

WOHNART

34. Jahrgang

Das Magazin für HAUS & GRUNDEIGENTUM 3/2023

Thema des Monats

Gasheizungen

HAUS & GRUNDEIGENTUM

Grundsteuerreform

Sicherheit

Zuhause sicher



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,-

Gemütliches EFH in Celle - Klein Hehlen



5 Zimmer, ca. 130 m² Wohnfläche, ca. 809 m² Grundstück, 2 Stellplätze, großer Garten, Baujahr 1961, Gas-Heizung, B, 178,70 kWh/(m²a), EEK F

KP Euro 280.000,-

Preis gesenkt! Vermietete ETW in Ledeburg



3 Zimmer, ca. 85 m² Wohnfläche, Südwest-Loggia, 3.OG, Lift, Baujahr 1991, seit 2006 vermietet, JNME € 6.840,-, Fernwärme, V, 61,6 kWh/(m²a), EEK B

KP Euro 215.000,-

Waldhausen! ETW zur Modernisierung



4 Zimmer, ca. 81 m² Wohnfläche, Südwestloggia, 3fach Iso-Fenster, renov.bed., 1. OG, Baujahr 1956, V, Gas, Nahwärme, 109 kWh/(m²a), EEK D

KP Euro 229.000,-

Calenberger Neustadt: WGH in ruhiger Lage



4 Wohneinheiten, ein Hofgebäude, 3 Büros, 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,-

Ricklingen: MFH mit einer Leerwohnung



6 Wohneinheiten, ca. 375 m² Gesamtwohnfläche, 1 Leerwohnung, JNME € 27.200,-, Baujahr ca. 1938, Etagenheizungen, V, Gas, 125,40 kWh/(m²a), EEK D

KP Euro 880.000,-

Alle Angebote freibleibend, Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.



www.hug.immo

Nora Reichmann
Vertriebsassistentin

Theaterstraße 2
30159 Hannover

makler@hug.immo
www.hug.immo




HAUS & GRUNDEIGENTUM
Service

Der helle Wahnsinn!

Von der bundesweiten Öffentlichkeit fast unbemerkt arbeitet Bundeswirtschaftsminister Robert Habeck im Auftrag der Bundesregierung zurzeit an einem Plan, der bei Realisierung einen großen Teil der deutschen Haus- und Wohnungseigentümer schocken wird.



Aufgrund neuer Gebäude Richtlinien, die unsere EU-Parlamentarier beschlossen haben, ist auch Deutschland gehalten weitere Maßnahmen zu ergreifen, um den klimaneutralen Gebäudebestand bis 2050 sicherzustellen. Konkret geht es dabei um energetische Mindeststandards für Wohn- und Nichtwohngebäude (MEPS).

Über dieses Ziel gnadenlos hinausschießend will Habeck solche Mindeststandards schon bis 2030 für alle Gebäude in den niedrigsten Energieklassen einführen. Laut einem Gutachten würde das 40 Prozent der Einfamilienhäuser und 15 Prozent der Mehrfamilienhäuser betreffen. Bei den Einfamilienhäusern müssten in fast jedes Zweite Summen in zumeist sechsstelliger Größenordnung investiert werden. Wer die Umsetzung bis 2030 nicht schafft, läuft Gefahr weder vermieten noch verkaufen zu können.

Nur, wer kann das leisten?

Dramatische Folgen drohen: Die größte Vernichtung von Immobilienwerten seit dem zweiten Weltkrieg, für Millionen von Eigentümern der Verlust ihrer Altersvorsorge und die zwangsweise Verbannung von mehreren Millionen Wohnungen vom Mietmarkt.

Dieser deutsche Irrweg muss gestoppt werden. Wir fordern von unseren EU-Parlamentariern, der Bundesregierung und unseren Bundestagsabgeordneten, dass sie aktiv die Durchsetzung dieser von Habeck gewollten MEPS verhindern!

Rainer Beckmann, Vorsitzender

THEMA DES MONATS

4

Keine neuen Gasheizungen mehr ab 2024?
Das soll auf Eigentümer zukommen

HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover

5 - 9

- OB hofiert Klimachaoten und sendet damit verheerendes Signal aus
- Interview mit dem Bundesminister der Justiz Dr. Marco Buschmann
- Encicity und Stadt stellen sich Ihren Fragen
- Johanniter stellen sich vor
- HAUS & GRUNDEIGENTUM Beihefter

RECHT & STEUERN

10 - 15

- Umsetzung der Grundsteuerreform
- Indexmieten – Verbraucherpreisstatistik stellt auf das neue Basisjahr 2020 um
- Weitere aktuelle Hinweise zu den Straßenreinigungsgebühren-Verfahren
- Urteil des Bundesgerichtshofes (BGH) Teilungsversteigerung der Ehwohnung schon vor der Scheidung möglich
- Kauf einer vermieteten Eigentumswohnung

16

LEINEGFLÜSTER

18 - 22

ENERGIE & HAUSTECHNIK

28 - 33

BAUEN · RENOVIEREN · SANIEREN

34 - 35

SICHERHEIT

42 - 43

METALLHANDWERK

44 - 45

MALER & LACKIERER

46

Veranstaltungen

47

WohnArt-BÖRSE / IMPRESSUM

Das Titelbild zeigt die gelungene Fassade eines sanierten Hauses.

Foto: Archiv

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

Keine neuen Gasheizungen mehr ab 2024? Das soll auf Eigentümer zukommen

Ursprünglich sollte diese Pflicht erst 2025 greifen. Doch wegen des Krieges in der Ukraine und des Gaslieferstopps durch Russland soll die Unabhängigkeit von fossilen Brennstoffen in Deutschland früher vollzogen werden. Die Bundesregierung will deshalb bereits ab kommenden Jahr vorschreiben, dass neu eingebaute Heizungen zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden.

Die WohnArt beantwortet zu dem Thema die wichtigsten Fragen:

Kann man ab 2024 keine neue Gasheizung mehr einbauen?

Doch. Allerdings ist geplant, dass diese dann nur noch mit nachhaltigem Biomethan, mit grünem Wasserstoff oder anderen grünen Gasen genutzt werden dürfen – also nicht mehr mit klassischem Gas.

Diese erneuerbaren Gase gibt es bislang jedoch nicht in größeren Mengen und sie werden voraussichtlich noch über Jahre sehr teuer sein. Vor 2024 eingebaute Heizungen sind davon erst einmal nicht betroffen, sie können normal weiterbetrieben werden.

Welche Heizungsarten sind mit der 65-Prozent-Regelung erlaubt?

Dem Bundesverband der Deutschen Heizungsindustrie zufolge sind diese technischen Lösungen als Ersatz möglich: Anschluss an ein Wärmenetz, Einbau einer Wärmepumpe, Einbau einer Biomasseheizung, Einbau



Foto: djc/Vaillants/FUENF6/Joachim Stretz

einer Gasheizung mit grünen Gasen, Einbau einer Hybridheizung und Einbau einer Stromdirektheizung.

Der Einbau einer Heizung mit erneuerbaren Energien ist bei der Anschaffung deutlich teurer als eine Gasheizung. Sind Härtefallregelungen geplant?

Bekannt ist bisher lediglich, dass man den Einbau aufschieben kann. Beispielsweise dann, wenn es einen kommunalen Wärmeplan gibt, dass in absehbarer Zeit ein Anschluss an Fernwärme möglich wird.

Auch wenn die alte Heizung ausfällt und z.B. der Einbau einer Wärmepumpe nicht kurzfristig möglich ist (weil dazu z.B. erst eine Flächenheizung oder Dämmung nötig sind), sollen Eigentümer drei Jahre Zeit für die Umstellung bekommen.

Wie sieht es mit Ölheizungen aus?

Der Einbau reiner Ölheizungen ist ab 2026 in Deutschland bereits verboten. Das Gebäudeenergiegesetz sieht hier jedoch Ausnahmen für Häuser vor, in denen keine klimafreundliche Wärmeerzeugung möglich ist – erneuerbare Energien technisch den Wärmebedarf nicht decken können und es auch keinen Gas- oder Fernwärmenetzanschluss vor Ort gibt.

