



meine Immobilie

Haus- und Grundeigentümerverein Hildesheim und Umgebung e.V.



Eine Publikation von Hildesheim & Garten.



SCHADENBEISPIELE



KÜRBISSUPPE

Wie lange können Lebensmittel über das Mindesthaltbarkeitsdatum hinaus verzehrt werden?



Reis
+1 Jahr



Nudeln
+1 Jahr



Mehl, Backpulver
+1 Jahr



Kakao, Kaffee
+1 Jahr



Gewürze
+1 Jahr



*Gemüse-,
Obstkonserven*
+1 Jahr



Fischkonserven
+1 Jahr



Tiefkühl-Gemüse
+6 Monate



Marmelade
+6 Monate



Tiefkühl-Obst
+6 Monate



Müsli, Cornflakes
+2 Monate



Haferflocken
+2 Monate



Schnitt-, Hartkäse
+21 Tage



Ei, hartgekocht
+21 Tage



Butter
+21 Tage



Weich-, Frischkäse
+10 Tage

Weitere Informationen zur Prüfung und Haltbarkeit von Lebensmitteln finden Sie unter: www.tafel.de/mhd
Es handelt sich bei den Angaben um Richtwerte. | Sie beziehen sich ggf. auf verpackte Produkte.



Mindesthaltbarkeitsdatum überschritten



Entscheidend ist die sensorische Prüfung:



Anschaun



Riechen



Schmecken

Liebe Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,

mittlerweile liegt der Sommer nunmehr in den letzten Zügen. Der Herbst ist merklich auf dem Vormarsch, obwohl wir noch ein paar einzelne sonnige und warme Tage erwarten könnten.

Sie haben bereits unseren Vortrag hören können, den wir in Bezug auf die Gesetzesvorhaben der neuen Bundesregierung vorgetragen haben. Diesbezüglich werden wir eine kleine Zusammenfassung noch einmal in dieser Zeitschrift abgeben.

Des Weiteren werden wir ein paar Punkte zur **Mietpreisbremse** ausführen.

Bitte bedenken Sie auch, dass die Einreichungsfrist für die **Nebenkostenabrechnungen Anfang Oktober** ausgelaufen ist. Wir bitten zu beachten, dass wir natürlich bemüht sind, den zahlreichen Anfragen nachzukommen. Wenn Sie jedoch den **01. Oktober** überschreiten, können wir nicht mehr garantieren, dass die Nebenkostenabrechnung pünktlich erstellt werden.

Am 26. September 2025 war Einreichungsende für kalenderjährliche Abrechnungen. Unterjährigen Abrechnungen können immer noch nachgereicht werden.

Wir verbleiben mit freundlichen Grüßen und weiteren besten Wünschen für das kommende Restjahr.

Mit freundlichen Grüßen

Sebastian Graue
Geschäftsstellenleiter

Thomas Leipner
Vorstandsvorsitzender

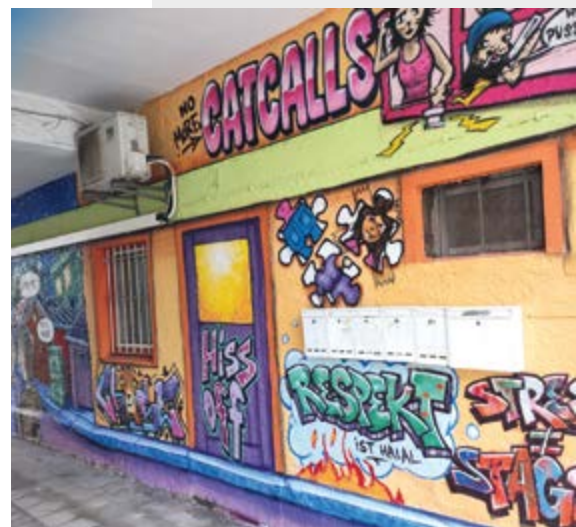
Andreas Berkemeier
1. Stellvertreter
des Vorstandes

Katharina Egert
2. Stellvertreterin
des Vorstandes

und das Team vom Haus- und Grundeigentümergebiet
Hildesheim und Umgebung e. V.

P.S. Dies ist voraussichtlich die letzte Ausgabe unserer Zeitschrift, da wir auf den entsprechenden Newsletter umstellen. Mitglieder, die nicht internetfähig sind oder keinen PC besitzen, können sich den Newsletter entsprechend ausgedruckt bei uns in der Geschäftsstelle auf Anfrage abholen.

Über zukünftige Vorträge und Veranstaltungen informieren wir Sie gern per E-Mail. Darüber hinaus finden Sie aktuelle Ankündigungen und Termine jederzeit auf unserer Internetseite.



*„Schon gesehen?
In unserer Durchfahrt
entsteht gerade ein
buntes Graffiti. Und
das soll nicht nur
künstlerisch sein,
sondern auch auf ein
Thema aufmerksam
machen: Catcalling.
Weitere Informationen
auf unserer Homepage
unter „Aktuelles“.*

GEMEINSAM FÜR NACHHALTIGE ENTWICKLUNG

Die SOS-Kinderdörfer weltweit sind Partner für wirkungsvollen sozialen Wandel.



