zwei Jahre keine Gedanken über die Platzmöglichkeiten für die Behälter machte und einfach blindlings wegsah.

Nächstes Tonnen-Problem kommt

Ist das eine Tonnen-Problem noch nicht gelöst, steht das nächst bereits vor der Tür. Ab

Sommer 2025 holt aha in der Region Hannover Papier und Pappe auch nicht mehr in Säcken, sondern ebenfalls nur noch in Tonnen ab. Hausbesitzer müssen sich also auf Platz für einen weiteren Behälter einstellen.

Bisher hat das Unternehmen in der Stadt rund 37.000 Blaue Tonnen mit einem Inhalt von 120 Litern aufgestellt, im Umland sind es etwa 60.000 Stück. Bis zum Sommer 2025 werden es nach Schätzungen von aha weitere 100.000 Tonnen sein.

Doch es gibt einen Unterschied zur Gelben Tonne: Wer eine Blaue Tonne haben möchte, muss sie aktiv beim Abfallsorger bestellen – bei der Gelben Tonne muss man dem Abfallsorger selbst absagen, wenn man keine wollte.

Wer keinen Platz für eine Blaue Tonne hat oder keine möchte, muss das Altpapier entweder zu

den Sammelcontainern auf den Wertstoffinseln in den Stadtteilen und Ortschaften oder zu den Wertstoffhöfen bringen.

Scharfe Kritik an der geplanten Umstellung kommt von Rainer Beckmann, Vorstandsvorsitzender von HAUS & GRUNDEIGENTUM: „Nach ungenügender und völlig katastrophaler Zwangseinführung der Gelben Tonnen wird die Einführung der Blauen Tonne,

nach fast gleichem Muster, das Chaos in Stadt und Region extrem verschlimmern. Spätestens jetzt müssen alle in Stadt und Region Verantwortlichen in Politik und Verwaltung gemeinsam praktikable Lösungen erarbeiten.“ Wo es möglich ist, müsse die Blaue Tonne eingesetzt werden, wo nicht, die Sackabfuhr bleiben.

Michael Nicolay

Aha-Chef muss gehen

Für seine zahlreichen Kritiker war die Entscheidung überfällig. Nach einer ganzen Reihe von Pannen und Pleiten im Laufe der letzten Jahre muss aha-Chef Thomas Schwarz (Foto) 2024 gehen – sein im März auslaufender Vertrag wird dann nicht mehr verlängert.



Foto: aha

Offensichtlich fehlte den zuständigen Verantwortlichen, Hannovers Ordnungsdezernent Axel von der Ohe und Regionsumweltdezernent Jens Palandt, die Überzeugung, dass der Geschäftsführer noch der richtige Mann an der Spitze des Unternehmens ist.

Denn die Mängelliste von Schwarz ist lang. So hat er das Debakel bei der Einführung der Gelben Tonnen in Hannover zu verantworten. Nicht zu vergessen auch die teure Pleite beim Altholz – weil man bei aha gleich zwei Mal vergessen hatte Verträge mit einem Recyclingunternehmen zu kündigen, bezahlte man für die Entsorgung des Holzes statt Geld zu kasieren. Schaden für die Gebührenzahler: rund 2,5 Mio Euro. Als der Fehler öffentlich wurde, kündigte aha eine Erhöhung der Abfallgebühren an.

Ein Nachfolger für den scheidenden Chef steht noch nicht fest. Zunächst soll der stellvertretende Geschäftsführer Maik Renneberg den Betrieb mit rund 2000 Beschäftigten kommissarisch leiten.

Der Abgang von Schwarz ist für die CDU/FDP-Gruppe in der Regionsversammlung die Gelegenheit dringend notwendige Reformen bei aha in Angriff zu nehmen. Der Vorsitzende der Gruppe Bernward Schlossarek: „Wir fordern die Bildung eines Aufsichtsrates, um endlich mehr Transparenz zu gewährleisten.“ Bisher sei immer nur hinter verschlossenen Türen in der Verbandsversammlung bestehend aus den beiden Dezernenten von der Ohe und Palandt entschieden worden. Schlossarek: „Damit muss künftig Schluss sein.“

DIE BESTEN.



6x in Folge Hannovers Top-Makler mit 5 Sternen.

Theaterstraße 2
30159 Hannover

0511 - 300 30 700
makler@hug.immo

www.hug.immo



HAUS & GRUNDEIGENTUM
Service

Noch viele Fragen zum Thema Fernwärme

Die neue Fernwärmesatzung für Hannover ist seit Anfang 2023 in Kraft. Doch viele Fragen sind bei den Hauseigentümern noch offen. Darüber hat Dr. Mady Beißner, Geschäftsführerin von HAUS & GRUNDEIGENTUM, mit dem Obermeister der Innung für Sanitär- und Heizungs- Technik Hannover, Kai-Uwe Henneberg und dem Vertriebsleiter von enercity, Nico Treder, ausführlich gesprochen.

Beißner: Welche Vorteile bietet ein Fernwärme-Anschluss? Führt die Umstellung von Gas/Öl auf Fernwärme auch zu einer Reduzierung der Heizkosten?

Treder: Fernwärme hat einen guten Primärenergiefaktor, ist klimafreundlich und wartungsarm, um nur drei Vorteile zu nennen. Es ist zu erwarten, dass fossile Brennstoffe mit immer mehr CO₂-Kosten belastet werden. Erneuerbare Energien werden Kohle, Gas und Öl in der Fernwärmeversorgung verdrängen. Dazu sind wir bereits in der Planung von weiteren nachhaltigen Anlagen (Wärmepumpen, Geothermie, Klärschlammverbrennung, etc), die die fossilen Energieträger ersetzen sollen. Fernwärme wird gemäß Ausbauplan schon in wenigen Jahren zu 70 Prozent auf erneuerbarer Basis erzeugt.

Henneberg: Eine Fernwärmeheizung ist grundsätzlich wartungsärmer als das Heizen mit Gas oder Öl, da ja der feuerungstechnische Teil fehlt. Aber eine jährliche Wartung der Übergabestation im Keller und in den Wohnungen ist weiterhin erforderlich, da ja auch dort die Bauteile einer konventionellen Heizung wie z.B. Ausdehnungsgefäß, Schmutzfilter, Pumpe, Steuerung etc. verbaut sind. Dafür entstehen beim Kunden vor Ort keine Schadstoffemissionen, da die Fernwärme die benötigte Energie bereitstellt.

Beißner: Inwieweit hat sich die Handwerkerschaft schon auf die jetzt häufigere Umstellung auf



Foto: Nicolay

Dr. Mady Beißner sprach mit enercity-Vertriebsleiter Nico Treder und Innungs-Obermeister Kai-Uwe Henneberg ausführlich über das Thema Fernwärme (v.l.).

Fernwärme eingestellt? Sind dafür genügend Fachkräfte vorhanden?