Auch Hybridlösungen sind weiterhin erlaubt. – hier werden die Anforderungen durch die geplante 65-Prozent-Regelung ab 2024 aber deutlich höher.

Gibt es nicht ohnehin schon Austauschpflichten für alte Heizungen?

Ja. Wer eine mehr als 30 Jahre alte Heizung betreibt,

muss diese in bestimmten Fällen schon dieses Jahr austauschen, so schreibt es die Modernisierungsregel im Gebäudeenergiegesetz vor. Betroffen sind Heizkessel, die vor 1993 eingebaut wurden. Experten schätzen, dass das auf mehr als zwei Millionen Heizungen in Deutschland zutrifft.

Diese in der Vorbereitung befindliche Novelle des Gebäudeenergiegesetzes stößt verständlicherweise bei Eigentümern, der Wohnungswirtschaft und selbst in der niedersächsischen Landesregierung auf heftigen Widerstand. Es bleibt abzuwarten, wie schnell und in welcher Form das Vorhaben der Ampelkoalition in Berlin umgesetzt wird.

Michael Nicolay

CDU-Chef Oppelt:

„OB hofiert Klimachaoten und sendet damit verheerendes Signal aus“

Der Vorsitzende der CDU-Hannover, Maximilian Oppelt, kritisiert den Umgang des Oberbürgermeisters Belit Onay (Grüne) mit der Letzten Generation:

„Es ist unverantwortlich, dass Belit Onay an einem Tag, an dem die Letzte Generation erneut Straftaten begeht, indem sie die Sitzung der Regionsversammlung stört, Straßen blockiert und am Vortag für das Aufhalten eines Rettungswagens verantwortlich ist, diese Gruppe mit einem persönlichen Gespräch im Rathaus hofiert und Teile ihrer Forderungen erfüllen will.

Indem Belit Onay die Gruppe mit dem Empfang im Rathaus aufwertet, sendet er ein verheerendes Signal aus. Es entsteht der Eindruck, dass die Klimachaoten nur möglichst oft die Stadt in Geiselhaft nehmen und den Verkehr lahmlegen müssen, um das zu bekommen, was sie wollen.

Das widerspricht allen Prinzipien von Demokratie und Rechtsstaat. Wenn die „Letzte Generation“ nun frohlockt, dass Hannover die erste Stadt sein könnte, die öffentlich die Forderungen dieser Gruppe unterstützt, so wäre dies ein durch nichts legitimierter Alleingang des grünen Oberbürgermeisters und eine Politik gegen die übergroße Mehrheit der hannoverschen Bevölkerung.

Auch die Forderung nach Einsetzung von irgendwelchen

Klimaräten ist eine Geringschätzung unserer auf allen Ebenen von den Bürgerinnen und Bürgern gewählten demokratischen Gremien. Zum Beispiel im Umweltausschuss der Landeshauptstadt Hannover erlebe ich hier aus allen demokratischen Parteien Kolleginnen und Kollegen, die sich mit großem Engagement und guten Ideen für den Klima- und Umweltschutz einsetzen.

Auch wenn hier oft kräftig über den besten Weg zum Ziel gestritten wird, haben wir gerade in diesem Ausschuss auch über Parteigrenzen hinweg immer wieder sinnvolle Dinge für das Klima gemeinsam angestoßen. Auch wenn wir die Anstrengungen für mehr Klimaschutz weiter intensivieren müssen und es ein steiniger Weg bis zum Ziel bleibt, Demokratie in Hannover funktioniert und braucht keine Ersatzgremien.

Das Vorgehen von Belit Onay hingegen ist für alle Menschen in Hannover, die jeden Tag morgens aufstehen und zur Arbeit fahren oder ihre Kinder mit dem Auto zur Kita bringen müssen und von den Klimachaoten gestoppt werden, völlig inakzeptabel. Es ist auch enttäuschend, dass der OB sich nicht entschlossen von den Straftaten der Gruppierung abgrenzt und diese klar benennt, sondern lediglich verharmlosend von ‚Protestformen, die nicht von allen Menschen in der Stadt unterstützt werden‘, spricht.“

PERSÖNLICH.



Maike Grebenstein
Maklerin



Theaterstraße 2
30159 Hannover

0511 - 300 30 700
makler@hug.immo

www.hug.immo



HAUS & GRUNDEIGENTUM
Service

Interview mit dem Bundesminister der Justiz Dr. Marco Buschmann „Die meisten werden von der Bremse erstmals im März 2023 direkt profitieren“

Die Gaspreisbremse soll rückwirkend ab Januar 2023 wirken und der Gaspreis für 80 Prozent des Verbrauchs auf 12 Cent pro Kilowattstunde gedeckelt werden. Für die letzten 20 Prozent soll der Versorger den jeweils aktuellen Gaspreis abrechnen. So viel steht fest. Im Detail ist die Gaspreisbremse jedoch nicht ganz leicht zu verstehen. Der Bundesminister der Justiz, Dr. Marco Buschmann (FDP), gibt im Interview tiefere Einblicke.

Herr Buschmann, wie profitieren Privatkunden, also Mieter, Vermieter und selbst nutzende Eigentümer von der Gaspreisbremse?

„Die Gas- und Wärmepreisbremse kommt allen privaten Haushalten zugute, die mit leitungsgebundenem Erdgas oder Fernwärme heizen. Sie deckelt ab März 2023 – und rückwirkend für Januar und Februar – die Kosten für Gas und Wärme auf einen fixen Betrag pro Kilowattstunde, allerdings nicht für den gesamten Verbrauch, sondern für 80 Prozent des prognostizierten Jahresverbrauchs des jeweiligen Haushalts.“

Das ist eine gute Lösung, denn sie puffert die besonderen Belastungen durch die hohen Preise auf der einen Seite wirksam ab, auf der anderen Seite ist sichergestellt, dass weiterhin Anreize zum Energiesparen bestehen. Haushalte, die eine direkte Vertragsbeziehung zu ihrem Gas- und Wärmeversorger unterhalten, profitieren unmittelbar von der Bremse: Sie zahlen ab März 2023 automatisch niedrigere monatliche Abschläge an ihre Versorger.

In Mehrparteienhäusern, die zentral mit Gas oder mit Wärme versorgt werden, wirkt die Bremse anders: Die Preisdeckelung kommt zunächst dem unmittelbaren Vertragspartner des Versorgers zugute, also zum Beispiel der vermietenden Eigentümerin oder dem vermietenden Eigentümer. Das sichert die Liquidität derer, die ja auch die höheren Preise vorstrecken müssen.

Auch für Gemeinschaften von Wohnungseigentümern ist sichergestellt, dass die Entlastung am Ende bei denjenigen ankommt, die tatsächlich die Heizkosten zu tragen haben. Ob jemand selbst nutzender Wohnungseigentümer ist, selbst nutzender Hauseigentümer oder Mieter macht im Ergebnis keinen Unterschied.“



Dr. Marco Buschmann (FDP) r.,
Dr. Kai Warnecke (H&G-Präsident)

Haus & Grund begrüßt, dass die Gas- und die Wärmepreisbremse auch auf die heizintensiven Monate Januar und Februar ausgedehnt werden. Doch wann spüren Energiekunden die Entlastung erstmals?

„Die meisten Vertragspartner der Versorger werden von der Bremse erstmals im März 2023 direkt profitieren. Ihre monatlichen Abschlagszahlungen werden dann automatisch gesenkt. Außerdem erhalten sie rückwirkend die Entlastung für Januar und Februar.“

Man darf aber zudem nicht vergessen, welche umfangreichen anderen Maßnahmen wir wegen der hohen Energiepreise auf den Weg gebracht haben, etwa die Energiepreispauschale oder die Abschaffung der EEG-Umlage.“

Wie genau soll die rückwirkende Entlastung funktionieren? Und wie geben Vermieter die Entlastung an ihre Mieter weiter?