2023/1

sos-kinderdoerfer.de/csr



SOS
KINDERDÖRFER
WELTWEIT



10



11

IN EIGENER SACHE

- 6 Zeitpunkt der Rückgabe der Mietwohnung
- 8 Gesetzesnovelle der neuen Bundesregierung
- 10 Mietpreisbremse in Niedersachsen ausgeweitet
- 11 Einbauküchen
- 12 Lohnt sich ein Heizungstausch in 2025?
- 14 Schadenbeispiele
- 15 Rezept: Kürbissuppe

Herausgeber

Haus- und Grundeigentümergebiet
Hildesheim und Umgebung e.V.
V.-Registernr.: 898
Osterstr. 34
31134 Hildesheim
Telefon: (05121) 13 79-11
Fax: (05121) 13 79-35
www.hug-hildesheim.de
E-Mail: info@hug-hildesheim.de

Verlag

Oeding Magazin GmbH
Erzberg 45
38126 Braunschweig
Telefon (0531) 4 80 15-0
Telefax (0531) 4 80 15-120
www.oeding-magazin.de

Gestaltung

Ivonne Jeetze
Lars Wilhelm

Titelfotos

WavebreakMediaMicro, karepa, Trueffelpix-stock.adobe.com

Druck

Oeding Print GmbH
Erzberg 45
38126 Braunschweig

Redaktionsleitung

Sebastian Graue (V.i.S.d.P.),

Oeding Magazin GmbH
E-Mail: redaktion@oeding.de

Vertrieb und Kundenberatung

Haus- und Grundeigentümergebiet
Hildesheim und Umgebung e.V.
Osterstr. 34
31134 Hildesheim
Telefon: (05121) 13 79-11
Fax: (05121) 13 79-35

www.hug-hildesheim.de

E-Mail: info@hug-hildesheim.de

Redaktionsschluss

ist jeweils der Erste eines Monats.
Keine Haftung für unverlangt eingesandte Fotos, Manuskripte usw. Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag enthalten.
Der Rechtsweg ist bei Verlosungen/ Preisausschreiben grundsätzlich

ausgeschlossen. Nachdruck und Vervielfältigung aller Beiträge, auch auszugsweise, nur nach schriftlicher Genehmigung der Rechteinhaber/in; das gilt insbesondere für gestaltete Anzeigen.

meine Immobilie informiert in drei Monatsausgaben umfassend und kompetent über alle Bereiche der Haus- und Wohnungswirtschaft. Schwerpunkte sind neben Aktuellem aus der Wohnungspolitik Finanzen, Recht und Steuern, die Themen „Renovierung“ und „Modernisierung“ sowie Dienstleistungen rund ums Haus.

DER ZEITPUNKT DER RÜCKGABE DER MIETWOHNUNG



Der Vermieter muss auch am Sonntag die Mietsache zurücknehmen, oder?

Ein häufiger Streitpunkt ist der Übergabetermin, wenn also die Mietsache geräumt, beide Parteien froh sind, einander nicht mehr zu sehen und letztlich nur noch eine gemeinsame Übergabe stattfinden soll.

Der Zeitpunkt aber wann genau die Mietsache zurückzugeben ist, ist überhaupt nicht genau im Gesetz festgelegt. Insbesondere die Regelung über Mietverhältnisse, sprich das Mietrecht, was in dem 535 ff. BGB geregelt ist, enthält keine genauere Bestimmung der Leistungszeit. Hier wird nur die Selbstverständlichkeit ausgedrückt, dass die Rückgabe nach Vertragsbeendigung zu erfolgen hat und nicht schon innerhalb des Gebrauchsüberlassungszeitraumes.

Für die Bestimmung einer Leistungszeit muss man zunächst erst einmal auf die Parteivereinbarungen schauen, diese sind auch formularvertraglich zulässig. Ferner sind natürlich auch die Umstände entsprechend ausschlaggebend.

Man kennt Parteivereinbarungen viel häufiger zum Beispiel bei Ferienhaus- oder Hotelzimmernutzung. Bei einer Automiete z. B. ist es so, dass die Rückgabe einfach aus den Umständen heraus festgelegt ist, nämlich zu den Geschäftszeiten des Verkäufers. Hier gibt es aber natürlich auch mittlerweile Vorrichtungen, welche einen Einwurf des Schlüssels ermöglichen.

Für die Rückgabe von Räumen und Grundstücken nach länger dauernden Mietverhältnissen gibt es meistens keine vertraglichen Vereinbarungen, obwohl man hieran denken kann. Oft verabreden Mieter und Vermieter kurz vor Ablauf der Mietzeit einen Termin.

Eine Leistung darf aber nicht zur Unzeit bewirkt werden. Zur Unzeit gehören natürlich, wenn keine anderen Besonderheiten vorliegen, die Nachtstunden oder auch Feiertage.

Fällt der letzte Tag der Mietzeit auf einen Samstag, Sonntag oder Feiertag, gilt grundsätzlich § 193 BGB. Dieser zufolge, dass die Rückgabe erst am folgenden Werktag bzw. dessen Ende zu erfüllen ist. Der Mieter kann natürlich auch vorher die Rückgabe bewirken, der Vermieter darf die Annahme nur ausnahmsweise aus Treu und Glauben verweigern.