Henneberg: Es gibt von Seiten der Innung eine enge Abstimmung mit enercity. Die Info, dass die Handwerker über die Prozesse wie Befreiungsanträge und Kontaktmöglichkeiten informiert sind, steht dabei im Fokus. Vor allem die Vorgehensweise bei Havarie-Fällen muss geklärt sein. Dazu haben wir mit enercity einen detaillierten Leitfaden erstellt, wie bei solchen Fällen vorzugehen ist. Außerdem plant enercity unter Mithilfe der SHK-Innung die Handwerksbetriebe für die kommenden Herausforderungen der Fernwärme zu schulen, um die Prozesse möglichst einfach zu gestalten und einen reibungslosen Ablauf zu ermöglichen. Viele Eigentümer machen sich Gedanken über die Abhängigkeit der Energieversorgung und planen einen Umstieg auf eine Wärmepumpe in Verbindung mit einer Photovoltaik-Anlage. Das Handwerk hat also viele Herausforderungen und da auch enercity den Fernwärmeausbau

langjährig plant, sehen wir dem Umbau bei weiterer guter Absprache sicherlich noch angespannt aber mit viel Zuversicht entgegen.

Beißner: Lassen sich alle Mehrfamilienhäuser problemlos auf Fernwärme umstellen? Hier sind doch sicherlich die Strukturen bei den einzelnen Mehrfamilienhäusern unterschiedlich und nicht jedes dürfte über einen dafür verwendbaren Schornsteinschacht verfügen. Was gibt es z. B. in einem solchen Fall für eine Lösung?

Henneberg: Generell ist zunächst einmal zu erwähnen, dass die Satzung erst ab einer Anschlussleistung von 25 kW zum Tragen kommt. Die Umstellung auf Fernwärme ist immer individuell zu betrachten. enercity bietet allerdings gute Möglichkeiten: Beispielsweise können bei einer Umstellung in Mehrparteiengebäuden auch Wohnungsübergabestationen für jede einzelne Wohnung verbaut werden. Hierfür muss aber auch ganzjährig 24 Stunden lang, die Wärmeversorgung mit

einer Vorlauftemperatur von 65-70° C durchströmt werden, damit die Warmwasserbereitung in den Wohnungen gewährleistet wird. Trotz sehr guter Isolierung entstehen so vermeidbare Verluste.

Energetischer ist es die Heizung- und Warmwasserbereitung voneinander zu trennen, da dadurch für die Beheizung nur die wirklich erforderliche Temperatur zu den Heizkörpern geschickt wird und das auch nur in den erforderlichen Heizzeiten. Die Warmwasserversorgung erfolgt dann zentral über die Stränge, am besten mit innenliegender Zirkulationsleitung, damit weniger energetische Verluste entstehen.

Für die Versorgungsleitungen können nicht nur nicht mehr benötigte Schornsteine sondern auch Ecken in Wohnungen oder Treppenhäusern genutzt werden, die entsprechend den Anforderungen gedämmt werden können.

Beißner: Zunächst einmal werden aber nicht unerhebliche Umstel-

lungskosten auf die Hauseigentümer zukommen, was praktisch auch die große Furcht vor der neuen Fernwärmesatzung auslöst hat. Gibt es dazu ein Förderprogramm?

Treder: Ja, es gibt sowohl Förderprogramme von der BAFA als auch Fördergelder von proKlima, die auch miteinander kombiniert werden können. Wir arbeiten aktuell auch an weiteren Finanzierungsmodellen. So soll statt einer Einmalzahlung den Gebäudeeigentümern alternativ auch bei der Fernwärme die Möglichkeit des Contractings („Pachtzahlungen“) angeboten werden. Im Übrigen: Je mehr Kunden sich für Fernwärme entscheiden, desto geringer sind die spezifischen Infrastrukturkosten, weshalb ich auch aus diesem Grund davon überzeugt bin, dass Fernwärme langfristig in dicht bebauten Gebieten die beste Option sein wird.

Beißner: Viele Hauseigentümer haben vor kurzer Zeit in eine neue Gasheizung investiert. Bei anderen ist die Lebensdauer älterer Gasheizungen noch nicht erreicht. Welchen Bestandsschutz haben Hauseigentümer?

Treder: Der Anschluss an die Fernwärme ist laut Satzung erst dann vorgesehen, wenn die bestehende Heizung das Ende ihrer Lebensdauer erreicht hat. Wenn also erst kürzlich eine neue Gasheizung im Gebäude installiert wurde, genießt diese Bestandsschutz. In Fällen, in denen ein Fernwärmeanschluss technisch nicht möglich ist und daher eine weitere Versorgung mit einer gasbasierten Heizungslösung sinnvoll ist, besteht die Möglichkeit einer Anschlussbefreiung. Diese Anträge sind auf der Website der Stadt Hannover zu beantragen.

Henneberg: Wenn ein Fernwärme-Anschluss bei einem Gebäude aktuell noch nicht möglich ist, gilt immer der Vorrang einer möglichen Reparatur vor dem Austausch einer Heizungsanlage. So handhaben wir diesen Prozess.

Beißner: Wie sieht der weitere Ausbaupfad aus?

Treder: Wir wollen bereits im 2. Quartal 2023 den Ausbauplan für das Kalenderjahr 2024 vorlegen und damit den Hauseigentümern eine gewisse Planungssicherheit geben. Um uns an den Kundenbedürfnissen auszurichten, bitten wir alle Eigentümer, sich über das Kontaktformular auf der Website zu melden und einen gewünschten Umstellungstermin zu nennen.

Beißner: Wo können Informationen rund um das Thema Umstellung auf Fernwärme in Hannover abgefragt werden?

Treder: Auf der enercity-Homepage gibt es zahlreiche Informationen rund um das Thema Fernwärme. In den FAQs werden Fragen zu den Kosten, Förderungen und der Umstellung auf Fernwärme geklärt. Zusätzlich wird dort auch eine interaktive Map angeboten, mit der geprüft werden kann, ob das eigene Gebäude im Satzungsgebiet liegt. Und enercity hat für die Klärung von Nachfragen zwischenzeitlich eine Hotline eingerichtet.

Beißner: Für viele Hauseigentümer wird sicherlich das persönliche Aufklärungs- und Informationgespräch sehr wichtig sein. Ist enercity darauf mit genügend geschultem Personal vorbereitet?

Treder: Ja, das sind wir. Wir haben bei enercity die Personalkapazitäten in den letzten Wochen und Monaten entsprechend erhöht, um die vielen Anfragen im Zusammenhang mit der neuen Fernwärmesatzung bearbeiten zu können. Zudem hilft die hervorragende enge Zusammenarbeit mit der SHK-Innung Hannover, die es auch schon ermöglicht hat, so schnell und effizient auf die neuen gesetzlichen Bestimmungen und die geänderte Marktsituation antworten zu können.

Beißner: Meine Herren, ich bedanke mich für dieses interessante Gespräch.

Einladung zur:

Jahreshauptversammlung 2023



Dienstag, 9. Mai 2023

Hannover Congress Centrum
Kuppelsaal

16:30 Uhr – Einlass

17:00 Uhr –
Chanty Chor

18:00 Uhr – Beginn
Jahreshauptversammlung

Tagesordnung

- 1) Begrüßung Rainer Beckmann, Vorsitzender
- 2) Gastredner Reiner Holznagel (Berlin) Deutscher Politikwissenschaftler und Präsident des Bundes der Steuerzahler
- 3) Geschäftsbericht des Vorstands
- 4) Bericht über das Rechnungsjahr 2022 (Geschäftsbericht veröffentlicht in der WohnArt 4/2023 sowie auf unserer Homepage) Beschlussfassung zum Haushaltsplan 2023
- 5) Bericht der Kassenprüfer
- 6) Entlastung des Vorstands für das Jahr 2022
- 7) Wahl von Vorstandsmitgliedern
- 8) Wahl eines/einer Kassenprüfers/Kassenprüferin
- 9) Erhöhung Mitgliedsbeiträge
- 10) Verschiedenes

Nach dem Ende der Versammlung laden wir Sie zu unserem gemeinsamen Essen und Gedankenaustausch ein. In diesem Jahr servieren wir Ihnen Matjesfilet mit Petersilienkartoffeln, grünen Bohnen und Speckstippe.