„Gas- und Wärmeversorger sind verpflichtet, den für März 2023 ermittelten Entlastungsbetrag jeweils auch für die Monate Januar und Februar 2023 gutzuschreiben. Von dieser Entlastung profitieren – wie dargelegt – zunächst die unmittelbaren Vertragspartner der Versor-

ger: also zum Beispiel der Vermieter, wenn es sich um ein Mehrparteienhaus mit Zentralheizung handelt, das in ungeteiltem Eigentum steht.“

Vermieterinnen und Vermieter sind allerdings verpflichtet, die Entlastung vollständig an die Mieterinnen und Mieter weiterzugeben. So muss die Entlastung spätestens bei der jährlichen Abrechnung der Betriebskosten Berücksichtigung finden. Und in bestimmten Fällen muss schon vor dem Ende der Abrechnungsperiode eine Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen erfolgen. Das kann insbesondere dann erforderlich sein, wenn die Betriebskostenvorauszahlungen wegen der gestiegenen Gas- oder Wärmekosten bereits signifikant erhöht wurden.

Es ist sichergestellt, dass Mieter unverzüglich von dem Preisdeckel profitieren, wenn die erhöhten Energiepreise bereits zu einer drastischen Verteuerung ihrer monatlichen Vorauszahlungen geführt haben.“

Ein Kündigungsmoratorium für Mieter, die ihre Energierechnung nicht mehr zahlen können, konnte die FDP erfolgreich abwenden. Welche Härtefallregelungen sind nun im Gespräch?

„Um zu verhindern, dass die hohen Energiekosten Menschen überfordern, hat die Bundesregierung neben den Strom-, Gas- und Wärmepreisbremsen zahlreiche weitere Maßnahmen auf den Weg gebracht: darunter eine große Wohngeldreform und Pauschalzahlungen.“

Außerdem gilt: Wer von einer Heizkostennachzahlung finanziell überfordert ist, hat unter Umstän-

den einen Anspruch auf Bürgergeld. Wir haben sichergestellt, dass das Bürgergeld auch nur für einen Monat und allein wegen Überforderung dieser Nachforderungen beantragt werden kann.“

Aus meiner Sicht bieten diese Regelungen derzeit einen angemessenen Schutz davor, dass Menschen allein wegen der hohen Energiekosten ihre Wohnung verlieren. Ein Kündigungsmoratorium halte ich weiterhin nicht für zweckmäßig. Man darf ja nicht vergessen, dass viele Vermieterinnen und Vermieter auf die Mietzahlungen ihrer Mieterinnen und Mieter angewiesen sind. Zwei Drittel aller Wohnungen in Deutschland werden von Privatpersonen vermietet.“

Wird auch Vermietern geholfen, die das ausgelegte Geld für die Energiekosten nicht oder verzögert vom Mieter zurückbekommen?

„Das Gesetz über die Gaspreisbremse enthält auch eine Regelung zur Anpassung von Betriebskostenvorauszahlungen. Einmal pro Abrechnungsperiode kann jede Partei eine Anpassung der Vorauszahlung auf eine angemessene Höhe verlangen, sofern gegenüber der letzten Anpassung eine Änderung der Betriebskosten um einen Betrag von mindestens 10 Prozent eingetreten ist.“

Diese Regelung soll nicht zuletzt Liquiditätsengpässe auf Vermieterseite verhindern, wie sie bei Nichtanpassung der Vorauszahlung eintreten könnten. Es kann durchaus sein, dass daneben weitere Hilfen notwendig sind, um Liquiditätslücken auf Vermieterseite abzufedern. Wir behalten die Lage hier natürlich genau im Blick.“

Das Interview führte

Anna Katharina Fricke

Referentin Presse und Kommunikation

Haus & Grund Deutschland

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.

Dass bei den Betroffenen noch viele Fragen zu dem Thema offen sind, hat die sehr gut besuchte Infoveranstaltung von HAUS & GRUNDEIGENTUM und enercity im November des vergangenen Jahres gezeigt. Deshalb haben wir uns gemeinsam entschlossen, eine weitere Veranstaltung durchzuführen. Dabei werden u.a. folgende Fragen erläutert:

- Was spricht für den Fernwärmeausbau?
- Warum enthält die Fernwärmesatzung einen Anschluss- und Benutzungszwang?
- Welche Umbauten sind

im Mehrfamilienhaus notwendig und welche Unterstützung gibt es dafür?

- Wann besteht ein sicherer Anspruch auf Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang und wie weit geht das Ermessen der Verwaltung?
- Ist Fernwärme wirklich günstiger?

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.



Investieren Sie doch mal in die Zukunft unseres Planeten.

Jetzt zu nachhaltigen Finanzen beraten lassen – von Ihrer Sparkasse.

Mehr auf sparkasse-hannover.de/mehralsgeld



Weil's um mehr als Geld geht.



Sparkasse
Hannover

„Mit Unterstützung muss man oft die eigenen geliebten vier Wände nicht verlassen“

Stefan Sawade leitet bei der Johanniter-Unfall-Hilfe e. V. den Ortsverband Hannover-Leine. Im Interview erzählt er, warum er seinen Job liebt, welche Angebote er seiner Familie empfiehlt und was sein Lieblingsgericht vom Johanniter-Menüservice ist.

Bei den Johannitern denken viele zuerst an einen Rettungswagen. Machen die noch etwas Anderes?

Ja! Gestern erst habe ich bei einem Außetermin auch genau diese Frage beantwortet: Dass wir eben nicht nur Rettungsdienst machen,



Stefan Sawade vor seiner Dienststelle.

Foto: Johanniter/Janna Schielke



Auch Kurse für die Erste-Hilfe-Ausbildung werden von den Johannitern regelmäßig angeboten und durchgeführt.



Nicht nur der Hausnotruf gehört zum Angebot der Johanniter, sondern auch die häusliche Pflege für Senioren.

sondern schon bei Angeboten für Kinder anfangen mit unseren Kindertagesstätten. Dann geht es weiter mit Ganztagschulen und wir spannen den Bogen über die Erste-Hilfe-Ausbildung bis hin zu Angeboten für Senioren. Da

gehört der Hausnotruf dazu, Menüservice, Ambulante Pflege ... Dann haben wir noch ehrenamtliche Angebote wie Hospizbegleitungen, Demenzbegleitungen, Einkaufsdienste, Trauerbegleitungen. Außerdem gibt es noch den

Bereich der Flüchtlingshilfe und der Notunterkünfte sowie Sonderprojekte wie unsere Unterkunft für drogenabhängige Obdachlose und diverse Beratungsstellen. Also ein sehr, sehr breites Spektrum.

Viele Menschen wollen noch möglichst lang in den eigenen vier Wänden bleiben, wenn sie älter werden. Was sind Ihre Tipps dafür?

Das kann ich persönlich sehr gut nachvollziehen, weil ich im

selben Haus gelebt habe, in dem meine Großeltern gelebt haben und die sind genau diese Stationen

durchlaufen: „Viele Johanniter sind gleichzeitig Mitarbeitende und Kunden.“

Da kam irgendwann der Pflegedienst ins Haus und später haben sie Menüservice gebraucht und auch Hausnotruf. Das sind die Dienstleistungen, die man sehr gut anwenden kann, um weiter zuhause leben zu können. Mit der Unterstützung muss man oft die eigenen geliebten vier Wände nicht verlassen, sondern kann zu Hause noch wunderbar klarkommen. Deshalb arbeiten wir an der Stelle eng mit der Wohnungswirtschaft zusammen, die ein Interesse daran hat, dass die Senioren in den Wohnungen bleiben, weil sie sehr verlässliche Mieter sind. Wenn es dann doch nicht mehr geht, gibt es noch die Möglichkeit ins betreute Wohnen zu gehen oder in eine stationäre Einrichtung.

Beraten die Johanniter zu Anpassungen am Haus oder an der Wohnung, die ich selbst vornehmen kann?