Meistens vereinbaren die Parteien einen Übergabetermin kurz vor dem offiziellen Ende des Mietverhältnisses oder kurz danach, wenn z. B. das Mietende auf einen

Samstag fällt, wie zum Beispiel dieses Jahr im Mai 2025 der 31.05.2025 ein Samstag ist.

Bitte beachten Sie auch, dass eine gemeinsame Übergabe mit Übergabeprotokoll und Zustandsfeststellung nirgends gesetzlich geregelt oder verpflichtet ist. Auch ist es zweifelhaft, ob eine derartige formularvertragliche Verpflichtung formal wirksam wäre. An sich lässt sich daran jedoch nichts Treuwidriges oder Überraschendes finden.

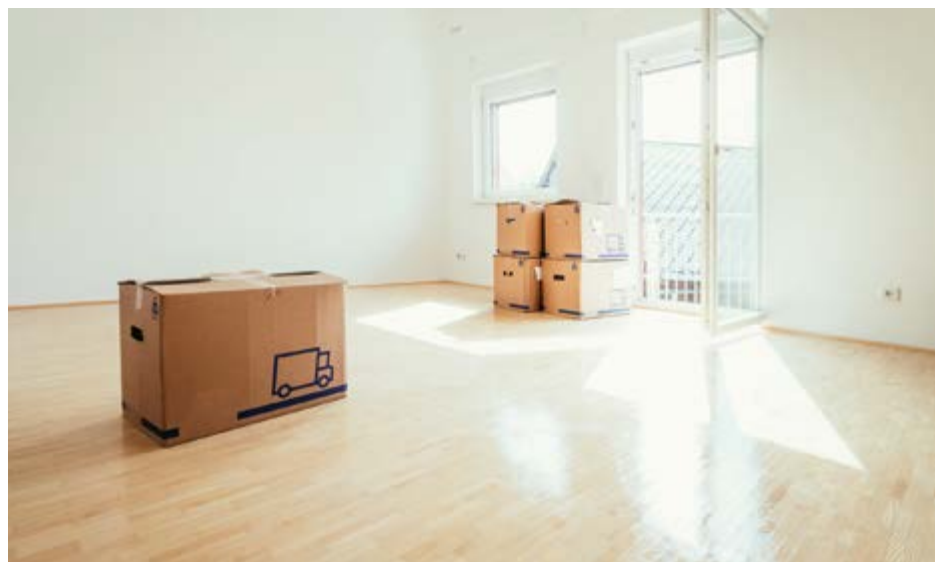
Jedenfalls ist es so, dass ein Mieter weder eine persönliche Übergabe in den Räumen mit Zustandsfeststellung durchführen muss, noch muss er ein Übergabeprotokoll unterschreiben. So hat aber auch der Vermieter keine Verpflichtung eine derartige Übergabe durchzuführen bzw. irgendetwas zu unterschreiben.

Möglich ist es z. B. bei einem total zerstrittenen Verhältnis, bei dem sich auch nicht mehr mal geeinigt werden kann, die Schlüssel in unserer Geschäftsstelle abgeben zu lassen. Hier wäre so sichergestellt, dass Mieter nicht behaupten kann, er hätte dem Vermieter die Schlüssel in den Briefkasten geworfen und der Vermieter wäre in die Wohnung gegangen, um dort einige Schäden zu verursachen, die er nachher dem Mieter auferlegen will.

Es ist jedoch auch einmal überlegenswert, ob man nicht einen derartigen Zeitpunkt für die Rückgabe der Mietsache im Vertrag vereinbart.

Leidig wird das Thema nur wieder, wenn der Mieter sich weigert. Einen derartigen Übergabezeitpunkt einzuklagen wäre zwar rechtlich möglich, ist wohl aber äußerst müßig. Insofern reduziert sich wieder das Vorgehen auf die Anweisung, den Schlüssel einem Zeugen zu überlassen, damit dieser dem Vermieter den Schlüssel aushändigt.

Gerne beraten wir Sie bei diesem Thema.



DIE GESETZESNOVELLE DER NEUEN BUNDES- REGIERUNG

Wie bereits vorgetragen, sind viele Vorhaben existent, die die Bundesregierung in entsprechende Gesetze umsetzen will. Hier wie folgt ein kurzer Abriss.

1. Mietpreisbremse und Umwandlungsverbot: Die Mietpreisbremse soll um vier Jahre verlängert werden. Dieses ist vom Bundestag beschlossen.

2. Die Möglichkeit Miet- in Eigentumswohnungen umzuwandeln soll in bestimmten Gebieten weiterhin stark eingeschränkt bleiben. Dieses betrifft jedoch nicht Hildesheim.