Rainer Beckmann
Vorsitzender

Dr. Mady Beißner
stellv. Vorsitzende

Christoph Mehmel
stellv. Vorsitzender

Gasheizungs-Verbot gekippt: Was bedeutet das für Eigentümer?

Die Ampel-Koalition in Berlin hat sich nach einem Verhandlungsmarathon u.a. auch über den Heiz-Hammer von Wirtschafts- und Klimaschutzminister Robert Habeck (Grüne) geeinigt und ihn gekippt.

Was die konkreten Umrüstungspläne angeht, sollte man allerdings das Kleingedruckte abwarten. Noch ist nicht klar, wer wann doch seine Heizung ersetzen muss, und vor allem ist noch nicht klar, wer wieviel soziales Ausgleichsgeld vom Staat für diese dem Klimaschutz geschuldete Maßnahme bekommt.

Am Ende könnte es für die breite Mitte Deutschlands noch sehr ernst ausgehen, für diejenigen die zu wenig auf der Kante haben, um den teuren Umbau zu stemmen. Selbst, wenn eine Wärmepumpe mit 40 Prozent ihres Anschaffungswertes vom Staat subventioniert wird, bleiben am Ende noch mehr als 10.000 Euro für das Gerät übrig, plus an die 100.000 Euro für Dämmung plus Fußbodenheizung.

Doch woran erkennt man, dass man als Eigentümer von dem Plan zu Zwangssanierungen möglicherweise doch betroffen ist?

Die Einordnung in die Energieeffizienzklassen erfolgt – **Stand jetzt** – nach benötigter Energie pro Quadratmeter für die jährliche Beheizung. Die Klasse eines Hauses ist im Energieausweis vermerkt:

Bis 2030 müssen alle Häuser mindestens unter die Energieeffizienzklasse E, bis 2033 unter D fallen. Konkret: Der Jahresenergieverbrauch muss

bis 2030 unter 130 kWh pro Quadratmeter, bis 2033 unter 100 kWh fallen.

Wenn man zu den Klassen D,C, B oder A gehört, ist das Haus bereits modern genug. Eine Sanierung ist nicht notwendig.

Wenn im Energieausweis die Klasse E steht, muss man bis 2033 auf D aufrüsten.

Wenn das Haus zu den Klassen F, G oder H gehört, muss bis 2030 auf Klasse E oder bis 2033 auf D aufgerüstet werden.

Die Effizienzklassen:	
Über 250 kWh/m ² im Jahr:	Klasse H
Über 200 kWh/m ² im Jahr:	Klasse G
Über 160 kWh/m ² im Jahr:	Klasse F
Über 130 kWh/m ² im Jahr:	Klasse E
Über 100 kWh/m ² im Jahr:	Klasse D
Über 75 kWh/m ² im Jahr:	Klasse C
Über 50 kWh/m ² im Jahr:	Klasse B
Über 30 kWh/m ² im Jahr:	Klasse A

Laut Haus & Grund Deutschland gibt es im Land etwa 18,9 Millionen Wohngebäude (Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser mit Miet- und Eigentumswohnungen). In diesen Gebäuden befinden sich ca. 36,9 Millionen bewohnte Haushalte. Nach Angaben des Immobilienverbandes fielen 2020 knapp 51 Prozent und somit 7,13 Millionen Eigenheime in die Energieeffizienzklassen E bis H. Bei den Eigentumswohnungen waren es rund 32 Prozent und 1,05 Millionen, die in die Klassen E bis H fallen – bei den

Mietwohnungen war es ein Anteil von etwa 31 Prozent und 6,15 Millionen Wohnungen. Doch mit welchen Kosten müssen Eigentümer bei einer Sanierung rechnen?

Beispiel 1:

Ein Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von 160 Quadratmetern weist schätzungsweise eine Grundfläche von 120 Quadratmetern, eine Dachfläche von 130 Quadratmetern und eine Fassadenfläche von 150 Quadratmetern auf.

Wenn der Eigentümer eine Wärmepumpe für 40.000 Euro installiert (aber keine Flächenheizung einbauen muss), die Fassade für 300 Euro/m² von außen dämmt, hierfür ein Gerüst für 15 Euro/m² aufstellen lässt und die Fenster austauscht (20 Stück inklusive Kellerfenster), liegen die Kosten bei etwa 93.950 Euro.

Beispiel 2:

Ein Mehrfamilienhaus mit acht Wohnungen mit je 80 Quad-

ratmetern weist eine Gesamtwohnfläche von 640 Quadratmetern, eine Grundfläche von 170 m², eine Fassadenfläche von 570 m² und eine Dachfläche von 200 m² auf.

Wenn hier die Fassade, die oberste Geschossdecke (25 Euro/m²) und die Kellerdecke (50 Euro/m²) gedämmt und zudem die Fenster ausgetauscht werden (geschätzt 70 Stück), fallen Kosten von 229.248 Euro an. Heruntergebrochen auf eine Wohnung wären das 28.656 Euro.

Das verdeutlicht, wie teuer der Umstieg von Öl- und Gasheizungen auf Wärmepumpen wird. Laut dem Statistikportal Statista waren 2021 in Deutschland noch 6,5 Millionen Gas- und 4,4 Millionen Ölheizungen in Betrieb. Diese alle durch Wärmepumpen zu ersetzen, würde also zum einen zwischen 10 und 20 Jahren dauern und zum anderen rund 286 Milliarden Euro kosten, so die Experten.

Michael Nicolay

2. Infoveranstaltung zum Thema Fernwärme Enercity und Stadt stellen sich Ihren Fragen

Für Eigentümer ist es nach wie vor ein brisantes Dauerthema: die geplante Umstellung auf Fernwärme. In neun Stadtgebieten Hannovers – soweit möglich – müssen sie ab diesem Jahr auf die Energiequelle umsteigen, sobald die Öl- oder Gasheizung erneuert werden muss. Die Resonanz – von Befürwortern bis Gegnern – ist groß.

Exklusiv für Mitglieder von HAUS & GRUNDEIGENTUM werden enercity-Vertriebsleiter Nico Treder und Anke

Unverzagt vom Fachbereich Umwelt und Stadtgrün der Stadt Hannover Rede und Antwort stehen.

Wann? 25. April, 18 Uhr
(Einlass ab 17.30 Uhr)
Wo? Blauer Saal im HCC

Die Veranstaltung ist für unsere Mitglieder kostenlos. Eine Anmeldung ist bis zum 17. April unter 0511-30030100 oder unter info@haus-und-grundeigentum.de erforderlich. Für einen kleinen Imbiss ist gesorgt.

