

# WOHNART

35. Jahrgang

Das Magazin für HAUS & GRUNDEIGENTUM 05/2024

## Thema des Monats

Mietpreisbremse

## HAUS & GRUNDEIGENTUM

Die EU-Wahlen 2024

## Maler & Lackierer

Schönheit braucht keine Biozide



# TOP-IMMOBILIENANGEBOTE.

## Gepflegte 3-Zimmerwohnung mit Südbalkon



### Hannover | List

Sehr gepflegt, hell und gut geschnitten, 4. OG, ca. 73 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Badsanierung in 2004, Baujahr ca. 1957, Gas-EH., V, 93,0 kWh(m<sup>2</sup>a), EEK C

4818

KP € 195.000,-

## Zweifamilienhaus mit großem Grundstück



### Hannover | Isernhagen-Süd

Ruhige Lage, Gesamtwohnfläche ca. 190 m<sup>2</sup>, Grundstück ca. 1.300 m<sup>2</sup>, kernsaniert in 2008, Balkon, Keller, Baujahr ca. 1962, Gas-ZH., V, 79,1 kWh (m<sup>2</sup>a), EEK C

4828

KP € 348.000,-

## Gepflegtes Mehrfamilienhaus



### Hannover | Ronnenberg

Aufgeteilt nach WEG, 5 Wohnungen, Süd-Balkone, ca. 339 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche, ca. 831 m<sup>2</sup> Grundstück, JNME: € 30.107, Baujahr ca. 1964, Gas-ZH, V, 166,5 kWh(m<sup>2</sup>a), EEK F

4823

KP € 580.000,-

## Mehrfamilienhaus mit Gewerbe



### Hannover | Misburg

12 Wohnungen, 7 Garagen, 12 Stellplätze, ca. 811 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche, ca. 294 m<sup>2</sup> Gewerbe, ca. 2.269 m<sup>2</sup> Grundstück, JNME: € 87.225, Bj. ca. 1962, Gas-ZH, V, 135 kWh(m<sup>2</sup>a), EEK E

4780

KP € 1.750.000,-

## Gepflegte Doppelhaushälfte mit Garage



### Garbsen | Meyenfeld

4 Zimmer, Garten, Garage mit direktem Zugang zum Haus, ca. 128 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 356 m<sup>2</sup> Grundstück,, Baujahr 2000, Energieausweis ist beantragt

4848

KP € 375.000,-

## Schönes Büro in direkter Nähe zur Innenstadt



### Hannover | Südstadt

In ruhiger Seitenstraße direkt am Aegidientorplatz, Hochparterre, 3 Büroräume, Küche, 2 WC, ca. 69 m<sup>2</sup>, Baujahr ca. 1951, Gas-EH, V, 71,7 kWh(m<sup>2</sup>a), EEK B

4824

KM € 620,- zzgl. NK

Alle Angebote freibleibend. Irrtümer und Zwischenverkauf vorbehalten.



[www.hug.immo](http://www.hug.immo)

**Dipl.-Ök. Frank Schoenfeld**  
Makler

Theaterstraße 2  
30159 Hannover

makler@hug.immo  
www.hug.immo



**HAUS & GRUNDEIGENTUM**  
Service

# Wohnnebenkosten und Baukosten sind die Preistreiber!

Ständig werden mittlerweile immer wieder Vermieter und deren Leistungen für die Gesellschaft in der Öffentlichkeit pauschal herabgewürdigt und schlecht geredet. Mit der Folge von ständigen gesetzgeberischen Eingriffen, wie z.B. der Mietpreisbremse, die gerade erst von der Ampelkoalition in Berlin bis 2029 verlängert worden ist. Dabei sind positive Auswirkungen dieses Regulierungsinstruments bis heute nicht nachgewiesen.



Im Übrigen bedarf es einer Mietpreisbremse gar nicht, da es „Bremsen“ durch die geltenden Regeln schon genug gibt, z.B. bei den Mietspiegeln, in die seit Jahren die Mieten der letzten sechs Jahre einfließen müssen.

Auch die immer wieder in den Medien aufgestellte Behauptung, dass die Mieten höher ansteigen als die Löhne, ist schlichtweg falsch. Nicht die Nettomieten sind gravierend gestiegen, sondern die Wohnnebenkosten, die alle Bürger, auch Eigentümer in selbst genutzten Immobilien, belasten.

Dass es auch völlig anders geht, zeigt einzig die Bundeshauptstadt Berlin. Unter der CDU-geführten Stadtregierung wird die Grundsteuer ab 2025 radikal gesenkt – von 810 auf 470 Punkte, eine Ersparnis für die Bewohnerhaushalte von durchschnittlich 42 Prozent. In Hannover hat hingegen Rot-Grün eine erneute Erhöhung um 100 Punkte vorgenommen, womit Hannover unter den Landeshauptstädten die Spitzenposition eingenommen hat.

Während die Mietpreisbremse nun verlängert wurde, hat man im Gegenzug über Jahre hinweg versäumt, das Bauen schneller und kostengünstiger zu machen. Mit mehr Wohnungen würden die Mieten durch die Ausweitung des Angebots gedämpft werden.

Das negative Ergebnis des, auch durch den Gesetzgeber, erzeugten Baukostenniveaus zeigt sich jetzt in einer großen Insolvenzswelle großer Bauunternehmen und Objektplaner. Selbst Genossenschaften haben den Neubau eingestellt, da sie die immensen Baukosten nicht mehr tragen können.

Fakt ist: Weniger Gesetze und stattdessen endlich die bekannten Probleme an der Wurzel zu packen, ist dringend notwendig, um das Wohnungsangebot zu vergrößern. Das muss auch für die Senkung der Wohnnebenkosten gelten. Im Interesse der Vermieter und Mieter!

*Rainer Beckmann, Vorsitzender*

## THEMA DES MONATS

4 - 5 **Keine weitere Verschärfung des Mietrechts**  
Ampel verlängert Mietpreisbremse aber bis 2029!

## HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover

6 - 11 • „Die EU-Wahlen 2024 sind ein entscheidender Schritt“

- Wohnnebenkosten in Hannover am höchsten gestiegen
- Heike Beckmann: Erste Vernissage mit abstrakten Bildern

## RECHT & STEUERN

12 - 15 • Immobilienkauf: Steuerrechtliche Fallen vermeiden

- BGH: Anspruchsdurchsetzung in Zweiergemeinschaft
- Rechtlicher Durchblick im Solarzeitalter

16 **LEINERGEFLÜSTER**

18 - 19 **ENERGIE & HAUSTECHNIK**

20 - 21 **WOHNEN & LEBEN IM ALTER**

22 - 25 **BAUEN · RENOVIEREN · SANIEREN**

26 - 27 **METALLHANDWERK**

28 - 29 **MALER & LACKIERER**

30 **Veranstaltungen**

31 **WohnArt-BÖRSE / IMPRESSUM**

*Der Titel zeigt den Maschsee in Hannover mit dem Neuen Rathaus im Hintergrund. Foto: H.Scheffen*

### Hinweis

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter. Bei Fachbeiträgen wird die Genderschreibweise der Autorinnen und Autoren übernommen.

### Öffnungszeiten

Service-Center Theaterstraße 2

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

Telefon: 05 11 300 300  
Info@haus-und-grundeigentum.de  
www.haus-und-grundeigentum.de





Haus & Grund Deutschland hat angekündigt gegen die Verlängerung der Mietpreisbremse bis zum Jahr 2029 vor dem Bundesverfassungsgericht in Karlsruhe zu klagen, da sie verfassungsrechtlich höchst bedenklich sei.