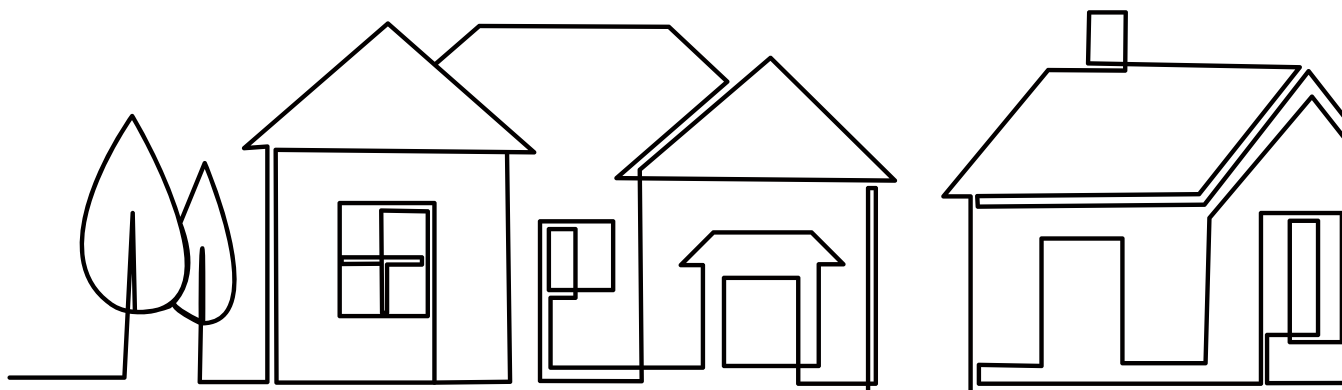
3. Möblierte Wohnungen und Kurzzeitvermietungen sowie Indexmieten. Kurzzeitvermietungen und möblierte Wohnungen,

das heißt besser gesagt, Wohnungen im Wohnraum eines Vermieters, sollen strengere Regeln erhalten.

4. Es soll zudem eine Kappungsgrenze für Indexmieten eingeführt werden.

5. Modernisierungsmieterhöhungen sollen einfacher werden. Beim vereinfachten Verfahren soll die Kostengrenze von 10.000,00 € auf 20.000,00 € ansteigen. Dieses betrifft eher Vorhaben von Kleinvermietern, denn oft sind die Kosten in Höhe von 10.000,00 € schnell erreicht.

6. Günstige Mieten sollen Sanktionsfrei werden. Bisher wurde die günstige Miete durch eine Kürzung des Werbekostenabzuges bei der Einkommenssteuer betrafft.



„bisher erfolgte eine als Bestrafung anmutende Kürzung des Werbekostenabzuges bei der Einkommenssteuer, wenn die Miete ziemlich günstig war, so z. B. für Mieten, die weniger als 60% der ortsüblichen Vergleichsmiete erreichen.

7. Schonfrist bei Mietrückständen soll entfallen: Bei Mietrückständen soll die vollständige Zahlung des Rückstandes nicht nur die fristlose, sondern auch die ordentliche Kündigung unwirksam machen. Bisher jedoch einmalig. Ansonsten galt die Regelung nur für außerordentliche fristlose Kündigungen.

8. Es soll ein Wohnungsturbo geben. Fragwürdig ist die Wortwahl. Es sollen finanzielle Anreize für Eigentümer geschaffen werden, die nach oder Grundstück entwickeln und umbauen wollen.

9. Der Baustandard, vor allem für den Gebäudetyp E soll gelockert werden.

10. Das Baugesetzbuch soll reformiert werden, damit es weniger Bürokratie gibt.

11. Der modulare und serielle Wohnungsbau soll gefördert werden.

12. Erleichterungen des Eigentumserwerbes bei jungen Familien: Die neue Förderung und staatliche Maßnahmen soll es gerade jungen Familien ermöglichen, Eigentum zu erwerben. Es soll im Neubau der Effizienzhaus-55-Standard wieder förderfähig werden.

13. Das Heizungsgesetz soll abgeschafft werden. Das GEG, also das Gebäudeenergiegesetz, soll grundsätzlich noch bestehen bleiben, jedoch mit der Zielrichtung einer Vereinfachung, höherer Technologie, Offenheit und mehr Flexibilität.

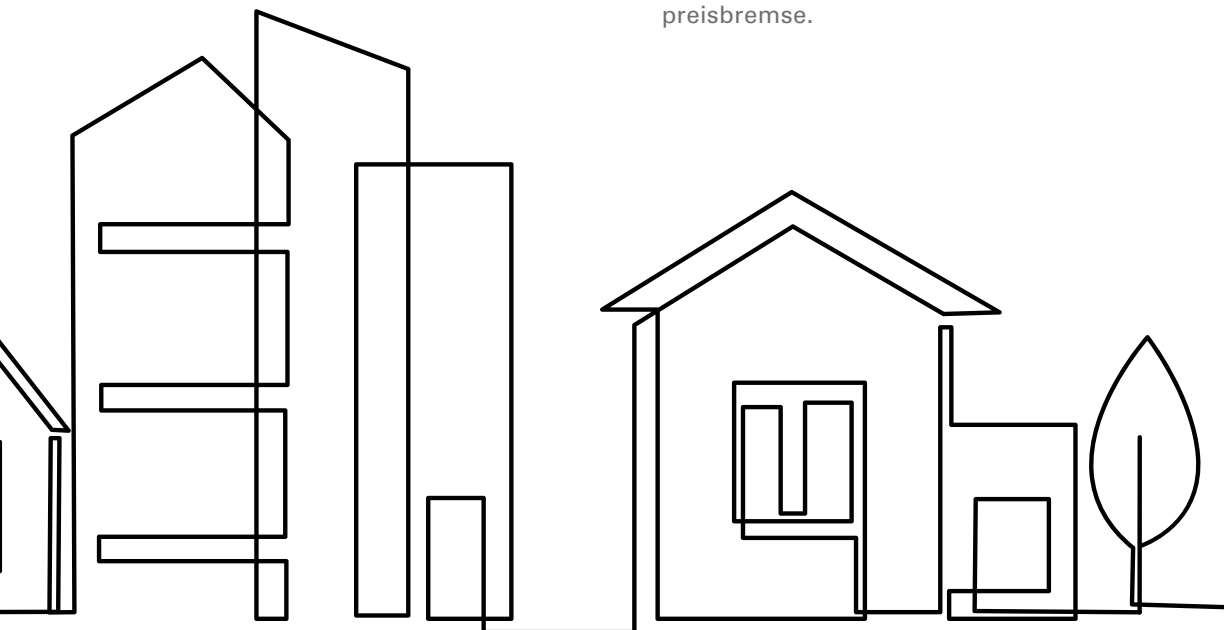
14. Steuerliche Absetzbarkeit bei Energiemaßnahmen: Kosten für energetische Sanierung von geerbten Mehrfamilienhäusern sollen steuerlich absetzbar werden. Diese Maßnahmen sollen dazu dienen, dass Erben bei sogenannten Schrottimmobilien, die stark sanierungsbedürftig sind, nicht gezwungen sind, diese zu verkaufen.