Ja, das machen unsere Kundenberater im Bereich Hausnotruf. Die schauen dann zum Beispiel, wo Stolperstellen sind. Aber auch die Mitarbeitenden in der Pflege kennen sich aus: Eine Kollegin hat bei meinen Eltern eine Pflegeberatung durchgeführt und hat ihnen Umbaumaßnahmen im Bad vorgeschlagen. Da bekommt man übrigens Förderungen, das wussten meine Eltern gar nicht. Man kann zum Beispiel eine hohe Badewanne umbauen lassen, wenn man im Alter da nicht mehr so einfach reinkommt.

Haben Sie noch direkten Kontakt mit Kundinnen und Kunden?

Ja, wenn es mal komplizierter wird. Mich sprechen viele aus dem Freundes- und Bekann-

tenkreis an: „Ach Hausnotruf, da muss ich Stefan Bescheid sagen.“ Das hatte ich erst

gestern, da ging es um eine Pflegeberatung. Heute einmal

kurz telefoniert – jetzt konnte ich schon an die Kollegin, die die Beratungen macht, weitervermitteln. Auch Kollegen sprechen mich häufig an. Viele Johanniter sind gleichzeitig Mitarbeitende und Kunden.

Was ist Ihr Lieblingsgericht vom Johanniter-Menüservice?

Im Ranking ganz oben ist die Rinderroulade. Ich selbst esse gern die Jäger-Frikadelle XXL, die ist ganz hervorragend!

Gibt es für mich Möglichkeiten, die Johanniter zu unterstützen?

Man kann sich sehr gern ehrenamtlich bei uns engagieren. Es gibt viele Möglichkeiten: Im Katastrophenschutz oder in der Hospiz- und Demenzbetreuung, wo wir über 100 Ehrenamtliche im Einsatz haben. Das läuft über unser Ehrenamtszentrum in Linden. Natürlich freuen wir uns auch über Spenden für die ehrenamtlichen Bereiche, denn sie sind nicht kostendeckend und daher auf finanzielle Unterstützung angewiesen.

Sind Sie manchmal neidisch auf die Kollegen, die mit Blaulicht fahren können oder Menschen bei Bombenräumen evakuieren?

Überhaupt gar nicht. Ich lebe für die sozialen Dienste. Das ist das Schöne an meinem Beruf: Ich tue etwas für die Gesellschaft, etwas Soziales, verkaufe keine Staubsauger. Ich habe ein richtig gutes Gefühl bei dem, was wir anbieten. Wir werden alle älter und können die Hilfe irgendwann gebrauchen.

Die Johanniter-Unfall-Hilfe e. V. organisiert sich in der Stadt Hannover in den zwei Ortsverbänden Hannover-Wasserturm und Hannover-Leine. Neben Erster-Hilfe-Ausbildung, Rettungsdienst, Bevölkerungsschutz, Hausnotruf, Pflege und Menüservice leisten die Johanniter auch Migrationsberatung, Nachbarschaftshilfe und Sozialarbeit. Ein wichtiges Feld sind die Entwicklung und der Betrieb neuer Wohnformen, beispielsweise das Wohnquartier Kirchrode oder Wohngemeinschaften für demenziell Erkrankte. Viele Johanniter engagieren sich ehrenamtlich, zum Beispiel im Katastrophenschutz oder im Besuchs- und Begleitdienst für Einsame und Kranke. In den Kindertagesstätten und Kinderkrippen lernen schon die Kleinsten das Leben in einer Gemeinschaft. Die Johanniter unterstützen Menschen in allen Not- und Lebenslagen – aus Liebe zum Leben.

Exklusiver Preisvorteil* für Mitglieder von HAUS & GRUNDEIGENTUM

Sicherheit auf Knopfdruck.

Der Johanniter-Hausnotruf.



- / 24-Stunden-Sicherheit, 365 Tage im Jahr
- / Bundesweit Notrufzentralen mit fachkundigen Mitarbeitenden
- / Einfache Handhabung – Notruf mit nur einem Knopfdruck
- / Kurze Reaktionszeit im Fall eines Notfalls
- / Auch kontaktlose Installation möglich



Lassen Sie sich jetzt von uns beraten!
Service-Telefon:
0800 0019214 (gebührenfrei)

www.johanniter.de/hausnotruf

* Vom 01.04. bis zum 30.04.2023 kostenlos testen und danach von 7% Preisvorteil profitieren. Rufen Sie uns einfach an und nennen Sie uns das Stichwort „Haus und Grundeigentum Mitglied“. Angebot gilt für alle Mitglieder der HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover e.V.

HAUS & GRUNDEIGENTUM
Hannover



JOHANNITER

Umsetzung der Grundsteuerreform

Folgen bei noch nicht abgegebener Erklärung

Am 31. Januar 2023 endete die Frist zur Abgabe der Grundsteuerwert-Erklärung in allen Bundesländern. Nur in Bayern wurde die Frist bis Ende April 2023 verlängert. Bei Fristversäumnis droht jetzt:

1. Verspätungszuschlag von mind. 25 Euro pro angefangenem Verspätungsmonat. Bei der Grundsteuererklärung gilt die Besonderheit, dass der Verspätungszuschlag nicht zwingend festzusetzen ist. Dennoch können Finanzämter nach ihrem Ermessen davon Gebrauch machen.
2. Zwangsgeldandrohung und -festsetzung; die Höhe liegt im Ermessen des Finanzamts.
3. Schätzung durch das Finanzamt, die regelmäßig zu Ungunsten des Steuerpflichtigen erfolgt.
4. Steuerstrafrechtliche Konsequenzen.

Auch nach einer Schätzung, die in der Regel mit der Setzung einer neuen Frist verbunden wird, bleibt die Pflicht zur Abgabe der Erklärung bestehen.

Die Finanzämter werden voraussichtlich zwar mit Erinnerungsschreiben eine neue Frist zur Abgabe setzen, müssen das aber nicht. Verspätungszuschläge und Zwangsgelder können trotzdem erhoben werden.

Rechtsmittel gegen den Grundsteuerwert- und Steuermessbescheid – Informationen und Hinweise zum Einspruchsverfahren –

Grundsätzlich gilt:

Finden sich innerhalb der Einspruchsfrist Fehler in einem der Bescheide oder werden die angesetzten Werte (z.B. Bodenrichtwert, Mietwert, Wohnflächen) für unrechtmäßig gehalten, sollte gegen den jeweiligen Bescheid Einspruch eingelegt werden. In den meisten

Muster Einspruchsbegründung

Name, Vorname
(tragen Sie hier Ihre Postanschrift ein)

An das
Finanzamt Musterstadt
(Postanschrift des zuständigen Finanzamts)

Musterstadt (aktuelles Datum)

Steuernummer/Aktenzeichen....
Steueridentifikationsnummer |n: ...

Einspruch gegen den Bescheid über (hier einsetzen: z. B. Feststellung des Grundsteuerwertes) vom ... (Jahr und Datum des Bescheides)

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege/n ich/wir Einspruch gegen den oben genannten Steuerbescheid vom ... (Datum) ein.

Den Einspruch begründen wir wie folgt:

Es bestehen ernsthafte verfassungsrechtliche Bedenken gegen das angewendete Bewertungsverfahren, nach welchem der Grundsteuerwert berechnet wurde.

Textbaustein z. B. gegen den Bodenrichtwert:

Im Rahmen der Bewertung des Grundstückes wird ein Bodenrichtwert vonEuro angesetzt. Bisher gibt es kein festgelegtes Verfahren zur Bestimmung des Bodenrichtwertes. Die Festlegung ist von Verkäufen abhängig. Bei wenigen Verkäufen kommt es daher zu nicht realitätsgerechten Änderungen des Bodenrichtwertes. Zudem gibt es keine Möglichkeit sich gegen einen zu hohen Bodenrichtwert mit einem Widerspruch zu wenden.

Textbaustein: z. B. gegen Ansatz der pauschalen Mieten:

Im Rahmen der Bewertung des Hauses/der Wohnung wurde eine pauschale Miete von x Euro angesetzt. Diese Miete ist nicht identisch mit der erzielbaren Miete oder mit dem nach der ortsüblichen Miete anzusetzenden Wert. Es wird folglich ein Wert berücksichtigt, der nicht der Realität entspricht.