## Ampel verlängert Mietpreisbremse bis 2029! Ansonsten keine weitere Verschärfung des Mietrechts

**Sie ist seit Jahren für Immobilieneigentümer ein Riesen-Ärgernis: die höchst umstrittene Mietpreisbremse. Nach monatelangen Verhandlungen hat sich die Ampelkoalition in Berlin auf eine Verlängerung des Regulierungsinstruments bis 2029 geeinigt. Es sorgt dafür, dass die Miete bei Neuverträgen in angespannten Wohnungsmärkten maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf.**

Deswegen hat Haus & Grund Deutschland eine Klage vor dem Bundesverfassungsgericht angekündigt. Verbandspräsident Dr. Kai Warnecke: „Das Gericht hat schon die erste Mietpreisbremse nur akzeptiert, weil sie auf fünf Jahre befristet war.“ Grundsätzlich sei diese überflüssig, schädlich und verfassungsrechtlich höchst bedenklich.

Warnecke weiter: „Wer die notwendigen Investitionen in den Wohnungsbestand mit Blick auf die Energiewende und den altersgerechten Umbau ermöglichen will, muss angemessene Mietpreisänderungen zulassen. Die Mietrechtspolitik

### Wohnungsbaukrise immer dramatischer

Die Wohnungsbau-Krise in Deutschland wird immer dramatischer. Die Zahl der genehmigten Wohnungen ist im Februar 2024 weiter drastisch um 18,3 Prozent gegenüber dem Vorjahresmonat auf nur noch 18.200 Wohnungen gesunken. Im Vergleich zum Februar 2022 sank die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen sogar um 35,1 Prozent.

Branchenverbände warnen mittlerweile vor einer „fatalen Entwicklung, bei der die Krise im Wohnungsbau einen Dominoeffekt hat und damit massiven Schaden für weite Teile der Wirtschaft auszulösen droht“. Massive Jobverluste, soziale Ungleichheit und unaufhaltsame Klimaschutzprobleme seien die Folgen.

Die bittere Wahrheit über die Wohnungsbaukrise in Deutschland:

Laut einer Studie des Pestel-Instituts fehlen insgesamt 800.000 Wohnungen. Die Prognosen zeigen, dass das Ziel weder in diesem noch im nächsten Jahr erreicht wird. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) erwartet für 2024 sogar einen Rückgang der Neubautätigkeit um 5,4 Prozent.

Die Gründe: Bauvorhaben haben sich wegen des kräftigen Anstiegs der Kreditzinsen und der Baukosten stark verteuert. Hinzu kommen ausufernde Bauvorschriften.

Der schleppende Wohnungsbau gefährdet Arbeitsplätze. Jeder siebte Job hängt mit der Baubranche zusammen. Das geht aus einer Studie von DIW Econ hervor. Betroffen sind nicht nur Bauarbeiter, sondern auch Zulieferer wie Zementhersteller, Logistikfirmen, Architekten, Bauingenieure, Steuerberater und Rechtsanwälte.

Die Wohnungsbaubranche sorgt für direkte Steuereinnahmen von mehr als 140 Milliarden Euro, so die DIW-Studie. Das entspricht 17 Prozent der gesamten Steuereinnahmen des Staates.

Michael Nicolay

der vergangenen zehn Jahre hat die Investitionsfähigkeit der privaten Vermieter unterminiert.“ Allerdings hatten die Karlsruher Richter damals die Beschwerden gegen die Mietpreisbremse zusätzlich auch mit der wirtschaftlichen Lage am Wohnungsmarkt zurückgewiesen. Trotzdem gibt es bei der Mietpreisbremse wichtige Ausnahmen, die allgemein nicht unbedingt bekannt sind:

**Im Bestandsschutz:** Wenn die Vormiete bereits über der Mietpreisbremsen-Schwelle gelegen hat, muss der Vermieter diese nicht senken. Allerdings muss er vor der Vertragsunterschrift über die Miethöhe informieren. Werden Mieter erst nach Vertragsabschluss über eine höhere Vormiete informiert, müssen sie in den ersten zwei Jahren nur die nach Mietpreisbremse erlaubte Miethöhe zahlen.

**Neubau:** In Wohnhäusern, die ab Oktober 2014 gebaut und vermietet wurden, kann eine beliebig hohe Miete verlangt werden. Vermieter müssen den Fertigstellungstermin aber schriftlich darlegen.

**Nach der Modernisierung:** Nach einer „umfassenden“ Modernisierung gibt es auch keine Beschränkung der Miete. Konkret heißt das: Der Eigentümer muss ein Drittel der Summe investiert haben, die für einen ähnlichen Neubau notwendig gewesen wäre. Die Ausnahme gilt aber nur für die erste Vermietung nach der Modernisierung. Beides muss der Vermieter schriftlich erklären.

**Bei möblierten Wohnungen:** Die Mietpreisbremse gilt auch für eine möblierte Wohnung. Allerdings können Vermieter einen Zuschlag für die Möbel verlangen – allerdings ist nicht geregelt, wie hoch dieser ausfallen darf. In der Rechtsprechung hat sich aber eine Regel entwickelt, wonach ein bestimmter Zuschlag nach dem jeweiligen Zeitwert erhoben werden darf. Wie dieser berechnet wird, müssen Vermieter nicht offenlegen. Wichtig für Vermieter! Für Mietverträge, die ab dem 1. April 2020 abgeschlossen wurden, gilt, dass Mieter zu viel gezahlte Miete nachträglich zurückfordern können, wenn sie sich innerhalb von 30 Monaten melden. Insgesamt erfreulich ist, dass beim Thema Mietrecht künftig keine weiteren Vereinbarun-

gen umgesetzt werden, die ursprünglich im Koalitionsvertrag der Ampelregierung beschlossen worden waren. So hatten sich SPD, Grüne und FDP eigentlich auf eine Absenkung der maximalen Mieterhöhungsgrenze für Bestandsverträge in angespannten Märkten geeinigt. Diese Kappungsgrenze liegt aktuell bei 15 Prozent in drei Jahren und hätte laut Koalitionsvertrag auf elf Prozent sinken sollen. Dank des Widerstands der Liberalen ist diese Regelung erst einmal vom Tisch. Das gilt im Übrigen auch für die geplante Mietrechtsverschärfung, wonach bei der Erstellung von Mietspiegeln künftig die Mieten der letzten sieben Jahre herangezogen werden sollten. Ebenso auch, dass eine Schonfristzahlung nicht auf die ordentliche Kündigung ausgeweitet wird. Dr. Kai Warnecke: „Gerade die mehr als fünf Millionen Kleinvermieter wären von den ursprünglich geplanten Maßnahmen betroffen, obwohl gerade diese Gruppe für ein soziales Miteinander steht.“ Die FDP habe richtig erkannt, dass die vermietenden Privatpersonen auch mit Blick auf die Energiewende keine weiteren Verschärfungen mehr tragen könnten. *Michael Nicolay*

## Niedersachsen will Bauvorschriften reduzieren

Ist die Landesregierung in Niedersachsen endlich aufgewacht? Angesichts der Flaute in der Bauwirtschaft und stetig weniger bezahlbarem Wohnraum plant Rot-Grün Erleichterungen bei Bauvorschriften und Genehmigungen zu schaffen.