15. Vorkaufsrecht der Gemeinde: Hier soll es Städten und Gemeinden erleichtert werden, ihr Vorkaufsrecht leichter ausüben zu können.

16. Elementarschadenabsicherung: Eine Gebäudeversicherung soll nur noch mit Elementarschadenabsicherung angeboten werden. Bei bestehenden Versicherungen sollen alle Wohngebäudeversicherungen zu einem Stichtag um eine Elementarschadenversicherung erweitert werden.

17. Vermeidung von Gentrifikation: Das in sogenannten Milieuschutzgebieten geltende Verbot von Luxussanierungen soll nicht mehr für selbstnutzende Eigentümer geltend.

18. Es sollen Bußgelder bei Mietpreiserhöhung eingeführt werden, auch für Fälle ohne Mietpreisregulierung durch Verschärfung des Mietwucherparagraphen im Strafbgesetzbuch und Verstößen gegen die Mietpreisbremse.



MIETPREISBREMSE IN NIEDER-SACHSEN AUSGEWEITET

Wie wir bereits auch in unserem Vortrag behandelt haben, ist die Mietpreisbremse aufgrund eines sogenannten angespannten Wohnungsmarktes von bisher 18 auf 57 Kommunen ausgeweitet.

Die Mieterhöhung ist hier nur noch unter strengen Voraussetzungen möglich, wie es auch in Hildesheim der Fall ist.

Die Mietpreisbremse bis 2029 zu verlängern ist mittlerweile vom Bundestag beschlossen worden.

Die Miethöhe bei neu abgeschlossenen Mietverträgen darf grundsätzlich nur 10% über der ortsüblichen Miethöhe liegen.

Es gibt ein paar Ausnahmen:

Vermieter, die eine Wohnung möbliert vermieten, können einen Zuschlag erheben. Hier soll der Koalitionsvertrag jedoch noch entsprechende Änderungen bringen, um Missbräuche vorzubeugen, wie der andere Artikel in dieser Zeitschrift behandelt.

Die Änderungen sind noch nicht bekannt.

Ist die bisherige Miethöhe höher als die ortsübliche Vergleichsmiete, darf der Vermieter weiter die höhere Miethöhe verlangen, jedoch nicht noch höher gehen.

Für Wohnungen, welche erst nach Oktober 2014 erstmals genutzt oder vermietet wurden, gilt die Mietpreisbremse nicht. Also weder bei der ersten, noch bei den Folgevermietungen. Dieses regelt § 556e Abs. 2 BGB.

Zu beachten ist jedoch, dass ggf. diese Frist auch noch geändert wird bzw. der Stichtag.

Wie bereits einigen Mitgliedern nach den Beratungen bekannt ist, müssen die Renovierungskosten mindestens 1/3 der Kosten für einen Neubau betragen, damit die renovierte Wohnung als Neubau gilt und eine Ausnahme von der Mietpreisbremse besteht.

Bei der Erstvermietung nach einer umfassenden Renovierung ist sie von der Mietpreisbremse befreit. Wenn Sie also die Wohnung neu vermieten, sollten Sie mit Hilfe des Mietspiegels die ortsübliche Vergleichsmiete ermitteln. Dieser Betrag zuzüglich 10% ist dann so die maximal zulässige Miethöhe, wenn keine von den bekannten Ausnahmen vorliegen.

Der Vermieter sollte dem Mieter vor Abschluss des Mietvertrages in Textform immer auf die Ausnahmen hinweisen. Beruft er sich auf die Höhe der Vormiete, ist auch diese anzugeben. Wenn der Mieter dann die Miethöhe für zu hoch hält, kann er dieses gegenüber dem Vermieter rügen und Rückzahlung der überhöhten Mietanteile auch gerichtlich durchsetzen.

Verzichten kann man auf die Regulierung der Mietpreisbremse nicht. Diese gilt auch bei der Vereinbarung einer Staffelmiete, bei der Vereinbarung einer Indexmiete gilt sie nur für die ursprünglich zu Vertragsbeginn festgelegte Ausgangsmiete.