Wir/Ich bitten um entsprechende Änderung des Bescheides.

Für eine Bestätigung des Eingangs des Einspruchs wäre/n ich/wir Ihnen sehr dankbar.
Mit freundlichen Grüßen

.....
Unterschriften

Hinweise zum Muster-Einspruch:

Liegt ein Fehler bei der Steuermesszahl vor, z. B. hinsichtlich der Einordnung als Denkmal oder der Zuordnung der richtigen Steuermesszahl, muss mit Hinweis darauf auch der Messbescheid explizit mit dem Einspruch angegriffen werden.

Bei zusammenveranlagten Ehegatten und eingetragenen Lebenspartnern sind jeweils beide Namen und beide Steuernummern anzugeben.

Der Einspruch kann nur binnen einer Frist von einem Monat nach Bekanntgabe des Steuerbescheides eingelegt werden.

Der Einspruch ist innerhalb 1 Monats nach Erhalt des Feststellungsbescheides an das Finanzamt zu senden. Maßgeblich ist der Eingang beim Finanzamt.

Es ist davon auszugehen, dass das Finanzamt den Einspruch nach einer Anhörung zurückweisen wird. Es wird dann eine ablehnende Einspruchsentscheidung anfertigen. Es kann weiter gegen die Feststellung des Grundsteuerwertes vorgegangen werden. Dazu muss allerdings vor dem Finanzgericht geklagt werden. Die Frist beträgt wieder 1 Monat ab Erhalt der Einspruchsentscheidung.

Fällen handelt es sich dabei um den Grundsteuerwertbescheid, der die Bewertung des Grundstücks enthält und Ausgangspunkt für alle weiteren Berechnungen der Grundsteuer ist.

Enthält der häufig mit enthaltene Steuermessbescheid Fehler, muss sich der Einspruch erkennbar (auch) gegen den Messbescheid richten, z.B. bei Nichtberücksichtigung der Denkmaleigenschaft.

Bis wann muss der Einspruch eingelegt werden?

Ein Einspruch kann nur innerhalb eines Monats nach Zugang des Bescheides über den Grundsteuerwert/Grundsteuermessbetrag eingelegt werden. Wird die Frist versäumt, werden die angegriffenen Bescheide bestandskräftig und können nicht mehr angegangen werden, es sei denn es läge ein tragfähiger Grund für eine Entschuldigung des Fristversäumnisses vor.

Eine Begründung kann nachgereicht werden.

Rechtswirkung des Einspruchs

Der Einspruch führt dazu, dass Rechtswirkungen aus dem Grundsteuerwertbescheid und dem Grundsteuermessbescheid, die Grundlage des endgültigen Grundsteuerbescheides im Jahr 2024 sein werden, zunächst nicht entstehen. Die Bescheide über die Feststellung der Grundsteuerwerte sowie der Grundsteuermessbescheide ergehen aber derzeit nicht unter dem Vorbehalt der Nachprüfung (§ 164 AO). Es ist derzeit nicht davon auszugehen, dass die Finanzverwaltung die Bescheide nach § 164 AO zur Vermeidung von Massenrechtsbehelfen unter dem Vorbehalt der Nachprüfung erlassen wird. Das bedeutet, dass aller Wahrscheinlichkeit nach die eingelegten Einsprüche abschlägig beschieden werden, sofern nicht aufgrund der konkreten Grundstückssituation ein Anlass zur Änderung des Bescheides bestehen sollte.

Verfassungsrechtliche Zweifel an den Bewertungsgrundlagen

Soll mit dem Einspruch die gesetzlich vorgeschriebene Anwendung von Bodenrichtwerten und Mietwerten angegriffen werden, kann z.B. eine Begründung unter Verwendung des beigefügten Musters verwendet werden.

Aktuell erscheint ein Einspruch aber nicht erfolversprechend, um die Bescheide langfristig offen zu halten. Die Finanzverwaltung weist derartige Einsprüche regelmäßig mit der Begründung zurück, dass sie an geltendes Recht gebunden sei, solange keine Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vorliege, dass die Normen verfassungswidrig seien.

Ein gesetzliches Ruhen des Einspruchsverfahrens kommt erst in Betracht, wenn ein Musterverfahren zur Verfassungsmäßigkeit des neuen Bewertungsverfahrens vor einem Finanzgericht (mit Zustimmung nach § 363 Abs. 2 Satz 1 AO) oder dem Bundesfinanzhof bzw. dem Bundesverfassungsgericht (Zwangsruhe nach § 363 Abs. 2 Satz 2 AO) anhängig ist. Ein solches Aktenzeichen wird umgehend mitgeteilt, wenn es vorliegt.

Auch für den Fall, dass das Bundesverfassungsgericht die aktuellen Vorschriften zur Grundsteuerwertfeststellung für verfassungswidrig halten sollte, dürfte eine (rückwirkende) Änderung der angefochtenen Bescheide nicht zu erwarten sein. Die bisherigen Urteile des Bundesverfassungsgerichts zur

Vermögens-, zur Erbschafts- oder zur Grundsteuer zeigen, dass das Bundesverfassungsgericht eher eine Weitergeltung mit Frist zur verfassungskonformen Neuregelung ausspricht (sog. „pro-futuro-Rechtsprechung“).

Kosten eines Einspruchsverfahrens

Das Einspruchsverfahren ist nicht kostenpflichtig. Auch die Aufrechterhaltung des Einspruchs löst noch keine Kosten aus. Beauftragt man allerdings einen Steuerberater oder einen Rechtsanwalt mit dem Einspruch, fallen die entsprechenden gesetzlichen Gebühren an.

Was tun, wenn der Einspruch zurückgewiesen wird?

Dann bleibt nur noch die kostenpflichtige Klage. Hier kann derzeit noch nicht abschließend bestimmt werden, ob die Verfahren wegen einer möglichen Verfassungswidrigkeit der Bewertungsgrundlagen zum Ruhen gebracht werden. Für Klageverfahren fallen entsprechende Kosten für die Beauftragung eines Rechtsanwalts/Steuerberaters und Gerichtskosten an.

Haus & Grund Deutschland

Informationen zum geplanten Musterverfahren von Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund Deutschland bereitet gemeinsam mit dem Bund der Steuerzahler Musterverfahren gegen die Bewertung und Messbescheide im Rahmen der Feststellungserklärungen zur Ermittlung des Grundsteuerwertes bzw. Messbetrages vor.

Die vorausgewählten Musterfälle liegen Prof. Kirchhof seit Mitte Dezember 2022 zur Prüfung und Einarbeitung in sein Gutachten vor. Wir rechnen derzeit mit einer Gutachtenfertigstellung durch Prof. Kirchhof und Klageerhebung im 1. Quartal 2023.

Es handelt sich um eine MUSTERKLAGE, nicht um eine SAMMELKLAGE, der „beigetreten“ werden könnte. Wir informieren, sobald ein für andere Fälle verwendbares Aktenzeichen vorliegt. Es ist davon auszugehen, dass die Mehrzahl der Fälle nicht bis zu einer höchstgerichtlichen Entscheidung durch Einspruch offen gehalten werden können. Dies auch, weil die Fi-

nanzämter vieler Bundesländer sehr schnell verbescheiden. Nach einer Einspruchsentscheidung des Finanzamtes müsste also bereits Klage (kostenpflichtig) erhoben werden, wobei wir das Kostenrisiko einer individuellen Klage, die die Bewertungsmethode angreift, als eher hoch einzuschätzen.

Voraussichtlich ist also zunächst die Grundsteuer nach neuem Recht zu zahlen, bis das Gericht - hoffentlich - Vorgaben für eine verfassungskonforme Berechnung machen wird. Dafür kämpfen wir. Aber auch dann wird - wie 2018 beim letzten Bundesverfassungsgerichtsurteil - wohl eher mit Übergangsfristen zu rechnen sein.