Das Land will jetzt zunächst Standards für Umbauten absenken. Es soll u.a. weniger bis keine Genehmigungsverfahren mehr geben und die Notwendigkeit des Einbaus eines Fahrstuhls bei bestimmten Umbauten wegfallen.

Auch für Neubauten werden zahlreichen Neuerungen vorgeschlagen, z.B., sollen verpflichtende Autostellplätze künftig wegfallen und die Grenzabstände verringert werden, um Grundstücke enger bebauen zu können.

Baulücken sollen damit rascher genutzt werden, Dächer einfacher ausgebaut bzw. bebaut und auch brachliegende Flächen in Wohnraum umgewandelt werden können.

Mal sehen, wie zeitnah die Reformpläne tatsächlich umgesetzt werden. *Michael Nicolay*

# PERSÖNLICH.



**Dipl.-Ök. Frank Schoenfeld**  
Makler



Die Nr. 1 in Hannover. Bestnote: 91/100.

Theaterstraße 2  
30159 Hannover

0511 - 300 30 700  
makler@hug.immo

[www.hug.immo](http://www.hug.immo)



**HAUS & GRUNDEIGENTUM**  
Service

# „Die EU-Wahlen 2024 sind ein entscheidender Schritt“

Die nächsten Europawahlen finden in Deutschland am Sonntag, den 9. Juni 2024, statt. Auf europäischer Ebene vertritt die UIPI (International Union of Property Owners) die Interessen von Immobilieneigentümern. Im Interview wagt Emmanuelle Causse, Generalsekretärin der UIPI, u.a. einen Ausblick auf die künftige Zusammensetzung des EU-Parlaments und erläutert, welche weitreichenden Entscheidungen für jeden einzelnen Immobilieneigentümer in der EU getroffen werden.

**Mit welchen für Eigentümer relevanten Themen wird sich die UIPI in der nächsten Legislaturperiode beschäftigen?**

„Natürlich hängt viel von der neuen Zusammensetzung der Europäischen Kommission ab und welche Themenprioritäten diese setzen wird. Es zeichnet sich aber bereits jetzt ab, dass wir uns in der nächsten Legislaturperiode mit dem Thema Asbest beschäftigen werden. Hier werden wir uns zum Beispiel dafür einsetzen, dass es keine Sanierungspflicht für Asbest gibt und eine Einkapselung möglich sein sollte, wenn keine Risiken bestehen.“

Auch die Themen Wärmepumpen und Wasserresilienz beziehungsweise -effizienz könnten uns beschäftigen. Außerdem wird uns der sogenannte Green Deal auch die gesamte nächste Legislaturperiode bis 2029 und noch weit darüber hinaus beschäftigen. Dabei handelt es sich um ein Großpaket po-



Emmanuelle Causse, Generalsekretärin der UIPI

litischer Initiativen, mit dem die EU einen grünen Wandel vollziehen soll, um schließlich ihr Ziel zu erreichen, bis 2050 klimaneutral zu werden.

Ein Teil dieses Green Deals ist die EU-Gebäuderichtlinie (EPBD), die uns in dieser Legislaturperiode viel Kraft und Nerven gekostet hat – aber bei der wir auch viele Erfolge erzielen konnten.“

**Welche Erfolge waren das?**

„Die endgültige Fassung hat seit dem Vorschlag der Europäischen Kommission und dem noch ehrgeizigeren Standpunkt des Europäischen Parlaments enorme Fortschritte gemacht. Die finale Version näherte sich dem Standpunkt des Rates an, der die Mitgliedstaaten vertritt.“

Das war ein Schritt in die richtige Richtung, wenn man bedenkt, dass die nationalen Ebenen für die Umsetzung und Durchführung der Neufassung zuständig sein werden. Vor allem bei den sogenannten Minimum Energy Performance Standards,

Worten energetisch saniert werden müssen.

In dem sehr langwierigen Verhandlungsprozess haben wir erreicht, dass die MEPS nun ein freiwilliges Instrument sind, das die Mitgliedstaaten anwenden können, um die Ziele im Wohnungssektor zu erreichen. Das bedeutet: Entgegen den ursprünglichen Plänen der EU-Kommission gibt es keine verpflichtenden Mindestenergiestandards für Wohngebäude mehr.

kurz MEPS (Artikel 9), hat die UIPI viele Erfolge erzielt. Bei diesen Mindestnormen für die Energieeffizienz handelt es sich um Vorschriften, nach denen weniger energieeffiziente Bestandsgebäude in einem bestimmten Zeitraum eine Anforderung an die Gesamtenergieeffizienz erfüllen müssen, also in anderen

Auch besteht kein Sanierungszwang mehr für einzelne Gebäude. Vielmehr wird nun der gesamte Gebäudebestand betrachtet, der allgemeine Reduktionsziele erfüllen muss: Bis 2030 soll der durchschnittliche Primärenergieverbrauch von Wohngebäuden im Vergleich zum Jahr 2020 um 16 Prozent und

## Fakten zur Europawahl

- In Deutschland findet sie am Sonntag, 9. Juni 2024, statt.
- In den Mitgliedsstaaten werden insgesamt 720 Abgeordnete für das EU-Parlament gewählt.
- In Deutschland wurden 35 Parteien und sonstige politische Vereinigungen zugelassen
- Die aussichtsreichsten Kandidaten aus Niedersachsen sind für die CDU Ex-Ministerpräsident David McAllister. Für die SPD Bernd Lange, für die Grünen Katrin Langensiepen und für die FDP Jan-Christoph Oetjen.
- Erstmals wurde in Deutschland das Wahlalter von 18 auf 16 Jahre herabgesetzt. Wahlberechtigt sind alle Personen, die seit mindestens drei Monaten in Deutschland oder in den übrigen Mitgliedsstaaten der EU eine Wohnung haben.



bis 2035 um 20 bis 22 Prozent sinken. Im Endeffekt waren diese Flexibilisierungen das Hauptziel der UIPI, und wir haben – im Rahmen der Möglichkeiten – das bestmögliche Ergebnis erreicht.“

### Wie geht es nun mit der EPBD weiter?

„Auf europäischer Ebene ist der Gesetzgebungsprozess seit April beendet. Nun ist es an den Mitgliedstaaten, die Richtlinie in nationales Recht umzusetzen. Die Frist für die Umsetzung beträgt 24 Monate nach Inkrafttreten. Die Mitgliedstaaten müssen nun nationale Renovierungsfahrpläne im Einklang mit den Reduktionszielen für 2030 und 2040 erarbeiten – bis schließlich im Jahr 2050 der Gebäudebestand emissionsfrei sein soll.

Außerdem müssen die Mitgliedstaaten sicherstellen, dass mindestens 55 Prozent der Senkung des durchschnittlichen Primärenergieverbrauchs durch die Renovierung von Wohngebäuden mit der schlechtesten energetischen Leistung erreicht werden.“

### Zurück zu den bevorstehenden Wahlen: Lässt sich schon ein Trend erkennen, wie sich die Zusammensetzung des Europäischen Parlamentes ändern wird?