Bei der Mietpreisbremse können Sie auch sehr gut den psychologischen Effekt sehen, der vorerst von Mietspiegeln ausgeht und jetzt notwendig wird. In den von der Mieterschutzverordnung umfassten Kommunen ist die Kapazitätsgrenze bekanntlich auf 15% abgesenkt, also auch in Hildesheim aufgrund der Mietpreisbremse. Hier sollten Vermieter, um nicht zu weit ins Hintertreffen zu geraten, darauf achten, ihre Mieten regelmäßig an die ortsübliche Vergleichsmiete anzupassen.

Diesbezüglich war es schon vorher bekannt, dass ein Mietspiegel den psychologischen Effekt hat, dass Mieten immer angepasst werden.

Nun ist dies jedoch eine Notwendigkeit, ansonsten die Miethöhe ggf. nicht mehr marktgerecht angehoben werden kann.

Gern können Sie sich die Beratung zur Mieterhöhung und zur ortsüblichen Vergleichsmiete bei uns einholen.



EINBAUKÜCHEN



Wie bereits in vielen Beratungen geschehen, lohnt es sich nicht (mehr), dass Einbauküchen bzw. Geräte wie Herd und Spülmaschine als nicht vermietete Objekte in Mietverträgen erwähnt werden oder sie dem Mieter unentgeltlich zur Leihe überlassen werden, wobei dieser die Geräte zu reparieren und im Zweifel nach Defekt neu anschaffen muss, ohne bei Mietende eine Zahlung zu erhalten.

Diesbezüglich sehen auch Gerichte in solchen dem Mietvertrag hinzugesetzten Formeln eine Umgehung der gesetzlichen Instandhaltungspflicht des Vermieters. Die Rechtsprechung bezieht sich auf formularvertragliche, also in einem Formularvertrag vorgedruckte oder eingesetzte bzw. vorformulierte Klauseln des Vermieters.

Mit einer individuellen ausgehandelten Vereinbarung ist es möglich die Instandhaltungspflicht für genau bezeichnete Gegenstände zu übertragen.

Es ist jedoch mittlerweile nahezu unmöglich nachzuweisen, dass eine Individualvereinbarung vorliegt. Bekanntermaßen ist es so,

dass man dem Mieter ein vorformuliertes Schriftstück vorlegt, damit dieser es unterschreibt. Es reicht nicht, dass ihm die Unterschrift oder der Wille dazu zur Disposition gestellt wird. Die individuelle Aushandlung müsste man zum Beispiel dadurch nachweisen, dass man E-Mailverkehr vorlegt, wo der Vermieter und Mieter zusammen ein Schriftstück entworfen haben.

Dieses ist natürlich unmöglich bzw. wird aus praktischen Gründen wohl kaum der Fall sein.

Es ist auch nicht schädlich, wenn Sie eine Einbauküche vermieten. Entweder Sie beschließen von Anfang an, keine Elektrogeräte einzubauen und der Mieter kann sich diese selbst beschaffen. Wenn Sie eine Einbauküche mitvermieten, auch mit Geräten, kann dieses als werterhöhendes Ausstattungsmerkmal bei Mieterhöhungen gelten.

Nur seien Sie sich bitte bewusst, dass eine Einbauküchenklausel, wie erwähnt, nicht mehr vor den Gerichten Stand hält. Was die Zukunft bringt, können wir diesbezüglich nichts sagen. Das ist der aktuelle Stand.

LOHNT SICH EIN HEIZUNGSTAUSCH IN 2025?

Bestehende, funktionsfähige Gasheizungen müssen nicht erneuert werden. Für defekte, nicht reparable Öl- oder Gasheizungen gibt es ausreichende Übergangsfristen. Nur in Neubaugebieten müssen seit 2024 Heizungen mit einem Anteil von 65 Prozent an erneuerbaren Energien betrieben werden. Ab Mitte 2028 wird diese Regelung für alle neuen Heizungen verbindlich, so sieht es das Gebäudeenergiegesetz (GEG), besser bekannt als Heizungsgesetz, vor. Ein Umstieg von fossilen Energieträgern auf eine klimafreundliche Heizung kann sich besonders in diesem Jahr noch lohnen, denn es gibt historisch hohe Förderungen von bis zu 70 Prozent der Kosten.

Wie geht es mit dem Heizungsgesetz weiter?

Vor der Bundestagswahl war von einer Rücknahme des Heizungsgesetzes die Rede. Inzwischen sind die Pläne der Bundesregierung gemäßiger. Der Koalitionsvertrag gibt Aufschluss darüber, wohin die Reise gehen soll. Die SPD hat sich mit einer Beibehaltung der bisherigen Linie durchgesetzt. Einer Reformation des Heizungsgesetzes stimmt sie aber zu. Die CDU will eine größere Technologieoffenheit beim Ausbau der erneuerbaren Energien erreichen. Zudem wird der Ausbau konventioneller Kraftwerkskapazitäten bevorzugt an bereits bestehenden Standorten mit einem Bau von bis zu 20 GW an Gaskraftwerksleistung angestrebt. Der Fokus soll auf marktwirtschaftlichen CO₂-Preisen liegen, die als zentrales Steuerungsinstrument ihre Wirkung entfalten sollen. Ein Heizungstausch soll weiterhin gefördert werden, aber mit niedrigeren Fördersätzen.

Welche Auswirkungen hat das auf Hausbesitzer?