HAUS & GRUNDEIGENTUM

Service

Nur einen Klick entfernt: www.hug.immo

Indexmieten

Verbraucherpreisstatistik stellt auf das neue Basisjahr 2020 um

Der Verbraucherpreisindex (VPI) wird turnusmäßig – in der Regel alle fünf Jahre – auf ein neues Basisjahr umgestellt und somit aktualisiert. Was das konkret für Indexmieten bedeutet, erklärt das Statistische Bundesamt (Destatis).

Warum sind eine Revision der Verbraucherpreisstatistik und die Umstellung auf ein neues Basisjahr erforderlich?

Die Verbraucherpreisstatistik misst die durchschnittliche Preisentwicklung aller Waren und Dienstleistungen, die private Haushalte in Deutschland für Konsumzwecke erwerben. Sie muss damit dem Wandel in den Verbrauchs- und Einkaufsgewohnheiten Rechnung tragen und neue Entwicklungen berücksichtigen. Im Mittelpunkt der Überarbeitung des Verbraucherpreisindex steht die Aktualisierung des Wägungsschemas für Waren und Dienstleistungen mithilfe neuer Daten über die Verbrauchsgewohnheiten der privaten Haushalte.

Darüber hinaus bieten die Revisionen auch die Gelegenheit für die Umsetzung methodischer Änderungen, die außerhalb von Revisionen die Vergleichbarkeit der Ergebnisse im Zeitablauf beeinträchtigen würden. In regelmäßigen Zeitabständen, hierzulande üblicherweise alle fünf Jahre, ist eine Anpassung daher erforderlich.

In welcher Weise wirkt sich die Umstellung auf Indexmietverträge aus?

Mit der Umstellung auf das neue Basisjahr können sich teilweise auch deutliche Änderungen der Teuerungsraten ergeben. Die turnusmäßigen Überarbeitungen beeinträchtigen somit die Vergleichbarkeit der Ergebnisse im Zeitablauf und damit deren Verwendung in Miet- und Pachtverträgen oder bei Wertsicherungsklauseln (WSK).

Um die zeitliche Vergleichbarkeit wiederherzustellen, erfolgt eine Neuberechnung von Vergan-

genheitswerten für den VPI zurück bis zum Beginn des neuen Basisjahres. Damit können regelmäßige Anpassungen für Indexmieten ohne Beeinträchtigung durch die Indexumstellungen erfolgen.

Ergebnisse mit der neuen Basis 2020 liegen zu diesem Zeitpunkt nur für die Jahre 2020 bis aktuell vor. Rückrechnungen für einen längeren Zeitraum werden erst später eingestellt.

Welche Serviceleistungen bietet das Statistische Bundesamt für die Umsetzung von Indexmietverträgen?

Für Vermieter, die Indexmieten abgeschlossen haben, kann die Umstellung auf ein neues Basisjahr eine Herausforderung darstellen. Daher findet sich eine kostenfreie Rechenhilfe speziell für diese Nutzergruppe auf der Webseite des Statistischen Bundesamtes (dort auf der Themenseite der Preisstatistik).

Dieses interaktive Programm ermöglicht die Berechnung von Veränderungsraten für beliebige Zeiträume mit Monats- oder Jahresergebnissen gängiger Verbraucherpreisindizes. Unter der Internetadresse: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/Methoden/Internetprogramm.html> kann die Rechenhilfe direkt aufgerufen werden.

Als weitere Serviceleistung – gegen Kostenerstattung in Höhe von 30 Euro – besteht das Angebot, die Berechnung durch das Statistische Bundesamt durchführen zu lassen. Dazu ist ein Formblatt auszufüllen, zu finden unter: [\[thoden/Erlaeuterungen/informationen-zur-wertsicherungsklauseln.html\]\(#\)](https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/Me-</p>
</div>
<div data-bbox=)

Was raten wir bei Neuverträgen?

Um Klarheit über die Grundlage eines Indexmietvertrags oder ähnlicher Verträge zu schaffen, empfiehlt sich eine Nennung des genauen Preisindex, auf den sich der Vertrag bezieht, zum Beispiel auf den „Verbraucherpreisindex für Deutschland“. Dieser sehr umfassende Index, der die Veränderung des Preisniveaus aller von privaten Haushalten für Konsumzwecke erworbenen Waren und Dienstleistungen berücksichtigt, ist zur Nutzung von Indexmietverträgen zu empfehlen. Denn Teilindizes sind anfälliger für Brüche im Zeitvergleich, zum Beispiel durch sich ändernde Abgrenzungen.

Außerdem sollte der Vertrag auf eine Veränderung des Index in Prozent (nicht zu verwechseln

mit Prozentpunkten!) abstellen. Möglich sind spezielle Vertragsgestaltungen zum Zeitpunkt des Anpassungstermins, wie zum Beispiel „Jährlich im Februar wird die Miete entsprechend der jahresdurchschnittlichen Veränderung des Verbraucherpreisindex aus dem abgelaufenen Jahr angepasst“.

Dies hat den Vorteil, dass eine regelmäßige Anpassung auf der Grundlage der veröffentlichten Ergebnisse zum festen Zeitpunkt vorgenommen werden kann ohne zusätzliche eigene Berechnung und frei von saisonalen Beeinträchtigungen.

Statistisches Bundesamt (Destatis)

Weitere Informationen

Das Statistische Bundesamt stellt weitere Informationen zum Thema Indexmieten bereit unter: <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Verbraucherpreisindex/inhalt.html>
Kurzlink: <https://bit.ly/3XZqCCL>

Zum Hintergrund

Miet- und Grundstücksverträge, aber auch andere privatrechtliche Verträge sind oft mit Wertsicherungsklauseln beziehungsweise Preisgleitklauseln versehen, zu deren Anpassung häufig Preisindizes des Statistischen Bundesamtes verwendet werden. Verändert sich ein Preisindex, der Grundlage für die Berechnung derartiger Klauseln ist, aufgrund von Revisionsarbeiten, kann dies unter Umständen erhebliche Auswirkungen auf einzelne Verträge haben.

Bei Mietverträgen wird insbesondere auf den Verbraucherpreisindex (VPI) oder den Index der Einzelhandelspreise (EHPI) zurückgegriffen. Beide Indizes werden turnusmäßig in etwa fünfjährigen Abständen einer Revision unterzogen und auf ein neues Basisjahr umgestellt. Die jüngste Umstellung erfolgte nun zum 22. Februar 2023. An diesem Tag wurden die Ergebnisse für den Berichtsmonat Januar 2023 auf Grundlage der neuen Basis 2020 veröffentlicht. Zudem werden die Ergebnisse ab Berichtsmonat Januar 2020 rückwirkend neu berechnet, und die bisherigen Ergebnisse (mit der Basis 2015) werden revidiert.

Weitere aktuelle Hinweise zu den Straßenreinigungsgebühren-Verfahren

In zahlreichen laufenden Verfahren hat aha jetzt schriftsätzlich gegenüber dem Verwaltungsgericht erklärt, die Klägerseite klaglos zu stellen. Zum näheren Verständnis weist das Verwaltungsgericht darauf hin, dass die Bedeute, dass aha von sich aus die Festsetzungen von Straßenreinigungsgebühren aufhebt, soweit diese mit der Klage angegriffen worden sind. Zugleich bittet das Verwaltungsgericht die Kläger daraufhin nunmehr das Klageverfahren für erledigt zu erklären, damit es eingestellt werden kann und aha die Kosten auferlegt werden können. Zahlreiche Anfragen erreichen uns, was jetzt zu tun sei.

Jetzt muss aha seine Ankündigung umsetzen und neue Bescheide erteilen, in denen die Straßenreinigungsgebühren auf 0,00 € lauten.

Unsere Empfehlung:

Sollten Sie zwischenzeitlich von aha einen neuen Bescheid bekommen haben, mit dem die Straßenreinigungsgebühren auf 0,00 € festgesetzt worden sind, können Sie an das Verwaltungsgericht schreiben und mitteilen, dass Sie den Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt erklären.