„Prognosen sind natürlich schwierig, aber derzeit sieht es so aus, dass die Grünen (The Greens/EFA) etwas verlieren, die Konservativen (EPP – European People’s Party Group) weiterhin stark blei-

ben und die Sozialisten (S&D – Socialists & Democrats) ebenfalls leichte Verluste haben könnten. Außerdem rechnen wir damit, dass es einen Rechtsruck geben wird. Die rechten Parteien sind im Europäischen Parlament in der ECR (European Conservatives and Reformists) und der rechtsextremen ID-Partei (IPD, Identity and Democracy) vertreten, mit der es stets schwierig war, umzugehen.

Wenn der politische Wille da ist, mehr für den Klimaschutz im Gebäudesektor zu regeln, müssen auch Kostenbelastungen und soziale Härten beachtet werden. Die Partei, die sich in der Vergangenheit neben Klimaschutz und Wirtschaftsinteressen auch offen für die Sorgen und Nöte der privaten Eigentümer gezeigt hat, ist die EPP.

Auch die FDP-Abgeordneten im Europaparlament, die Teil der Renew-Europe-Fraktion sind, haben die mit dem Kommissionentwurf verbundene Kostenbelastung für private Eigentümer im Blick behalten und um flexiblere Regelungen gerungen.“

### Die Europawahl genießt bei Weitem nicht die Aufmerksamkeit einer Bundestagswahl. Warum ist es dennoch wichtig, dass Bürgerinnen und Bürger ihre demokratischen Rechte wahrnehmen und an den Europawahlen teilnehmen, um die Zukunft der EU mitzugestalten?

„Die EU-Wahlen 2024 sind ein entscheidender Schritt für alle europäischen Bürgerinnen und Bürger – auch

für Immobilieneigentümer. In den nächsten fünf Jahren werden politische Maßnahmen und Gesetze, die Verbraucher, Immobilien und Wohnraum in ganz Europa stark betreffen, von den Vertretern entschieden, die Anfang Juni gewählt werden.

Auch wenn es nicht direkt in die Zuständigkeit der Union fällt, ist der Wohnungsbau und die Transformation des Gebäudebestands ein grundlegendes Querschnittsthema, das viele verschiedene EU-Politikbereiche tangiert.

Das Europäische Parlament ist nicht nur eines der wichtigsten europäischen Institutionen, es ist auch das einzige, deren Vertreter direkt von den Wählern in allen Mitgliedstaaten gewählt werden, um die Interessen der Menschen in Bezug auf die EU-Rechtsetzung zu vertreten. Das EU-Parlament fungiert als Mitgesetzgeber und teilt sich mit dem Rat die Befugnis, Legislativvorschläge anzunehmen und zu ändern sowie über den EU-Haushalt zu entscheiden.

Viele Menschen unterschätzen immer noch, welchen Einfluss Europa auf unser tägliches Leben hat – und das ist ein Fehler. Wenn die Dinge einmal in Brüssel entschieden sind, können sie auf nationaler Ebene nicht mehr geändert werden.“

*Das Interview führte Anna Katharina Fricke, Referentin Presse und Kommunikation H&G Deutschland*



HAUS & GRUNDEIGENTUM  
Service



Nur einen Klick entfernt: [www.hug.immo](http://www.hug.immo)



Foto: Archiv

# Wohnnebenkosten in Hannover am höchsten gestiegen

**Die Schlagzeilen in vielen Medien suggerieren immer wieder: Die Mieten steigen höher als die Löhne. Mit der Realität hat das aber nichts zu tun. Tatsächlicher Kostentreiber sind vor allem die Wohnnebenkosten. Bestes Beispiel ist Hannover.**

In keiner anderen Landeshauptstadt in Deutschland sind diese in den vergangenen sieben Jahren so stark gestiegen wie hier. Das ist das Ergebnis einer Untersuchung des Bundes der Steuerzahler Niedersachsen.

Danach muss ein 3-Personen-Haushalt in einem 120 Quadratmeter großen, zweigeschossigen Einfamilienhaus in städtischer Randlage im vergangenen Jahr 2119 Euro bezahlen – das sind rund 39 Euro mehr als 2022 und satte 357 Euro mehr als noch 2016. Dabei sind Strom und Heizkosten nicht mit einberechnet.

Ab diesem Jahr werden die Nebenkosten aber weiter steigen. Zum Jahreswechsel

hatte Rot-Grün im Rat beschlossen den Grundsteuererhebesatz um 100 Punkte auf 700 Prozent zu erhöhen. Schon jetzt muss der Musterhaushalt mit 621 Euro im Jahr überdurchschnittlich viel bezahlen – der Bundesdurchschnitt liegt bei 569 Euro.

Bei den Abfallgebühren (Bio- und Restmülltonne je 60 Liter bei wöchentlicher Leerung bzw. 120 Liter bei zweiwöchiger Leerung) nimmt Hannover schon seit 2016 den teuersten Spitzenplatz ein. Trotzdem stiegen die Gebühren 2023 um 12,36 Euro. Mit jetzt 402 Euro muss der Musterhaushalt knapp 100 Euro mehr aufbringen als noch 2016.

Beim Trinkwasserverbrauch liegt die Landeshauptstadt wegen der Preisanpassungen in den Jahren 2020, 2021 und zuletzt im Juni 2022 mittlerweile mit 434 Euro (ein Plus von 26,40 Euro gegenüber dem Vorjahr) auf dem viert teuersten Platz. Im Jahr 2019 musste der Musterhaushalt

noch 2019 Euro weniger ausgeben.

Bei der Schmutzwasserentsorgung werden für 132 Kubikmeter/Jahr durchschnittlich 338 Euro fällig. Damit

liegt Hannover im Städte-Ranking auf dem fünfteuersten Platz. Lediglich bei den Niederschlagswassergebühren ist Hannover preiswerter als andere Landeshauptstädte.

*Michael Nicolay*

## Biotonne kann noch bis 15. Mai abbestellt werden!

Die Vorbereitung für die Einführung der Biotonne in der Region Hannover ist in vollem Gang. Ab Juni werden die rund 115.000 Behälter ausgeliefert und ab 1. August geleert.

Allerdings: Bis zum 15. Mai können Verbraucher diese noch online unter [www.behaelterportal.aha-region.de/portalabbestellen](http://www.behaelterportal.aha-region.de/portalabbestellen). Das gilt z.B. für aha-Kunden, die auf ihrem Grundstück selbst kompostieren.

Bis zum 31. Juli des kommenden Jahres können die bisherigen Säcke noch für organischen Abfall verwendet werden. Danach werden sie von aha nicht mehr mitgenommen.

Laut dem Unternehmen ist die Umwandlung von Sack auf Tonne keine eigene Idee, sondern man müsse eine Regelung der Europäischen Union umsetzen. Die Abholung der Tonne erfolgt im Übrigen dann 14-tägig.

*Michael Nicolay*





# Sparen Sie beim Sanieren das CO<sub>2</sub> gleich mit.

**Jetzt beraten lassen, wie Sie Ihre energetische Sanierung finanzieren.**

Mehr auf [sparkasse-hannover.de/mehralsgeld](https://sparkasse-hannover.de/mehralsgeld)

**Weil's um mehr als Geld geht.**



**Sparkasse  
Hannover**

## H&G-Mitglied Heike Beckmann: Erste Vernissage mit abstrakten Bildern

Als Sängerin hat sie sich in Hannover und der Region schon lange einen Namen gemacht. Jetzt will Heike Beckmann auch als Malerin durchstarten. Im Südstadt-Lokal „Rebe – Wein und Brot“ hatte sie kürzlich ihre erste Vernissage mit 40 geladenen Gästen, darunter auch Bürgermeister Thomas Klapproth und Kultur- und Kunstexperte Klaus Ritgen.