Entscheidend ist der Zeitplan für die Gesetzesänderungen. Schon zum Jahresende soll die Novelle verabschiedet werden, so dass sie im Januar 2026 in Kraft treten kann. So lange gilt das Heizungsgesetz in seiner jetzigen Form. Und die großzügigen staatlichen Förderungen sind bis dahin sicher. Da stellt sich für viele Hausbesitzer die Frage, ob sie nun schnell handeln sollten, um die Förderungen zu nutzen.

Fachexperten raten zu einer individuellen Heizungsberatung, bevor eine Entscheidung zum Heizungstausch getroffen wird. Die BAFA fördert übrigens die Kosten einer Energieberatung für Wohngebäude mit bis zu 50 Prozent. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern mit maximal 650 Euro. Nachweislich qualifizierte Fachkräfte für energieeffizientes Bauen und Sanieren können auf der Online-Plattform Energieeffizienz-Expertenliste ausfindig gemacht werden. Beim Einbau einer neuen Gas-Heizung ist seit letztem Jahr eine fachkundige Beratung gesetzlich vorgeschrieben.

Aktuelle KfW-Förderungen beim Heizungstausch

Derzeit können Hauseigentümer und Vermieter durch den Umstieg auf klimafreundliche Heizsysteme von einer Grundförderung in Höhe von 30 Prozent der Investitionskosten profitieren. Selbstnutzer können zusätzlich einen fünf-Prozent-Bonus für besonders effiziente Wärmepumpen oder einen Emissionsminderungszuschlag von 2.500 Euro für besonders effiziente Biomasse-Heizungen beantragen. Dazu gesellt sich ein Klimageschwindigkeitsbonus von 20 Prozent, wenn eine alte Öl-, Kohle- oder Nachtspeicherheizung oder eine über 20 Jahre alte Gasheizung ersetzt wird. Weitere 30 Prozent einkommensabhängige Förderung gibt es für Haushalte, deren zu ver-

steuernden Jahreseinkommen unter 40.000 Euro liegt. Im besten Fall sind durch eine Kombination der Boni 70 Prozent Förderung möglich. Der Geldbetrag ist jedoch auf maximal 21.000 Euro gedeckelt, was bei einem Einfamilienhaus förderfähigen Kosten von 30.000 Euro gleichkommt. Der Antrag auf die Förderungen ist bei der KfW zu stellen.

KfW-Kredit oder Steuerermäßigungen

Liegt eine KfW-Zusage für eine Förderung oder ein BAFA-Bescheid vor, kann als Ergänzung ein zinsgünstiger Kredit für zehn Jahre bis zu einer Summe von 120.000 Euro für den Heizungstausch und andere energieeffiziente Maßnahmen beantragt werden. Die Voraussetzungen sind ein selbstbewohntes Eigenheim und ein maximales Jahresbruttoeinkommen von bis zu 90.000 Euro. Manche Bundesländer und Kommunen bieten darüber hinaus noch eigene Förderprogramme von bis zu 2.000 Euro an.

„Alternativ zur KfW-Förderung kann eine Steuerermäßigung von 20 Prozent genutzt werden“, darauf weist die Lohnsteuerhilfe Bayern hin. Für Eigenheimnutzer, deren Haus älter als zehn Jahre alt ist, sind bis zu 40.000 Euro drin. Die Anschaffungskosten werden dabei auf drei Jahre verteilt. Vorausgesetzt wird eine Bescheinigung des Fachunternehmens. Die Kosten für eine Energieberatung sind zur Hälfte und sofort absetzbar.

Alt gegen neu: Was spricht dafür, was dagegen?

Die Wahlfreiheit bei der Heizungstechnologie ist heute schon gegeben und die Möglichkeiten klimafreundlich zu heizen sind mit verschiedenen Wärmepumpen, Pelletheizung, Solarthermie, Hybridheizungen und H2-ready-Heizungen mannigfaltig. Die Wahl der richtigen Heizung hängt von den Umbaumöglichkeiten im Gebäude und den Anschaffungskosten ab, über die ein Fachmann Auskunft erteilen kann. Es ist zudem sinnvoll, die energetische Situation des Hauses insgesamt überprüfen zu lassen, denn manchmal sind andere energetische Maßnahmen, wie eine bessere Dämmung, sinnvoller.

Weiterhin sollten die Pläne der Kommune bezüglich eines Anschlusses an ein Fernwärmenetz in Betracht gezogen werden. Es macht Sinn nachzufragen, ob und wann das im betroffenen Stadtviertel möglich sein könnte. Damit erhalten Hauseigentümer die Gewissheit, ob sie auf eine eigene Lösung setzen müssen. In Großstädten müssen die kommunalen Pläne jedoch erst ab Mitte 2026 und in

kleineren Städten ab Mitte 2028 vorliegen.

Die steigenden Preise für Energiekosten werden alljährlich den Druck erhöhen, die Heizung auszutauschen. Angesichts der CO₂-Preis-Entwicklung und der einmalig hohen Förderquoten, bieten modernere Heizsysteme langfristig wirtschaftliche Vorteile. Eine Wärmepumpe z.B. senkt die Heizkosten im Vergleich zu einer Erdgas- oder Ölheizung im Schnitt um 30 bis 45 Prozent und bietet einen drei- bis fünffachen höheren Wirkungsgrad. Zudem fördern die neuen Technologien die Unabhängigkeit vom Energiemarkt. Ab 2027 müssen auch Privatpersonen CO₂-Emissionszertifikate kaufen, wenn sie mit fossilen Brennstoffen heizen. Die Kosten hängen vom eigenen CO₂-Ausstoß und der Anzahl der verfügbaren Zertifikate ab. Da die Anzahl der Zertifikate begrenzt ist, wird der Preis zwangsläufig immer weiter steigen.