So machen es andere Länder

Die Heizunterschiede im europäischen Ausland sind teilweise groß. In den Niederlanden werden knapp 90 Prozent des Wärmebedarfs durch Erdgas gedeckt. Bei jeweils über 60 Prozent liegt der Erdgas-Anteil in Italien, der Slowakei, Ungarn und Malta.

Deutschland liegt mit rund 50 Prozent nahe am EU-Durchschnitt von 49,3 Prozent. Am weitesten beim Verzicht auf fossile Brennstoffe sind die skandinavischen Länder. Das große Aber: Die Wärmewende passierte dort nicht von heute auf morgen, sondern durch eine vorausschauende Politik über viele Jahre.

Schweden: Die Wärmewende bei Gebäuden ist dort fast vollständig abgeschlossen. Besonders bei Mehrfamilienhäusern und Nichtwohngebäuden wurde nahezu komplett auf Fernwärme über einen Zeitraum von 25 Jahren (!) umgestellt. Auch bei Ein- und Zweifamilienhäusern dominiert sie.

Diese Entwicklung wurde vor allem über hohe Abgaben gelenkt, u.a. eine CO₂-Steuer auf fossile Brennstoffe. Aber auch sehr günstige Strompreise tragen in Schweden zur Wettbewerbsfähigkeit von Wärmepumpen bei.

Dänemark: Dort begann man bereits in den 1970er-Jahren im Zeichen der Ölkrise mit dem Ausbau von Fernwärmenetzen. Heute sind rund 65 Prozent aller Haushalte daran angeschlossen. Bereits 2013 wurden Öl- und Gasheizungen im Neubau verboten. Seit 2016 gilt zudem ein Verbot, alte fossile Heizkessel gegen neue auszutauschen. Au-

ßerdem werden fossile Energieträger deutlich höher besteuert als in Deutschland.

In anderen Ländern sieht es dagegen völlig anders aus.

Frankreich: Mit über einem Drittel des Energiebedarfs in Wohngebäuden ist Strom der wichtigste Energieträger, gefolgt von Erdgas. Wärmenetze spielen nur eine marginale Rolle – seit 2009 gibt es aber relativ hohe Wachstumsraten bei dem Thema. Eine Besonderheit des Landes ist, dass die Stromerzeugung zu zwei Dritteln auf Atomenergie beruht.

Im Neubau hat man Schritt für Schritt den Ausstieg aus fossilen Heizungen eingeläutet. Si ist der Einbau von Gaskesseln in Einfamilienhäusern als alleiniges Wärmesystem seit 2022 verboten. Mittlerweile wurden bereits vier Millionen Wärmepumpen eingebaut.

Österreich: Ab 2023 dürfen keine Gasheizungen mehr in Neubauten installiert werden. Öl- und Kohleheizungen sind bereits seit 2020 verboten. Ab diesem Jahr dürfen kaputte fossile Heizungen nur noch durch erneuerbare Heizsysteme ersetzt werden. Bis 2040 sollen alle Gasheizungen durch erneuerbare Heizsysteme ersetzt oder mit grünem Gas betrieben werden.

Geplant ist den Übergang zu den erneuerbaren Heizsystemen durch ein groß angelegtes Förderprogramm zu unterstützen. Doch auch in Österreich regt sich massiver Widerstand gegen die geplante Wärmewende aufgrund der vorgegebenen Fristen, der Finanzierung und der fehlenden Freiwilligkeit.



Ihr Makler für die Region Hannover

SCHARDONG IMMOBILIEN



Ein Kooperationspartner der

Zu Hause bleibt es am schönsten

Mit unserer Immobilienrente



Haben Sie Fragen zum Verkauf Ihrer Immobilie? Gerne beraten wir Sie unverbindlich und seriös!

Für Senioren ab 70 Jahren

- ✓ Finanzielle Sicherheit
- ✓ Schuldenfrei im eigenen Zuhause bleiben
- ✓ Keine Instandhaltungskosten

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

www.schardong-immobilien.de



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

Prüfung Grundsteuerwert- und Grundsteuermessbescheid (Grundsteuer B)

Zurzeit suchen viele Mitglieder unsere Rechtsberatung auf, weil sie Hilfe bei der Frage benötigen, ob und wenn ja wie sie gegen die ergangenen Grundsteuerbescheide (Grundsteueräquivalenzbescheid und Grundsteuermessbetragsbescheid) vorgehen sollen. Hierzu hatten wir in der letzten WohnArt ein Muster zur Einlegung eines Rechtsmittels gegen den Bescheid (Einspruch beim zuständigen Finanzamt) sowie Hinweise auf ein weiteres Vorgehen für den Fall der Zurückweisung des Einspruchs veröffentlicht.

Zugleich hatten wir darauf aufmerksam gemacht, dass Haus & Grund Deutschland mit dem Bund der Steuerzahler ein Musterverfahren anstrebt.

Wir hatten allerdings nicht hinreichend deutlich gemacht, dass teilweise der Mustereinspruch, insbesondere aber die Prüfung der Verfassungsmäßigkeit des Grundsteuergesetzes, sich nicht auf das für Niedersachsen gültige „Flächen-Lage-Modell“ beziehen, sondern auf das von der Mehrzahl der Bundesländer übernommene Bundesmodell.

Der Unterschied zeigt sich vor allem bei der Bedeutung des „Bodenrichtwerts“, der sich beim Bundesmodell bei unbebauten wie bebauten Grundstücken auf die Höhe der Grundsteuer auswirkt. Insbesondere die unbebauten Grundstücke werden dort mit dem Bodenrichtwert multipliziert, um den Grundsteuerwert zu ermitteln. Im niedersächsischen Flächen-Lage-Modell wirkt sich der Bodenrichtwert hingegen nur mittelbar im

Rahmen der Festlegung des Lagefaktors aus.

Die nachfolgende Übersicht erläutert Prüfungsschritte des Grundsteuerwert- und Grundsteuermessbescheides anhand des Niedersächsischen Grundsteuergesetzes (NGrStG). Weitere Erläuterungen finden Sie auf der Internetseite www.haus-und-grund-niedersachsen.de nebst dortiger Verweise auf themenbezogene Videos. Sie ersetzt natürlich keine Prüfung des Einzelfalls.

Die ab dem 01.01.2025 festzusetzende Grundsteuer setzt sich zusammen aus dem Grundsteuerwertbescheid, dem Grundsteuermessbetrag und dem Hebesatz der Gemeinde. Es ergehen mithin drei Entscheidungen, wobei in Niedersachsen der Grundsteuerwert und der Grundsteuermessbetrag in einem einheitlichen Bescheid festgesetzt werden.

I Grundsteuerwert (Äquivalenzwert)

Bei der Ermittlung des Grundsteuerwertes (Äqui-

valenzwertes) werden die in der Grundsteuererklärung angegebenen Flächen des Grundstücks und des Gebäudes (1), eine wertunabhängige Äquivalenzzahl (2) sowie der Lage-Faktor (3) herangezogen.

(1) Die Grundstücksfläche ergibt sich gegebenenfalls aus dem Kauf- und/oder Übergabevertrag. Welche Gebäudeflächen in welcher Größe zu berücksichtigen sind, folgt aus § 3 NGrStG.

(2) Für das Grundstück beträgt die Äquivalenzzahl 0,04 € pro m² für das Gebäude 0,50 € pro m² (§ 4 NGrStG).