Insgesamt 21 Werke hatte die Künstlerin ausgestellt – von Collagen mit abstrakter Kunst und eingearbeiteten Reflexen bis hin zu Pop-Bildern von Sarah Connor und Johannes Oerding. Alle gemalt bei sich zu Hause.



Beckmann schmunzelnd: „Mein Wohnzimmer ist mein Atelier.“ Manchmal brauche sie nur einen Tag für ein Bild, manchmal aber auch bis zu vier Wochen.

Dabei sei ihre Vorgehensweise immer gleich. Die gelernte Friseurin: „Wenn ich eine Idee oder Eingebung habe, setze ich sie meistens sofort um

oder schreibe sie in meinem Block auf.“

Zu erahnen war das künstlerische Talent eigentlich schon in jungen Jahren im Kinderzimmer. Dort, so Beckmann, habe sie mit Pinsel und Plaka-Farben vor allem Gesichter gemalt. Als sie vor einiger Zeit eine Leinwand für ihre Tochter besorgte,

habe alles wieder angefangen. Die Künstlerin: „Das hat mich dann nicht mehr losgelassen.“

Und sie hat noch einiges vor. Künftig möchte sie auch Textilien, z.B. Mäntel, bemalen und die Kleidung mit ihrer nächsten Ausstellung verbinden. Beckmann: „Und ich habe noch mehr Ideen, möchte aber noch nicht alles verraten.“ Man darf gespannt sein.

*Michael Nicolay*



Fotos: H. Beckmann



Einladung zur:

## Jahreshauptversammlung 2024



**Dienstag, 21. Mai 2024**

Hannover Congress Centrum  
Kuppelsaal

16:00 Uhr – Einlass

17:00 Uhr – Begrüßung

Mädchenchor Hannover

**18:00 Uhr – Beginn**

der Jahreshauptversammlung

### Tagesordnung

- TOP 1: Begrüßung Rainer Beckmann,  
Vorsitzender
- TOP 2: Gastredner Peter Hahne  
TV-Moderator  
und Bestseller Autor
- TOP 3: Geschäftsbericht des Vorsitzenden
- TOP 4: 4.1 Bericht über das Rechnungsjahr  
2023 und den Haushaltsplan 2024  
4.2. Bericht der Kassenprüfer  
4.3. Beschlussfassung über den  
Jahres-, Kassen- und  
Prüfbericht sowie den  
Haushaltsplan 2024
- TOP 5: Entlastung des Vorstands für das Jahr 2023
- TOP 6: Wahl von Vorstandsmitgliedern
- TOP 7: Wahl eines/einer Kassenprüfers/  
Kassenprüferin
- TOP 8: Verschiedenes

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

Rainer Beckmann  
Vorsitzender

Dr. Mady Beißner  
stellv. Vorsitzende

Christian Weske  
stellv. Vorsitzender

**Anmeldeschluss ist der 10. Mai 2024**

## 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 Tietjen 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



### Wir sind Partner von Haus & Grund

Besser miteinander.



#### Sonderaktion bis 31.12.2023

- ✓ Verzicht auf Wartezeit bei allen Leistungsbausteinen
- ✓ Prämienabsenkung über 30% für vermietete Gewerbeobjekte

**VERLÄNGERT  
bis Ende 2024**

Was erwarten Sie von Ihrer Rechtsschutz-Versicherung? Die beste Problemlösung in allen rechtlichen Angelegenheiten!

Mit unseren Rechtsschutzlösungen für Eigentümer und Vermieter sichern wir Ihre Interessen im Streitfall umfassend ab.

#### Unser Team steht Ihnen gerne zur Verfügung:

ROLAND Rechtsschutz-Versicherungs-AG  
Haus & Grund-Team  
Telefon 0221 8277-2333  
[www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund](http://www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund)

**Für Haus & Grund-  
Mitglieder bieten wir  
besonders günstige  
Konditionen!**



# Immobilienkauf: Steuerrechtliche Fallen vermeiden

Beim Immobilienkauf fallen Nebenkosten an – etwa durch die Erhebung der Grunderwerbsteuer oder die Beurkundung durch einen Notar.

Da diese Nebenkosten anteilig zum Kaufpreis erhoben werden, könnte so mancher Käufer einer teuren Immobilie auf den Gedanken kommen, nur einen Teil des vereinbarten Kaufpreises zu beurkunden und die Restsumme auf anderem Weg zu begleichen.

## Falle 1 – Schwarzbeurkundung

Dieses als Unterverbriefung oder Schwarzbeurkundung bezeichnete Vorgehen ist sehr riskant. Es kann dazu führen, dass der Kauf rechtlich unwirksam ist. Hintergrund: Der über die zu niedrige Kaufsumme beurkundete Vertrag ist ein nichtiges Scheingeschäft. Über den tatsächlichen Kaufpreis hat keine Beurkundung stattgefunden, und somit ist auch dieser Vertrag aufgrund Formmangels nichtig. Die Folge in der Praxis: Eventuell bereits geleistete Zahlungen an den Verkäufer können verloren gehen und sind gerichtlich kaum mehr einklagbar. Das gilt sowohl

für Vorschüsse des Käufers als auch für Zahlungen von Differenzbeträgen zum „echten“ Kaufpreis an den Verkäufer nach der Beurkundung. Außerdem droht ein Verfahren wegen Steuerhinterziehung.

## Falle 2 – Schenkung als Verkauf tarnen

Verkäufe deutlich unter Verkehrswert werden von Finanzämtern gerne genauer unter die Lupe genommen. Das gilt besonders, wenn ein Näheverhältnis zwischen den Vertragsparteien besteht. Die Rechtsprechung (Bundesfinanzhof vom 5. Juli 2018, II B 122/17) hat hier bereits vor Jahren eine grobe Grenze gezogen: Liegt der Wert der Gegenleistung 20 bis 25 Prozent unter dem Üblichen, wird aus dem Verkauf eine – zumindest – gemischte Schenkung. Der Vorgang wird in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen – schenkungssteuerpflichtigen – Teil aufgeteilt. Das greift auch dann, wenn der Immobilienübertragung Rentenzahlungen

oder weiteren Leistungen wie Pflege, Fahrdienste oder Verköstigung des Immobilienüberträgers gegenübergestellt werden. Hier schaut das Finanzamt genau hin und bewertet die vereinbarten Leistungen im Hinblick auf ihre Wertigkeit im Verhältnis zum Wert der Immobilie. In dem oben genannten Urteil kam hinzu, dass der Übertragende kurz nach der Übertra-

gung verstarb. Dadurch kam es nicht zu einer Bewertung der vereinbarten Gegenleistungen nach der voraussichtlichen Lebenserwartung, sondern nach der tatsächlichen Laufzeit der übernommenen Verpflichtungen. Dies kann in Abhängigkeit vom Ausgangsalter des Übertragenden geschehen, wenn er quasi aus Sicht des Bewertungsrechtes „zu früh“ verstirbt.