Sollten Sie trotz der Ankündigung von aha diesen Bescheid noch nicht erhalten haben, sollten Sie dem Gericht mitteilen, dass Sie von aha noch keinen Bescheid über die Aufhebung der Festsetzung der Straßenreinigungsgebühren, das heißt einen Bescheid, mit

dem die Straßenreinigungsgebühren auf 0,00 € festgesetzt werden, erhalten haben. Soweit jedoch aha seine Ankündigung umgesetzt hat und Sie diesen Bescheid vorliegen haben, Sie umgehend den Rechtsstreit in der Hauptsache für erledigt erklären werden.

Aha hat bislang in allen Verfahren die Klaglosstellung erklärt. Das hat zur Folge, dass das Verwaltungsgericht, sowie Ihre Erledigungserklärung vorliegt, per Beschluss das Verfahren einstellen und aha die Kosten des Verfahrens auferlegen wird.

Wenn Ihnen dieser Beschluss des Verwaltungsgerichts vorliegt, müssen Sie dann noch einmal an das Gericht schreiben und die sogenannte Kostenfestsetzung beantragen.

Die Formulierung lautet:

(Aktenzeichen)

In der Verwaltungsrechtssache
(Name) ./ aha

wird beantragt,

die Kosten gegen den Verfahrensgegner gem. §§ 103 ff. ZPO festzusetzen.

Darunter sind Ihre Verfahrenskosten aufzuführen, also insbesondere die von Ihnen eingezahlten Gerichtskosten.

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	
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	

Urteil des Bundesgerichtshofes (BGH)

Teilungsversteigerung der Ehewohnung schon vor der Scheidung möglich

Die Teilungsversteigerung einer gemeinsamen Immobilie, die den Eheleuten auch als gemeinsame Wohnung gedient hat, ist ebenfalls während der Trennungszeit möglich.

Ein teilungsunwilliger Ehepartner kann seine Interessen im Wege eines Drittwiderspruchsantrages geltend machen. Die eherechtlichen Belange können eingebracht und berücksichtigt werden. Gleiches gilt für Härtegründe, die vor einer Vollstreckung schützen. Das hat der BGH mit Beschluss vom 16. November 2022, XII ZB 100/22 entschieden.

Ehefrau stellt Drittwiderspruchsantrag gegen Teilungsversteigerung

Im zu entscheidenden Fall wendete sich die Ehefrau mit Drittwiderspruchsantrag gegen die Teilungsversteigerung der Ehewohnung, die sie mit ihren Töchtern bewohnt. Ihr getrennt lebender Gatte hatte die Teilungsversteigerung beantragt. Die Wohnung steht seit 2017 im hälftigen Eigentum der Eheleute.

Daneben steht auch eine weitere vermietete Eigentumswohnung und eine Ferienimmobilie, je zur Hälfte im Eigentum der Eheleute. Nach der Trennung im Juni 2018 beantragte der Ehemann im September die Scheidung. Auch die Ehefrau hat zwischenzeitlich einen eigenen Scheidungsantrag gestellt. Der Ehemann betreibt die Teilungsversteigerung für beide Wohneinheiten, nicht aber für die Ferienimmobilie.

Die Ehefrau erhält eine knappe Erwerbsminderungsrente, der Ehemann lebt von Sozialleistungen. Kindes- und Ehegattenunterhalt zahlt er nicht.

Amts- und Oberlandesgericht

haben den Drittwiderspruchsantrag der Ehefrau zurückgewiesen. Erfolglos blieb auch ihre Rechtsbeschwerde beim BGH, mit der sie die Teilungsversteigerung des Wohnungseigentumsanteils verhindern will.

Nur bei der Veräußerung des gesamten Vermögens muss der Ehegatte zustimmen

Der BGH führt aus, dass zu den Gegenrechten im Drittwiderspruchsverfahren auch eherechtliche Einwände gehören können. Handele es sich bei dem zu versteigernden Miteigentumsanteil um das gesamte Vermögen der Eheleute, bedürfe der Antrag auf Teilungsversteigerung der Zustimmung des versteigerungsunwilligen Ehegatten.

In diesem Fall betreibe der Ehemann zwar das Teilungsversteigerungsverfahren für beide Eigentumswohnungen, nicht aber für die Ferienimmobilie. Damit sei ein weiterer werthaltiger Vermögensgegenstand vorhanden, und es handele sich nicht um das ganze Vermögen der Eheleute.

Einwand der ehelichen Fürsorgepflicht

Auch die eheliche Fürsorge- und Rücksichtnahmepflicht stehe dem Antrag auf Teilungsversteigerung der Ehewohnung nicht entgegen. Dies sei jedenfalls dann zu beachten, wenn mit der Durchsetzung vermögensrechtlicher Ansprüche die Gefahr verbunden sei, dass der andere Ehegatte die genutzte Ehewohnung verlieren würde.

Der teilungsunwillige Ehegatte habe allerdings auch nicht das

Recht, dass bis zur Scheidung alles im gewohnten Umfang weiter zur Verfügung stehe. Auch dieser Ehegatte habe Rücksicht auf den anderen zu nehmen. Hier müssen beide Interessen gegeneinander abgewogen werden, was das Berufungsgericht erfüllt habe.

Interessenabwägung

Die finanziellen Möglichkeiten der Ehefrau seien berücksichtigt worden; es sei aber nicht ersichtlich, dass sie sich keinen zumutbaren Ersatzwohnraum suchen könne, auch unter Berücksichtigung ihres Anteils aus dem Ersteigerungserlös. Auch

die Belastungen für die Kinder seien berücksichtigt worden. Diese beschränkten sich aber lediglich auf den Umzug.

Dem Interesse des Ehegatten am Versteigerungserlös sei der Vorzug gewährt worden, weil sich das Getrenntleben bereits drei Jahre hinziehe und er selbst in sehr bescheidenen wirtschaftlichen Verhältnissen lebe. Schließlich habe das gemeinsame Leben in der Familienwohnung auch nicht mehr als ein Jahr betragen.

*Inka-Marie Storm
Chefjustiziarin Haus & Grund
Deutschland*

Über die Teilungsversteigerung

Jeder Teilhaber einer Gemeinschaft nach Bruchteilen kann jederzeit die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen. Gehört ein Grundstück beispielsweise zwei oder mehreren Personen, erfolgt die Teilungsversteigerung durch Zwangsversteigerung und Teilung des Erlöses. Auch die Miteigentumsanteile am Wohneigentum (Eigentumswohnung) können zwangsversteigert werden, wenn ein Teilhaber der Gemeinschaft dies beantragt. Die übrigen Teilhaber, die mit der Teilungsversteigerung nicht einverstanden sind, haben die Möglichkeit, ihre Rechte und Einwendungen dagegen per Drittwiderspruchsantrag geltend zu machen.

Kauf einer vermieteten Eigentumswohnung

Wie schreibe ich den Kauf richtig ab? Bei Kauf einer vermieteten Immobilie, die abgeschrieben werden soll, muss der reine Gebäudewert ermittelt werden, weil nur er und nicht auch der Grundstückswert abgeschrieben werden kann. In einem am 15. Dezember 2022 veröffentlichten Urteil des Bundesfinanzhofs (BFH) vom 20. September 2022 heißt es dazu:

Ist für die Anschaffung eines Immobilienobjekts ein Gesamtkaufpreis gezahlt worden, ist der Kaufpreis zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Absetzung für Abnutzung (AfA) aufzuteilen. Zunächst sind Boden- und Gebäudewert gesondert zu ermitteln und sodann die Anschaffungskosten nach dem Verhältnis der beiden Wertanteile in Anschaffungskosten für den Grund- und Boden- sowie den Gebäudeanteil aufzuteilen.

Für die Schätzung des Werts des Grund-, Boden- sowie des Ge-

bäudeanteils kann die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) herangezogen werden. Welches Wertermittlungsverfahren anzuwenden ist, muss nach den tatsächlichen Gegebenheiten des jeweiligen Einzelfalls entschieden werden. Es gibt keinen Vorrang für ein bestimmtes Wertermittlungsverfahren (Sachwert-, Ertragswert- oder Vergleichswertverfahren) allein aufgrund der Gebäudeart.