(3) Zur Berechnung des Lagefaktors wird auf die Bodenrichtwerte zurückgegriffen, welche über die Internetseite www.grundsteuerviewer.de abgerufen werden können. Der Bodenrichtwert des betreffenden Grundstücks wird zum durchschnittlichen Bodenrichtwert der Gemeinde ins Verhältnis gesetzt und auf dieses Verhältnis ein Exponent

von 0,3 angewendet (§ 5 NGrStG).

II Grundsteuermessbetrag

Der so ermittelte Grundsteuerwert wird mit der Grundsteuermesszahl multipliziert, so dass sich der Grundsteuermessbetrag ergibt.

Die Grundsteuermesszahl für Grund und Boden sowie für Gebäudeflächen beträgt grundsätzlich 100 %. Für Wohnflächen beträgt die Grundsteuermesszahl 70 % (§ 6 NGrStG).

III Beispiel

Folgendes Beispiel soll die Berechnung veranschaulichen:

Familie Muster bewohnt ein Einfamilienhaus in Niedersachsen mit einer Wohnfläche von 150 m². Das Grundstück weist eine Größe von 600 m² auf. Der Bodenrichtwert für das Grundstück beträgt 100 €/m², der durchschnittliche Bodenrichtwert der Gemeinde liegt bei 120€/m². Damit ergibt sich folgende Berechnung:

Grundwert (I)

Lagefaktor **(I.3)** = (Bodenrichtwert des Grundstücks) ./.
(durchschnittlichen Bodenwert der Gemeinde)0-3
100 €./ 120 €/m² = **0,95**

Äquivalenzbetrag Grundstück **(I.2)** = Fläche Grund-
stück x Äquivalenzzahl (Grundstück) x Lagefaktor
600 m² x 0,04 € pro m² x 0,95 = **22,8 €**

Äquivalenzbetrag Gebäude **(I.2)** = Fläche Gebäude x
Äquivalenzzahl (Gebäude) x Lagefaktor
150 m² x 0,50 € pro m² x 0,95 = **71,25 €**

Grundsteuermessbetrag (II)

Äquivalenzbetrag Grundstück x Grundsteuermesszahl
(Grundstück)
+ Äquivalenzbetrag Gebäude x Grundsteuermesszahl
(Gebäude)
= (22,8 € X 100 %) + (71,25 € X 70 %): **72,68 €**

Der Bescheid ist separat anzugreifen. Insoweit wird auf die Rechtsbelehrung des Bescheides verwiesen.

IV Grundsteuer

Die Grundsteuer berechnet sich aus dem Grundsteuermessbetrag multipliziert mit dem Hebesatz der Gemeinde.

Im hiesigen Beispiel beträgt der Grundsteuermessbetrag 72,68 €. Der Hebesatz der Gemeinde entspricht 400 %. Dem entsprechend ist eine Grundsteuer in Höhe von 290,72€ festzusetzen.

Auch gegen diesen Bescheid ist separat Einspruch einzulegen. Wie bereits ausgeführt, sind jedoch Grundsteuerwert und Grundsteuermessbetrag separat anzugreifen. Ein Einspruch im Rahmen der Grundsteuerfestsetzung gegen Grundsteuermessbetrag und Grundsteuerwert ist als unbegründet zurückzuweisen.

Da aktuell unklar ist, welche Hebesätze die Gemeinden festlegen, kann die tatsächlich zu zahlende Grundsteuer aktuell nicht sicher berechnet werden.

Betriebskostenabrechnungen

Denken Sie bei Ihrer Betriebskostenabrechnung an die Ausschlussfrist von **12 Monaten**, damit Sie Ihren etwaigen Nachforderungsanspruch nicht verlieren. Doch es ist noch Vieles mehr zu beachten! Am einfachsten, Sie geben Ihre Abrechnung in professionelle Hände.

HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover übernimmt für Sie gerne gegen eine Schreibgebühr die jährliche Abrechnung. Die Übergabe der Abrechnungsunterlagen kann per Post oder auch in einem persönlichen Beratungsgespräch erfolgen, jedoch nur nach vorheriger telefonischer Terminvereinbarung unter Telefon 0511 / 300 300. Ansprechpartner sind für Sie Frau Sabine Krieger und Frau Karolina Corak. Die fristgerechte Durchführung Ihrer Betriebskostenabrechnung können wir aber nur dann gewährleisten, wenn Sie uns Ihre Abrechnungsunterlagen **spätestens 3 Monate** vor Ablauf der 12-Monats-Ausschlussfrist hier im Hause einreichen.



HAUS & GRUNDEIGENTUM
Hannover



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 und Notar, 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) 909 84 0
Telefax (0511) 909 84 20 · hannover@eins5acht.de · www.eins5acht.de

Ihre Fachanwälte rund um die Immobilie!

Online-Eigentümerversammlung

Was passiert bei technischen Problemen?

Das Amtsgericht München hat sich in seinem Urteil vom 27. April 2022 (1292 C 19128/21 WEG) unter anderem mit der Frage befasst, ob Übertragungsfehler den Fortgang einer Eigentümerversammlung hindern oder nicht.

Das Gericht entschied, dass ein Beschluss zur Online-Teilnahme auch dann noch ordnungsmäßiger Verwaltung entspreche, wenn er den Passus enthält, dass jeglicher Übertragungsfehler – gleich auf wessen Verantwortungsbereich dieser beruht – den Fortgang der Eigentümerversammlung nicht hindere. Der Online-Teilnehmer müsse in einem solchen Fall eben von einer anwesenden Person vertreten werden.

Online-Teilnahme an Eigentümerversammlung seit Dezember 2020 möglich

Seit der WEG-Reform 2020, die zum 1. Dezember 2020 in Kraft getreten ist, kann die Gemeinschaft mit einfacher Mehrheit der anwesenden Eigentümer beschließen, dass die digitale Teilnahme und Ausübung aller Rechte an Eigentümerversam-

mlungen gestattet wird. Dies soll es insbesondere weiter entfernt wohnenden Personen erleichtern, gestaltend an den Versammlungen teilzunehmen. Nicht selten scheitern solche Beschlüsse allerdings an technischen Fragen.

Eigentümer können digitale Teilnahme beschließen

Im entschiedenen Fall wollte ein Eigentümer den Beschluss der Eigentümerversammlung, die Online-Teilnahme an den Versammlungen zuzulassen, für ungültig erklären lassen. Begründet wurde der Antrag zum einen damit, dass der Verwalter ohne Absprache mit den Eigentümern selbstbestimmt die Software wählen dürfe. Zudem rügte er, dass die Eigentümerversammlung nach Vorgabe des Beschlusses weitergeführt werde, selbst wenn die online teilnehmen-

den Eigentümer aufgrund von Übertragungsfehlern ausgeschlossen sind.

Das Gericht positionierte sich zugunsten der Digitalisierung und entschied, dass der Beschluss über die digitale Teilnahme den Grundsätzen ordnungsmäßiger Verwaltung entspreche.

Es sei Aufgabe des Verwalters, für die Organisation und Durchführung der Eigentümerversammlung zu sorgen. Darunter falle selbstverständlich auch die Wahl des Kommunikationsmittels sowie die Auswahl der nötigen Software. Eine Übertragung dieser Aufgaben auf einzelne Wohnungseigentümer sei lebensfremd, so der Richter.