### Fazit von Sibylle Barent, Leiterin Steuer- und Finanzpolitik, Haus & Grund Deutschland:

„Die Abgrenzung zwischen Schenkung und Verkauf ist komplex, vor allem, wenn bei Immobilien Wohn- oder Nießbrauchsrechte oder Pflegeverpflichtungen mit einbezogen werden. Entsprechende Vereinbarungen sollten als Teil einer gesamten Nachfolgeplanung einer gründlichen zivil- und steuerrechtlichen Vorprüfung unterzogen werden.“

Verbraucherpreisindex für Deutschland Basis 2015 = 100

Ab 2023: Basis 2020 = 100

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Jan.	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	117,6
Feb.	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	118,1
März	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	116,1	118,6
April	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	116,6	
Mai	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	116,5	
Juni	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	116,8	
Juli	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	117,1	
Aug.	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	117,5	
Sep.	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	117,8	
Okt.	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	117,8	
Nov.	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	117,3	
Dez.	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	117,4	

# BGH: Anspruchsdurchsetzung in Zweiergemeinschaft

Mit seinem Urteil vom 9. Februar 2024 (V ZR 6/23) hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass auch in verwalterlosen Zweiergemeinschaften Ansprüche aus dem Gemeinschaftseigentum nur durch die Gemeinschaft und nicht durch einen einzelnen Eigentümer geltend gemacht werden können. Dabei vertritt der nicht beklagte Eigentümer alleinig die Gemeinschaft.



## Der Fall:

Die Parteien bilden eine verwalterlose Zweier-WEG. Der Beklagte will die in der Teilungserklärung als Gewerbe beschriebenen Erdgeschossräume der Wohnnutzung zuführen. Dagegen wehrt sich der Kläger ohne zuvor einen Beschluss herbeigeführt zu haben. Das Berufungsgericht wies die Klage mit der Begründung der Unzulässigkeit wegen fehlender Prozessführungsbefugnis ab.

## Der BGH:

Dies sieht der BGH genauso und weist auch die Revision ab. Nach der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes könne, wie der BGH bereits zuvor entschieden habe, nur noch die GdWE Unterlassungsansprüche geltend machen, solange nicht ein Sondereigentümer nahezu ausschließlich allein in seinen

Rechten verletzt werde. Dies gelte, wie er in diesem Urteil klarstellt, auch für die Zweier-WEG. Insbesondere sei das aus dem Gesellschaftsrecht stammende Instrument der actio pro socio nicht anwendbar, so dass der Kläger den Anspruch auch nicht für die GdWE geltend machen könne. Dies sei auch gar nicht notwendig, da die Durchsetzung von Unterlassungs- oder Beseitigungsansprüchen nicht unzumutbar erschwert werde. Denn: Auch in einer Zweier-WEG werde die GdWE durch die Eigentümer vertreten. Steht aber ein Eigentümer auf der Beklagtenseite, vertrete nur noch der verbleibende Eigentümer die GdWE und könne klagen. Dafür bedürfe es nach ständiger Rechtsprechung keines vorherigen Beschlusses, wenn dies reine Förmerei sei.

Julia Wagner, Haus & Grund Deutschland

# Vermieter\*innen gesucht!

## Region bietet attraktives Förderpaket

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

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

für ihre Wohnung an die Region verkaufen.

**Für ein soziales Miteinander – seien Sie dabei!**



Dr. Andrea Hanke, Sozialdezernentin der Region Hannover:

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

**SOZIALEN WOHNRAUM SCHAFFEN  
IM WOHNUNGSBESTAND**

**FÖRDERPAKET MIT FINANZIELLER ABSICHERUNG  
FÜR VERMIETERINNEN UND VERMIETER**

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

- zusätzlich bis zu 2,50 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche und Monat
- bis zu 10.000 Euro für Sanierungsmaßnahmen
- bis zu 10.000 Euro Instandsetzungskosten bei Mieterwechsel

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

[www.hannover.de/wohnraumfoerderung](http://www.hannover.de/wohnraumfoerderung)

**HANNOVER**

Region Hannover

# Rechtlicher Durchblick im Solarzeitalter

**Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) bestehen aus Solarzellen, die Sonnenlicht einfangen und es in elektrische Energie umwandeln. Die erzeugte elektrische Energie kann entweder direkt genutzt, in Batterien gespeichert oder in das Stromnetz eingespeist werden.**

Wer sich für eine PV-Anlage interessiert, dem werden meist farbige Broschüren über Wechselrichter, Module und Unterkonstruktionen, dazu Datenblätter, Einspeisezusagen oder Projektskizzen übergeben. Im besonderen Interesse des Erwerbers bzw. Investors steht jedoch die Ertragsprognose.



Andreas Kasper LL.M., Rechtsanwalt

## Ertrag als Verkaufsargument

Ertragsprognosen geben Auskunft dazu, welche Menge an Strom die PV-Anlage erzeugt und welche Rendite mit ihr zu erzielen sein wird – also welchen Ertrag und Gewinn die Solaranlage dem Erwerber bringen wird, wenn er sich zum Erwerb einer PV-Anlage entscheidet. Genau deswegen sind Ertragsprognosen – manchmal auch als Wirtschaftlichkeitsberechnung bezeichnet – durchaus kritisch zu hinterfragen.

Berechnet der Installateur die Grundlage der Ertragsprognose falsch, können für den Erwerber hohe Schadensersatzansprüche entstehen. Dabei gibt es in der Rechtspre-

chung zwei unterschiedliche Ansätze. Ein Teil der Gerichte sieht eine Ertragsprognose als vereinbarte Beschaffenheit (etwa OLG München vom 11. Dezember 2014, 14 U 345/14). Ein anderer Teil der Rechtsprechung sieht die Ertragsprognose als Inhalt einer vorvertraglichen Beratung, über die ein eigenständiger mündlicher Beratungsvertrag abgeschlossen wird (etwa OLG Hamm vom 19. Dezember 2017, 21 U 112/16 zu Brennwertthermen).

Dadurch dass ein Haftungsausschluss durch Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) den gesetzlichen Vorgaben der §§ 205 ff. BGB standhalten muss, ist der Haftungs-

ausschluss für Prognosefehler des Installateurs nur im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften möglich. Selbst wenn der Erwerber die Werte als Berechnungsgrundlage selbst bereitstellt, kann dies dem Installateur bei mangelnder Nachprüfung ebenfalls zur Last gelegt werden.

## Verzögerte Fertigstellung

Verzögert sich die Fertigstellung der PV-Anlage kann sich dies in zweifacher Weise auswirken. Zum einen kann die gesetzliche Stromvergütung geringer ausfallen, als sie prognostiziert wurde. Die Solarstromvergütung im EEG wird fortlaufend angepasst, im Regelfall sinkt sie kontinuierlich ab. Wird eine PV-Anlage daher später als geplant in Betrieb genommen, kann die Stromvergütung für die folgenden 20 Jahre geringer ausfallen.

Zum anderen kann eine Anlage zwar rechtzeitig in Betrieb genommen worden sein, die Einspeisung in das Stromnetz erfolgt jedoch später als geplant. Auch in diesem Fall entstehen dem Anlagenbetreiber finanzielle Nachteile für den Zeitraum, in dem die Anlage keinen Strom einspeisen kann. Diese Nachteile wirken sich noch stärker aus, wenn – wie meist – die Anlage fremdfinanziert ist. Dann muss der Anlagenbetreiber bereits Zins- und Tilgungszahlungen an die Bank leisten, ohne auf Einnahmen für seinen Strom zurückgreifen zu können.