Sibylle Barent

Haus & Grund Deutschland

Praxistipp

Prüfen Sie, ob nicht bereits in den notariellen Kaufvertrag – am besten nach vorheriger steuerlicher Beratung – eine Aufteilungsquote aufgenommen werden kann.



Betriebskostenabrechnungen

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

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



Wir sind Exklusivpartner von
**HAUS & GRUND
DEUTSCHLAND**



ROLAND Sicher im Recht.

Was erwarten Sie von Ihrer Rechtsschutz-Versicherung? Die beste Problemlösung in allen rechtlichen Angelegenheiten! Mit unserem Eigentümer- und Vermieter-Rechtsschutz sichern Sie Ihre Interessen im Streitfall umfassend ab.

Unser Team steht Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung:

ROLAND Rechtsschutz-Versicherungs-AG
Haus & Grund-Team
Telefon 0221 8277-2333
www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund/



Für Haus & Grund Mitglieder bieten wir besonders günstige Konditionen!

DIPL.- ING. VOLKER BRATKE

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

Immobilienbewertung

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

Dorfstraße 64
30966 Hemmingen



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



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

Verständliche Kritik

Er hat die Nase gestrichen voll. Niedersachsens Verkehrsminister **Olaf Lies** (SPD) hat die Klebe-Aktionen der Klimaaktivisten der „Letzten Generation“ scharf kritisiert. Diese alltäglichen



Aktionen wirkten auf ihn eher beliebig als sinnvoll. Sich auf Straßen festzukleben, den Verkehrsfluss zu blockieren, lange Staus auszulösen und Menschen von ihren Terminen und Angelegenheiten abzuhalten, dafür endete sein Verständnis ganz klar, so der Politiker in einem HAZ-Interview. Außerdem bringe das Vorgehen die Energiewende und den Klimaschutz keinen Schritt weiter. Diesen gesellschaftlichen Kraftakt bekomme man nur im Dialog hin

und nicht durch neue Fronten, betonte der Minister.

Mobilitäts-Befürworter

Es war ein Paukenschlag: Mit ihrem „Aktionsplan Verkehrs-wende“ will die Region Hannover bis 2035 den Autoverkehr halbieren. Dazu gehört auch ein Rückbau des Cityrings, ein



Wegfall der Raschplatz-Hochstraße und verkehrsberuhigte Zonen ohne Autos u.a. in Burgdorf und Langenhagen. Für **Patrick Hoare**, verkehrspolitischer Sprecher der CDU-Ratsfraktion, ist das eine Sabotage an der Mobilität der Menschen. Es zeige wie realitätsfern die Regionsverwaltung agiere. Ein bundesweit bedeutender Verkehrsknotenpunkt wie Hannover brauche eine gut ausgebaute Infrastruktur und dazu gehörten neben

Geh- und Radwegen auch Straßen. Denn der Verkehr müsse fließen und sich nicht in die Stadtquartiere verlagern.

Konsequenzen gefordert

Das Thema erhitzt immer heftiger die Gemüter: straffällig gewordene Flüchtlinge und der Umgang mit ihnen. **Sebastian Lechner**, CDU-Fraktionschef im Niedersächsischen Landtag,



fordert jetzt eine konsequentere Abschiebung. Denn es sei Fakt, dass hier zu viele Ausweisungen praktisch scheitern. Deshalb plädiere er für eine Stärkung der Landesaufnahmebehörde, die anstelle der Kommunen für die Bearbeitung von schwierigen Fällen zuständig sein solle - dort könnten sich Experten mit besonders komplexen Verfahren beschäftigen. Dadurch werde es besser gelingen, Straftäter und jene, die sich weigern bei der

Identitätsaufklärung mitzuwirken, auch auszuweisen.

Nebulöse Ansage

Man muss den Chef nicht immer verstehen. So auch im Fall von **Ralph Watzel** (Foto), seines Zeichens Präsident der Bundesanstalt für Geowissenschaften und Rohstoffe (BGR)

in Hannover. Anlässlich des Besuches von Bundeskanzler **Olaf Scholz** in seiner Behörde, verschickte er im Vorfeld eine hausinterne E-Mail. Inhalt: Die lieben Kolleginnen und Kollegen sollten an dem Tag die Dienststelle nicht betreten – und wenn doch auf ein ordentliches und gepflegtes äußeres Erscheinungsbild achten. Das Bundeskanzleramt wunderte sich über die Mail, teilte aber mit, dass der Kanzler sich auf Begegnungen vor Ort sehr freue. Viele Mitarbeiter traf der Kanzler dann tatsächlich nicht an.



Neue Powerfrau

Sie ist die neue Hoffnung der CDU: **Karoline Czychon** aus Hannover-Waldhausen. Im November 2022 wurde sie als erste Frau zur neuen Vorsitzenden der JU in Niedersachsen gewählt. Seitdem ist die 25-jährige

für drei Mitarbeiter, 8000 Mitglieder in Kreis- und Bezirksverbänden und die Koordination des 15-köpfigen Vorstands verantwortlich. Dabei pendelt sie zwischen Düsseldorf, wo sie in der Beratung arbeitet, Wien, wo sie kurz vor dem Abschluss ihres Masterstudiums steht, und Hannover hin und her. Neben dem Thema Fachkräftemangel treibt sie das Image der JU um. Die Politikerin: „Es ist so altbacken, obwohl wir eine der größten Jugendorganisationen Europas sind.“ Ihr Ziel: moderner werden.



Kein Verständnis

Da musste jemand mal kräftig Dampf ablassen. **Bernhard Zentgraf** (Foto), Vorsitzender des Steuerzahlerbundes Niedersachsen, hat Regionspräsident **Steffen Krach** (SPD) einen geharnischten Brief geschrieben.

Auslöser war dessen Auftritt vor Teilnehmern des ver.di-Streiks in Hannover, bei dem er Verständnis für die Streikenden, u.a. Müllwerker von aha, zeigte. Die Kritik des Chefs des Steuerzahlerbundes: Der Regionspräsident sei für alle da, nicht nur für eine spezielle Gruppe. Er sei nicht als Amtsträger, sondern wie ein Parteipolitiker aufgetreten. Dabei sei er in seiner Funktion zur Neutralität verpflichtet. Zentgraf: „Ich habe den Eindruck, dass er sein Amt nicht verstanden hat.“



Seminare • Vorträge • Informationsveranstaltungen • Besichtigungen

Aktuelle Informationen

Seminar: Wohnungseigentumsrecht – Einführung in die Grundzüge des neuen WEG und neueste Rechtsprechung

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

Das Seminar findet am **24. März von 14:00 – 18:00 Uhr** in den Räumlichkeiten der **Haus und Grundeigentum Service GmbH, Prinzenstraße 10, 30159 Hannover** statt.



RAin
Christine Hagenah

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

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

Sondervortrag: Steueroptimierte Immobilienübertragung

Überlegungen zu vorweggenommener Erbfolge, letztwilliger Verfügung, Nießbrauch, Wohnrecht und Steuern 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 €**, für Nichtmitglieder **50,00 €**. Verbindliche Anmeldungen sind unter **0511/ 300 30 100** erforderlich.



Steuerberater
Hardy Freitag

Save the Date!

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

STATT HEISSE LUFT REDEN: DAMIT HEIZEN.

Jetzt mit einer Wärmepumpe
von enercity Energie aus
Luft oder Erdwärme erzeugen.
enercity.de/positive-energie

Zeit für positive Energie

enercity
positive energie

KALTE FÜSSE? NICHT MIT BÄDERN VON OETTINGER

©jason / stock.adobe.com



#LEIDENSCHAFT
#TRADITION
#KOMPETENZ



CARL OETTINGER

GESUNDHEITSTECHNIK SEIT 1947
SANITÄR · HEIZUNG · LÜFTUNG

BEEKESTRASSE 54 · 30459 HANNOVER · WWW.CARLOETTINGER.DE