Übertragungsprobleme wirken sich nicht auf Eigentümerversammlung aus

Letztlich sei es auch nicht zu beanstanden, dass ein technischer Fehler – selbst in der Sphäre der Beklagten – nicht zu einer Beendigungspflicht der Eigentümerversammlung führe. Das neue Wohnungseigentumsgesetz beinhalte, dass jede Eigentümerversammlung beschlussfähig ist. Würde ein Übertragungsfehler oder eine technische Unterbrechung zwangsläufig die Beendigung der Eigentümerversammlung bedeuten, liefe dies dem Willen des Gesetzgebers zuwider. Im Übrigen habe jeder Eigentümer die Freiheit zu entscheiden, ob er in digitaler Form oder persönlich an einer Eigentümerversammlung teilnehme.

*Julia Wagner
Haus & Grund Deutschland*

Hinweis bezüglich schriftlicher Anfragen in der Rechtsberatung

Sehr geehrte Mitglieder, die uns erreichenden schriftlichen Anfragen haben allein in den letzten 2 ½ Jahren mit 30 % enorm zugenommen. Dies wird sicherlich auch bedingt gewesen sein durch die Coronapandemie, das heißt in den Zeiten, in denen wir unsere Geschäftsstelle für Mitglieder zwangsweise schließen mussten. Aber unabhängig davon haben

wir festgestellt, dass dieses Angebot von unseren Mitgliedern zunehmend sehr gerne angenommen wird, weil man letztlich die Zeit einspart, die für eine persönliche Beratung in unserem Hause aufgebracht werden müsste.

Das bedeutet zugleich die notwendige zusätzliche Einbindung des Juristensekretariats und damit einhergehende erhöhte Kosten. Darauf mussten

wir entsprechend reagieren, in dem wir bereits seit letztem Jahr für diesen Service eine geringe Schreibgebühr erhoben haben, die je nach Aufwand zwischen 10,00 € und 30,00 € liegt. Fotokopierkosten sowie der Ausdruck von Anlagen werden erst ab 10 Seiten mit 0,50 € je Seite abgerechnet. Darüber hatten wir Sie bereits in unserer WohnArt-Ausgabe 05/2022 in Kenntnis gesetzt.

Gerne möchten wir aber ergänzend noch einmal darauf hinweisen, dass die telefonische sowie die persönliche Rechtsberatung in unserem Hause selbstverständlich weiterhin für Sie kostenlos ist.

Mit freundlichen Grüßen

*Dr. Mady Beißner
Geschäftsführerin/
Syndikusrechtsanwältin*

ERNEUERBARE-ENERGIEN-GESETZ (EEG)

Neue Regeln beim Mieterstrom und mehr Geld für Volleinspeisung von Solarstrom

Mit der am 1. Januar 2023 in Kraft getretenen Novelle des Erneuerbaren-Energien-Gesetzes (EEG 2023) werden die Rahmenbedingungen für Solarenergie durch verschiedene Einzelmaßnahmen verbessert. Insbesondere gelten neue Vergütungssätze für Mieterstrom und für vollständig ins Netz eingespeisten Solarstrom. Die Novelle ist Bestandteil des im Sommer 2022 von der Bundesregierung verabschiedeten Energiesofortmaßnahmenpakets („Osterpaket“).

Die wesentlichen Inhalte der Novelle hinsichtlich der Solarenergie im Überblick:

Ausbauziele deutlich angehoben

Das EEG 2023 hat zum Ziel, dass die Stromversorgung in Deutschland zukünftig nahezu vollständig durch erneuerbare Energien erfolgt. Dazu wurde das Ausbauziel für 2030 von bisher 65 auf 80 Prozent Anteil erneuerbarer Energien am Brutto-Stromverbrauch angehoben. Dementsprechend wurde auch die Ausbaumenge für Solarenergie deutlich erhöht: Die Ausbaurate soll auf 22 Gigawatt (GW) pro Jahr steigen. Es sollen also bis 2030 etwa 215 GW Solarleistung in Deutschland installiert werden, die Hälfte davon auf Dächern und die andere Hälfte auf Freiflächen.

Erhöhung der Vergütungssätze von Solardachanlagen und Aussetzung von Degressionen

Bei der Solarenergie wurden die Vergütungssätze erhöht und

die Degressionen ausgesetzt, um angesichts der aktuellen Energiekrise kurzfristig eine Erhöhung der Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien zu erreichen. Dabei werden neue Solardachanlagen, die ihren Strom vollständig in das Netz einspeisen, mit einer höheren Einspeisevergütung gefördert. Anlagen, die teilweise für den Eigenverbrauch genutzt werden, erhalten für den eingespeisten Strom eine geringere Vergütung – wegen der wirtschaftlichen Vorteile des Eigenverbrauchs (siehe Tabelle). Die Degression der gesetzlich festgelegten Vergütungssätze wird bis Anfang 2024 ausgesetzt und dann auf eine halbjährige Degression umgestellt. Der Mieterstromzuschlag bleibt für Anlagen mit Inbetriebnahme ab 2023 ebenfalls bis Anfang 2024 konstant. Der sogenannte atmende Deckel entfällt also.

Vereinfachungen für Solaranlagen

Durch Standardisierung und Digitalisierung wird sich der Netz-

anschluss von Solardachanlagen zukünftig vereinfachen und beschleunigen. Netzbetreiber müssen ab 2025 ein Portal zur

Verfügung stellen und Anträge innerhalb eines Monats bearbeiten.

Corinna Kodim
Haus & Grund Deutschland

Feste Einspeisevergütung Solaranlagen in Cent/kWh			
Inbetriebnahme	Wohngebäude, Lärmschutzwände, und Gebäude (§ 48 Abs. 2 EEG)		
	bis 10 kW	bis 40 kW	bis 100 kW
ab 30.07.2022 bis 31.01.2024			
Teileinspeisung (gerundet)	8,20	7,10	5,80
Volleinspeisung (gerundet)	13,00	10,90	10,90
Mieterstromzuschlag in Cent/kWh			
Inbetriebnahme	Mieterstromzuschlag (§ 48 a EEG 2023)		
	bis 10 kW	bis 40 kW	bis 1 MW
ab 01.01.2023 bis 31.01.2024	2,67	2,48	1,67

Fazit von Haus & Grund

„Die neuen Regelungen sind zwar zu begrüßen, beseitigen aber nicht die wesentlichen administrativen und bürokratischen Hürden und das finanzielle Risiko. Nach wie vor muss mit jedem einzelnen Mieter ein Stromvertrag geschlossen werden. Damit Vermieter den Mieterstromzuschlag erhalten, müssen zusätzliche Anforderungen eingehalten werden. Gleichzeitig tragen Vermieter ein nicht unerhebliches finanzielles Risiko, da Mieter nach Ablauf der gesetzlichen Kündigungsfrist von einem Jahr den Liefervertrag kündigen können und damit die Einnahmen aus dem Stromverkauf entfallen. Die Einspeisevergütung aus dem Netz ist hingegen trotz Verbesserung für kleinere Solaranlagen nicht auskömmlich.“