Grundlage für jeden Scha-

densersatzanspruch wegen verspäteter Leistungen ist die vertragliche Vereinbarung der Parteien. In den vertraglichen Vereinbarungen finden sich regelmäßig mehr oder weniger genaue Regelungen über den Zeitpunkt, zu dem die Photovoltaikanlage fertiggestellt sein soll. Meist enthält der Vertrag einen festgelegten Leistungszeitpunkt, manchmal schweigt allerdings der Vertrag dazu.

Enthält der Vertrag einen Leistungszeitpunkt, so gerät der Auftragnehmer automatisch in Verzug, wenn er die Leistung aus eigenem Verschulden nicht bis zu dem vereinbarten Zeitpunkt fertigstellt. Zuzurechnen ist ihm dabei auch das Verschulden eines Subunternehmers, dessen er sich bedient. Ist der Vertragstext jedoch nicht klar genug, gilt das Gebot der kundenfreundlichsten Auslegung (OLG München, Urteil vom 28.01.2020, 28 U 425/19). Der Verwender der Vertragsklauseln – dies ist in der Regel der Installateur – trägt demnach das Risiko missverständlicher Regelungen.

Wird der Fertigstellungstermin und der Leistungszeitraum im Vertrag nicht vereinbart, so ist der Erwerber der Photovoltaikanlage dennoch nicht schutzlos. In diesem Fall gelten die gesetzlichen Regelungen zum Verzug, der eintritt, nachdem der Erwerber die vertragliche Leistung anmahnt hat. Der Erwerber muss seinen Auftragnehmer demnach auffordern, das





geschuldete Werk fertigzustellen. Ist der Verzug dadurch eingetreten, kann der Erwerber den während des Verzugs eintretenden Schaden ersetzt verlangen. Der Schaden ergibt sich regelmäßig aus der entgangenen Stromvergütung – entweder durch Zahlungen des Netzbetreibers, durch den Verkauf des Stroms an Dritte oder die Verwendung des Stroms im Rahmen der Eigenversorgung.

Die Gerichte verzichten oft darauf, den geltend gemachten Schaden durch einen Gutachter ermitteln zu lassen. Es reicht ihnen aus, den Durchschnittswert aus den späteren Erträgen der Photovoltaikanlage zu bilden oder die Ertragsprognose des Solarunternehmens heranzuziehen (etwa OLG Dresden vom 25. Juni 2013, Az.: 9 U 1190/12).

Es gibt jedoch Möglichkeiten, das Risiko von Verzögerungen dadurch zu reduzieren, dass eindeutige Leistungsfristen, möglichst auch für den Netzanschluss der Anlage, in den Verträgen vereinbart werden. Zudem sollte vor Vertragsabschluss überprüft werden, ob das

Stromnetz ausgebaut werden muss bzw. zum Netzverknüpfungspunkt noch Leitungen zu verlegen sind. Bei Verzögerungen auf Seiten des Netzbetreibers ist auf die schnelle Durchführung notwendiger Maßnahmen zu drängen. Nach Beginn der Installationsarbeiten sollte der Baufortschritt im Blick bleiben, gegebenenfalls sind zeitnah Mahnungen mit Fristsetzungen auszusprechen.

Leistungsverzeichnis, Vertragstext, AGB, VOB/B, BGB – unterschiedliche Regelungen können das Vertragsverhältnis bestimmen. Zu beachten sind Einschränkungen der Haftung oder der vereinbarten Leistungsfristen. Zudem sollte der Vertrag alle Leistungen für eine schlüsselfertige PV-Anlage umfassen, um später unkalkulierbare Zusatzkosten auszuschließen. Um bei manchmal verwirrenden Verträgen über den Erwerb von PV-Anlagen den Überblick zu behalten, hilft die Beratung durch einen spezialisierten Rechtsanwalt.

*Andreas Kasper  
Rechtsanwalt, Becker Baurecht*

## H & G Deutschland in eigener Sache

Haus & Grund Deutschland hat an dem Erarbeitungsprozess zum Nationalen Aktionsplan (NAP) gegen Wohnungslosigkeit mitgewirkt und diesen Prozess bis kurz vor dem Etappenziel der Kabinettsbefassung als sehr konstruktiv und sachorientiert erlebt. Leider hat das SPD-geführte Bundesbauministerium kurz vor Etappenziel die Sachebene verlassen.

Wir sahen uns zunehmend mit der Situation konfrontiert, dass fachliche Einwände der wohnungswirtschaftlichen Verbände gegen mietrechtliche Maßnahmen von der Bundesbauministerin vor dem Hintergrund der koalitionsinternen Auseinandersetzung um das Mietrecht zur Seite gewischt wurden.

Insgesamt bleibt es aber dabei, dass Haus & Grund Deutschland über viele seiner 860 Vereine bundesweit in der Bekämpfung von Wohnungslosigkeit engagiert ist. Diese Kooperationen und der Austausch mit den Behörden und Trägern sorgen vielerorts dafür, dass es erst gar nicht zur Wohnungslosigkeit kommt, und dass Wohnraum zur Verfügung steht.

Auch für Haus & Grund Deutschland ist die Bekämpfung der Wohnungslosigkeit ein zentrales Anliegen, und wir sind bestrebt, konstruktiv zur Lösung dieser Herausforderung beizutragen, weshalb wir seit Jahren mit der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe zusammenarbeiten.

Den Nationalen Aktionsplan gegen Wohnungslosigkeit finden Sie unter: <https://hausund.co/NAP-W>

*Matthias zu Eicken, Leiter Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik,  
H & G Deutschland*

**SWRJ** Schröder · Wiechert · Renner  
Notare · Rechtsanwälte · Steuerberater

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

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

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

**Mitglieder der advounion (größte Korrespondenzanwalts-gemeinschaft Deutschlands)**

Berliner Allee 13 · 30175 Hannover  
Tel. (05 11) 3 80 82-0 · Fax: (05 11) 3 80 82-82  
www.swrj.de · info@swrj.de

**DIPL.- ING. VOLKER BRATKE**

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

**Immobilienbewertung**

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

Dorfstraße 64  
30966 Hemmingen

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



## Ziemlich beste Freunde

Er war mal der CDU-Fraktionschef im Niedersächsischen Landtag. Doch seit der letzten Landtagswahl sitzt er nur noch in der vierten Reihe auf der harten Oppositionsbank. Doch



jetzt gibt es für **Dirk Toepffer** (Foto) eine neue, aber heikle Aufgabe: Der 58-jährige leitet den Untersuchungsausschuss zur Gehaltsaffäre in der Staatskanzlei unter Ministerpräsident **Stephan Weil**. Brisant ist die Aufgabe deswegen, da beide Politiker zu Zeiten der Großen Koalition einen sehr vertrauensvollen Umgang miteinander pflegten – so betonte Toepffer in der Vergangenheit stets seine „große Wertschätzung“ für den

MP. So mancher in der Politik ist über den Vorgang irritiert. Man darf gespannt sein, wie es ausgeht.

## Riesen-Erfolg zum Abschied

Man kann nur bewundernd applaudieren: Enercity hat im vergangenen Jahr den Gewinn im Vergleich zu 2022 mit knapp 562 Millionen Euro fast verdreifacht. Verantwortlich



für diesen gigantischen Erfolg ist die ehemalige Vorstandsvorsitzende **Dr. Susanna Zapreva**, die Ende des vergangenen Jahres in ihre Wiener Heimat zurückgekehrt ist. Auch seine Investitionen hat das Unternehmen 2023 mit 900 Millionen Euro mehr als verdreifacht – für das laufende Jahr sollen die Ausgaben sogar auf deutlich über eine Milliarde Euro steigen. So plant enercity an drei Standorten in Niedersachsen, Nordrhein-Westfa-

len und Rheinland-Pfalz den Bau von 21 Windkraftanlagen mit einer Leistung von insgesamt 91 Megawatt.