Verbraucherpreisindex für Deutschland

Basis 2015 = 100

Neu für 2023:
Basis 2020
= 100

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Jan.	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	114,3
Feb.	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	115,2
März	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	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	85,9	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	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	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.	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.	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.	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.	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.	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	

Wichtige Änderungen bei Einkommen- und Umsatzsteuer

1. Einkommensteuerbefreiung rückwirkend ab 1. Januar 2022

Eine neue Vorschrift im Einkommensteuerrecht (§ 3 Nummer 72 EStG) regelt für bestimmte Photovoltaikanlagen bereits rückwirkend ab 1. Januar 2022 eine Befreiung von der Einkommensteuer. Dies betrifft Einnahmen aus dem Betrieb von Photovoltaikanlagen bis zu einer Bruttonennleistung (laut Marktstammdatenregister) von 30 Kilowatt (kW) auf Einfamilienhäuser und Gewer-

beimmobilien und 15 kW je Wohn- und Gewerbeinheit bei sonstigen Gebäuden wie Mehrfamilienhäusern oder gemischt genutzten Immobilien. Diese Regelung ist sowohl auf den Betrieb einer einzelnen Anlage als auch mehrerer Anlagen bis maximal 100 kW (peak) anzuwenden. Auch wichtig: Diese Befreiung hängt nicht von einer bestimmten Verwendung des erzeugten Stroms ab.

2. Umsatzsteuer

Bisher verzichteten viele Betreiber von Photovoltaikanlagen auf die Nutzung der Kleinunternehmerregelung, um den Vorsteuerabzug geltend machen zu können. Sie nahmen die damit verbundene Bürokratie in Kauf, um die Kostenbelastung durch die Umsatzsteuer zu vermeiden. Das ist nun nicht mehr erforderlich: Die Lieferung und Installation von Photovoltaikanlagen inklusive der Stromspeicher erfolgt aufgrund einer

Neuregelung im Umsatzsteuerrecht (§ 12 Absatz 3 UStG) mit einem Umsatzsteuersatz von null. Profitieren können davon alle, die eine Photovoltaikanlage auf und in der Nähe von Wohnungen sowie öffentlichen oder anderen Gebäuden, die dem Gemeinwohl dienenden Tätigkeiten genutzt werden, installieren. Diese Voraussetzungen werden unterstellt, wenn die installierte Bruttoleistung der Photovoltaikanlage nicht mehr als 30 kW (peak) beträgt.

Sybillie Barent, Haus & Grund Deutschland

Einberufung der WEG-Versammlung auch durch den Verwaltungsbeirat möglich

Die Einberufung der Eigentümerversammlung kann ab 01.12.2020 nach WEMoG auch subsidiär – nach § 24 Abs. 3 WEG – durch einen zuvor (prophylaktisch) per Beschluss hierzu ermächtigten Sondereigentümer erfolgen.

Wenn der Verwalter sich weigert, selbst zur Versammlung einzula-

den, muss lediglich feststehen, dass die Einladung zur Versammlung durch den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirats oder dessen Vertreter ausgesprochen wurde.

Ist ein Verwaltungsbeirat mit z. B. drei Mitgliedern (heute dürfen es auch mehr oder weniger sein; § 29 WEG) gewählt, aber kein Vorsit-

zender bestimmt worden, können auch zwei dieser Beiräte zusammen einladen.

Übrigens: Ein Ladungsfehler wirkt sich dann nicht auf das Beschlussergebnis aus, wenn die Ladung durch einen – zwar potentiell, aber objektiv – nicht befugten Eigentümer erfolgte oder die objektiv fehlerhaf-

te Annahme einer pflichtwidrigen Weigerung des Verwalters vorlag. Wenn zweifelsfrei festgestellt wird, dass der Mangel keinen Einfluss auf das Beschlussergebnis hatte, ist die Kausalitätsvermutung widerlegt und der Beschluss wirksam.

*AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 22.12.2022
Az.: 980a C 3/22*

Bedrohung von Handwerkern durch den Mieter

Bedroht ein Mieter mit einem Messer Handwerker, um sie zum Abbruch von lärmintensiven Bauarbeiten in der Nachbarwohnung zu nötigen, ist eine Abmahnung vor der fristlosen Kündigung nicht grundsätzlich entbehrlich.

Der Vermieter hat auch eine allgemeine Schutzpflicht gegenüber anderen Mietern bzw. auch im Haus tätigen Handwerkern. Werden sie von einem (anderen) Mie-

ter mit einem Messer bedroht, so rechtfertigt dies grundsätzlich eine fristlose Kündigung des angreifenden Mieters.

Aber: Es gilt immer eine Einzelfallbetrachtung! Im zu entscheidenden Fall war zu berücksichtigen, dass das Mietverhältnis zwischen den Parteien schon seit mehr als 10 Jahren bestand, darüber hinaus auch bereits zuvor ebenfalls über 10 Jahre mit dem Voreigentümer. Zu

keinem Zeitpunkt kam es zu irgendwelchen Schwierigkeiten, Vorfällen oder Auseinandersetzungen. Mit Ausnahme des streitgegenständlichen Vorfalls ist von dem Mieter während der gesamten Vertragslaufzeit offensichtlich keinerlei aggressives Verhalten ausgegangen. Auch im Nachgang zu diesem Vorfall kam es zu keinen weiteren Vorfällen oder Auffälligkeiten.

Im Ergebnis gelangte deshalb das Landgericht zu der Auffassung, dass in diesem konkreten Fall das Vertrauensverhältnis durch den einmaligen Vorfall nicht so nachhaltig zerstört sei, dass sich dieses nicht durch eine Abmahnung hätte wiederherstellen lassen können. Mangels erfolgter Abmahnung wurde daher die Räumungsklage des Vermieters abgewiesen.

*LG Köln, Urteil vom 30.06.2022
Az.: 6 S 203/21*

**WIR WÜNSCHEN
FROHE OSTERN**

© New Africa / stock.adobe.com

**#LEIDENSCHAFT
#TRADITION
#KOMPETENZ**



CARL OETTINGER

**GESUNDHEITSTECHNIK SEIT 1947
SANITÄR · HEIZUNG · LÜFTUNG**

BEEKESTRASSE 54 · 30459 HANNOVER · WWW.CARLOETTINGER.DE

Seminare • Vorträge • Informationsveranstaltungen • Besichtigungen

Aktuelle Informationen

Vortrag: Aufteilung der CO²-Kosten

Aufbauend auf unsere Berichterstattung in der Wohn-Art rund um dieses komplexe Thema wird **Rechtsanwältin Christine Hagenah** in ihrem Vortrag ins Detail gehen und zur korrekten Aufteilung der CO² Kosten informieren.

Der 1-stündige Vortrag findet am **06. Juni um 18:00 Uhr** im großen Saal des **Industrie-Club Hannover e.V., Schiffgraben 36, 30175 Hannover** statt. (Einlass ab 17:30 Uhr)



RAin
Christine Hagenah

Der Vortrag ist für unsere Mitglieder **kostenlos**, Nichtmitglieder zahlen eine Gebühr in Höhe von **40,00 €**. Verbindliche Anmeldungen sind unter **0511/ 300 30 100** erforderlich.

Nach telefonischer Teilnahmebestätigung überweisen Sie bitte den jeweiligen Betrag

- unter Angabe des Verwendungszwecks „**Betriebskosten I**“ bis zum **21.04.2023**
- unter Angabe des Verwendungszwecks „**CO₂-Aufteilung**“ bis zum **31.05.2023**

auf das Konto des HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover e.V. **IBAN: DE55 2505 0180 0000 3250 31**

Seminar: Betriebskostenabrechnung Teil I

Rechtsanwalt Dr. Andreas Reichelt geht im ersten Teil seiner Vortragsreihe auf die Umlagefähigkeit und das Erstellen der Betriebskostenabrechnung ein



RA
Dr. Andreas Reichelt

Das Seminar findet am **28. April von 14:00 – 18:00 Uhr** in den Räumlichkeiten der **Haus und Grundeigentum Service GmbH, Prinzenstraße 10, 30159 Hannover** statt.

Auf Wunsch erhalten die Teilnehmer eine Teilnahmebescheinigung als **Weiterbildungsnachweis für Wohnimmobilienverwalter** (§ 34c Abs. 2a GewO i.V.m. § 15b MaBV, Anlage 1 zur MaBV) zwecks Vorlage und Prüfung der Anerkennung durch die zuständige Kammer.

Die Kosten dieses Seminars betragen für Mitglieder **35,00 €** und für Nichtmitglieder **70,00 €**. Verbindliche Anmeldungen sind unter **0511/ 300 30 100** erforderlich.

Save the Date!

09.05. **Veranstaltung:** Jahreshauptversammlung

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.

Unser günstiges **KOMPAKT-Mietvertragspaket** - alles dabei!



HAUS & GRUNDEIGENTUM
Medien

- inkl. Doppel exemplar Vertrag,
- Übergabe- und Abnahmeprotokoll,
- Mietpreisbremse,
- Datenschutzinformation,
- Hausordnung
- und Wohnungsgeberbestätigung

shop.haus-und-grundeigentum.de



PUMPEN? KOMM LIEBER ZU UNS.

Jetzt mit einer Wärmepumpe
auf Grüne Wärme umsteigen.

enercity.de/positive-energie

Zeit für positive Energie

enercity
positive energie

Herr des Kaffees

Erst war es nur ein Traum, heute ist es bereits ein kleines Imperium: Dazu gehören die Hannoversche Kaffeemanufaktur mit der großen Rösterei im Burgdorfer Gewerbegebiet, ein schönes Café mit Rösterei an der Marktkirche, der Caféstandort in Limmer, ein Outlet-Geschäft in Hänigsen und eine Dependence in China. Jetzt hat **Andreas Berndt** noch mal expandiert und die Bremer Traditionsmarke „Lloyd-Caffee“ gekauft – das 1930 gegründete Unternehmen sorgte einst für Kaffeegenuss auf Luxus Schiffen und in den Bordrestaurants der Deutschen Bahn. Für Berndt ist sein Durst auf Kaffee damit aber noch lange nicht gestillt – als nächstes Projekt will er eine Kaffee farm in Kolumbien kaufen.



Blick nach vorn

Die Politik war 25 Jahre lang sein Leben – als Ratsherr, Bezirksbürgermeister, Parteichef und seit 2017 zuletzt als Landtagsabgeordneter. Doch nach der Wahl im vergangenen Jahr war trotz unermüdlichen Einsatzes im Vorfeld überraschend Schluss: SPD-Mann **Alptekin Kirci** verpasste den Wiedereinzug in den Landtag, musste sich der Grünen-Kandidatin geschlagen geben. Doch für den 52-jährigen geht das Leben mittlerweile weiter. Er habe mit der Politik abgeschlossen, so Kirci, arbeite jetzt als Fachanwalt für Steuerrecht in der Kanzlei Avelaw in Hannover. In Göttingen und in der Landeshauptstadt hatte er Jura studiert. Seine feste Überzeugung: „Jeder, der in die Politik geht, sollte eine solide Ausbildung haben.“



Dumm gelaufen

Für **Dirk Roßmann** war die Sache klar: Durch die umstrittene Banken-Praxis, einheitliche Gebühren bei Kartenzahlungen zu kassieren, sei seiner Drogerie-Kette in der Zeit von Dezember 2004 bis März 2014 ein Schaden von 8,5 Mio Euro entstanden. Und klagte wegen der überhöhten Girocard-Sätze auf Schadensersatz dieser Summe vor dem Berliner Landgericht. Die elf Richter sahen in der Tat einen Verstoß gegen das Kartellrecht durch die Geldinstitute und sprachen anderen klagenden Unternehmen auch Schadensersatz zu. Aber nicht der Firma Rossmann. Begründung: Aus Sicht des Gerichts habe diese nicht ausreichend dargelegt, dass ein Schaden entstanden ist und in welcher Höhe.



Unmissverständliche Abfuhr

Sein Vorschlag sorgte für mächtig Wirbel – und heftige Kritik von allen Seiten. Schriftlich hatte OB **Belit Onay** an die Bundestagsfraktionen appelliert, die Forderungen der Klimaaktivisten der „Letzten Generation“ nach einem Gesellschaftsrat zu unterstützen, der der Bundesregierung Gesetzentwürfe vorgibt. Freundlich, aber sehr deutlich, antwortete u.a. die SPD-Fraktion per Brief. Man wundere sich darüber, dass sich der OB nicht klar von einer solchen Idee distanzieren. Politische Entscheidungen zu treffen, nur um Proteste um jeden Preis zu beenden, sei keine zielführende Richtschnur. Politik mache sich durch entsprechende Forderungen und das Einlassen auf diese erpressbar.



Traurige Entwicklung

Er war Umweltminister in Niedersachsen, SPD-Fraktionschef im Landtag und ist Leutnant der Reserve: Jetzt feierte **Wolfgang Jüttner** seinen 75. Geburtstag. Anlass für ihn nach mehr als 50 Jahren politischem Engagement in einem HAZ-Interview zurückzublicken. Der Ex-Minister: „Der Ton hat sich durch die sozialen Medien dramatisch verschärft und ist unglaublich rau geworden.“ Das Diskussionsklima sei unerträglich geworden, alles werde blitzschnell beurteilt und verrissen in der veröffentlichten Meinung im Netz. Das liege daran, dass nur noch das Ich-Prinzip vorherrsche. Jüttner: „Es hat auch früher scharfe Auseinandersetzungen gegeben, aber durchaus Respekt vor der Integrität des Gegenübers. Der ist heute weg.“



„Ungewollte“ Wiederwahl

Eigentlich sollte Schluss sein. Es sei seine „letzte Wahl“ und er wolle nur einen „guten Übergang“ organisieren. Das hatte **Jürgen Köster** bei seiner Wiederwahl vor zwei Jahren verkündet. Doch es kam völlig anders. Auf der Mitgliederversammlung des Presseclubs Hannover wurde der Medienmann jetzt ohne Gegenstimmen erneut für zwei Jahre zum Vorsitzenden gewählt. Zuvor hatte er sich vergeblich nach einem Nachfolger umgesehen. Köster bleibt aber auch künftig voller Tatendrang: Mit neuen Formaten wie dem Mediennetzwerk Hannover will er vor allem junge Menschen für den Verein gewinnen – und dann 2025 wirklich eine Nachfolge präsentieren.