## Ausdauer lohnt sich

Der anhaltende Druck der CDU in der Ratsversammlung beim nervigen Dauerthema E-Scooter hat sich letztlich ausgezahlt. Die Verwaltung führt endlich neue Regeln und eine Änderung der Sondernutzungssatzung ein:



fest ausgewiesene Abstellzonen, eine Höchstmenge an Fahrzeugen und die Erhebung von Gebühren. **Patrick Hoare**, verkehrspolitischer Sprecher der CDU-Ratsfraktion: „Wir fordern schon seit Jahren zielführende Maßnahmen, um dem Rollerchaos in Hannover Einhalt zu gebieten.“ Vor dem Hintergrund der Haushaltslage unterstützen wir die Erhebung von Gebühren je Fahrzeug. Dabei stehe

die Ratsfraktion fest an der Seite der Stadtverwaltung.

## Herr der Touristen

Das ist mal eine gute Nachricht für Hannover: In der Landeshauptstadt hat es nach den Corona-Jahren laut Landesamt für Statistik 2023 mehr als 2,3 Millionen Übernachtungen



gegeben – knapp 480.000 Gäste kamen davon aus dem Ausland. Das bisherige Rekordjahr 2019 wurde damit um 0,9 Prozent leicht übertroffen. Tourismus-Chef **Hans Nolte** freut sich: „Das ist das Ergebnis von Hannovers Resilienz als Tourismus- und Wirtschaftsstandort. Diese Entwicklung hat eine erhöhte Nachfrage im Tages- und Städtetourismus begleitet.“ Vor allem die neu aufgelegten Übernachtungspakete für Familien hätten für eine große Nachfrage im Bereich des Tagestourismus gesorgt. Ebenso im Übrigen wie die neuen Stadttouren.

## Edelfeder aus Hannover

Seit mehr als 30 Jahren ist **Dr. Barbara Schlüter** selbstständige Kommunikationstrainerin, Coach und Managementberaterin. Als wissenschaftliche Assistentin am Historischen Seminar der Uni Hannover bot sie als



Erste Veranstaltungen zum Thema „Frauen in der Geschichte“ an. Doch ihre große Leidenschaft sind ihre historischen Gesellschaftsromane wie „Gerächter Zorn“, „Vergiftete Liebe“ oder „Verheimlichte Liebe“, die alle um 1900 in Hannover spielen. Für ihre Bücher recherchierte die Autorin, die seit Jahrzehnten auch Mitglied bei HAUS & GRUNDEIGENTUM ist, dafür sehr akribisch in unterschiedlichen Milieus. Die Werke sind alle im Elveverlag erschienen ([www.elveverlag.de](http://www.elveverlag.de)).

## Lohnender Wechsel

Sein überraschender Wechsel aus der Satirepartei „Die Partei“ im Rat zur Grünen-Ratsfraktion nach dem rot-grünen Koalitionsbruch hatte für Aufsehen gesorgt. Kurz danach kam

raus: Die neue Fraktion hatte ihrem Neuzugang **Juli Klippert** mit einem Aufsichtsratsposten bei der städtischen Immobiliengesellschaft Hanova Wohnen versorgt. Das sorgt bei den anderen Parteien im Rat nur für Kopfschütteln. Dadurch entsteht leider der Eindruck, als sei der Wechsel mit Zusagen für Aufsichtsratsmandat und Job schmackhaft gemacht worden“, sagt CDU-Ratsfraktionschef **Felix Semper** (Foto). Das werfe kein gutes Licht auf die Grünen.



# MAMA IST DIE BESTE IN BÄDERN BY OETTINGER



© LIGHTFIELD STUDIOS / stock.adobe.com

WIR WÜNSCHEN  
ALLES GUTE ZUM  
MUTTERTAG

12.05

#LEIDENSCHAFT  
#TRADITION  
#KOMPETENZ



## CARL OETTINGER

GESUNDHEITSTECHNIK SEIT 1947  
SANITÄR • HEIZUNG • LÜFTUNG

BEEKESTRASSE 54 • 30459 HANNOVER • WWW.CARLOETTINGER.DE



## Seminare • Vorträge • Informationsveranstaltungen • Besichtigungen

Aktuelle Informationen

### **AUSFLUG:** Hannover unterirdisch – die Geisterstation Hauptbahnhof

Längst vergessen und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich schlummert tief unter dem Hauptbahnhof Hannovers ein besonderes Geheimnis: Geschaffen aus hundert Tonnen Beton liegt in scheinbar ewiger Dunkelheit die Geisterstation der nie fertiggestellten, unterirdischen Stadtbahnstrecke D.



Besichtigen Sie exklusiv für unsere Mitglieder gemeinsam mit dem Vorstandsmitglied von HuG Hannover e.V. Dipl. Ing. Christian Weske, Geschäftsführer der Infrastrukturgesellschaft Region Hannover GmbH, die ungenutzte U-Bahn-Station Hauptbahnhof und die neue Stadtbahnstrecke zum Raschplatz. Christian Weske ist für den Neu- und Ausbau des Streckennetzes der Stadtbahn sowie deren Verpachtung und Instandhaltung verantwortlich. Er kennt alle Einzelheiten über das, was ursprünglich geplant und was tatsächlich realisiert wurde.

Vorschau auf weitere Termine:

**Jahreshauptversammlung:** 21.05.2024

**Seminar:** BKA Teil II (2 Termine im 2. Halbjahr)

**Kurs:** Vorbeugen und Reaktionen in Notlagen  
(Angebot der Johanniter Unfall-Hilfe e.V.)

u.v.m!

**Alle Termine finden Sie auch auf unserer Internetseite**  
**[www.haus-und-grundeigentum.de](http://www.haus-und-grundeigentum.de)**

**Wann?**

**Treffpunkt?**

**Beginn der Führung?**

**Ende der Führung?**

**Dienstag, 11.06.2024**

**14:45 Uhr Ernst-August-Platz  
am Denkmal „Unterm  
Schwanz“**

**15:00 Uhr**

**ca. 16:30 Uhr**

Die Veranstaltung ist auf **25 Mitglieder** begrenzt.  
Kostenbeitrag: **15,00 € pro Teilnehmer.**

**Verbindliche Anmeldungen sind unter**  
**0511/ 300 30 100 erforderlich.**

Bitte überweisen Sie den Kostenbeitrag bis zum **07.06.2024** unter Angabe des **Verwendungszwecks** „Geisterstation“ auf das Konto der **HAUS & GRUNDEIGENTUM Medien GmbH.**

**IBAN: DE 81 2505 0180 0000 3363 00**

**Sparkasse Hannover**

**Achtung:**

Die Führung ist **nicht barrierefrei**. Sie befinden sich während der Führung teilweise in engen Räumen und nutzen enge Treppenhäuser.

WAS IST  
WIE TANKEN,  
NUR SMARTER?  
**E-MOBILITÄT!**

Jetzt mit der easyGo-App  
deutschlandweit mobil bleiben.