Wenn die Heizung schon sehr alt ist oder Probleme macht, sollten die derzeitigen För-



derungen auf jeden Fall mitgenommen werden. Eine Planungssicherheit besteht bis zum Ende des Jahres, daher sollte schnell gehandelt werden. Aufgrund der Zuschüsse sind die Unterschiede bei den Anschaffungskosten geringfügiger geworden, so dass über einen Austausch einer noch gut laufenden Heizung nachgedacht werden sollte. Der Umstieg auf nachhaltigere Energiequellen ist in vollem Gange und spätestens ab 2045 ist der Betrieb einer Heizung mit fossilen Energieträgern dann verboten. Es ist also nur eine Frage der Zeit, bis eine effizientere und wirtschaftlichere Heizung ins Haus einziehen wird.

SCHADENBEISPIELE

1

Fristlose Kündigung wegen Störung des Hausfriedens

Aylin G. ist Mitglied im Ortsverein Haus & Grund XXX. Sie ist Eigentümerin eines Mehrfamilienhauses und vermietet die darin liegenden Wohnungen. Eines Tages kommt es zu einem Streit zwischen ihr und ihrer Mieterin Annika P. Kurz danach kippt Annika P. zweimal einen Eimer Wasser aus ihrem Fenster in den Hof – genau in dem Moment, als Aylin G. dort steht. Die Vermieterin ist völlig nass. Daraufhin kündigt sie ihrer Mieterin ohne Abmahnung fristlos und verklagt sie auf Räumung und Herausgabe der Wohnung.

Das Amtsgericht gibt Aylin G. Recht: Annika P. habe den Hausfrieden und die Pflicht auf gegenseitige Rücksichtnahme verletzt. Dies rechtfertige eine fristlose Kündigung. Eine Abmahnung sei nicht notwendig: Die Mieterin habe zumindest bedingt vorsätzlich gehandelt, denn sie habe weitere ähnliche Aktionen angekündigt. Darüber hinaus stelle schon ein einzelner Wasserguss eine vorsätzliche Körperverletzung dar. Deshalb sei eine Abmahnung nicht erforderlich.

Der Klage der Vermieterin wird stattgegeben. Annika P. muss die von ROLAND Rechtsschutz verauslagten Prozesskosten einschließlich der von Aylin G. gezahlten Selbstbeteiligung erstatten.

2

Eigenbedarfskündigung bei psychischer Erkrankung

AKarl F. ist Mitglied im Ortsverein Haus & Grund XXX. Er ist Eigentümer eines Mehrfamilienhauses und kündigt seiner Mieterin Mira Z. wegen Eigenbedarfs. Mira Z. widerspricht der Kündigung, denn ihrer Meinung nach liegt hier wegen ihrer psychischen Erkrankung ein Härtefall vor. Dies belegt sie mit einer „Stellungnahme über Psychotherapie“ von ihrer behandelnden Psychoanalytikerin. Darin steht, dass Mira Z. an einer akuten Depression und emotionaler Instabilität leide, die mit Existenzängsten verbunden seien. Dadurch sei sie zeitweise arbeitsunfähig. Ein Umzug führe sehr wahrscheinlich dazu, dass sich ihr Gesundheitszustand deutlich verschlechtere.

Karl F. verklagt seine Mieterin auf Räumung und Herausgabe der Wohnung vor dem Amtsgericht. Das Gericht bestätigt, dass die Eigenbedarfskündigung zulässig sei. Außerdem kommt das Gericht zu dem Schluss, dass kein Härtefall vorliegt, und gibt deshalb der Klage statt. Die Mieterin hätte mit einem ausführlichen fachärztlichen Attest belegen müssen, dass ihr ein Umzug nicht zuzumuten sei. Die Stellungnahme der behandelnden Psychoanalytikerin reiche hier nicht aus. Das Gericht lehnt deshalb den Antrag ab, ein Gutachten von einem unabhängigen Sachverständigen zu erstellen.

Mira Z. akzeptiert diese Entscheidung nicht und geht in Berufung. Das Landgericht sieht den Fall anders: Auch eine Stellungnahme eines medizinisch qualifizierten Behandlers könne ausreichen, um einen Härtefall zu begründen. Das im Verfahren eingeholte ärztliche Gutachten bestätigt die Erkrankung der Mieterin. Das Landgericht weist die Räumungsklage ab.

Da Karl F. den Prozess verliert, muss er auch die Verfahrenskosten tragen. Diese übernimmt ROLAND Rechtsschutz. Er selbst zahlt nur die vereinbarte Selbstbeteiligung.



Unser
Rezept-
Tipp

SUPEREINFACHE KÜRBISSUPPE

Zutaten für zwei Gläser

1 Hokkaido-Kürbis

1 Zwiebel

750 ml Gemüsebrühe

100 ml Sahne

Salz

Pfeffer

Zubereitung

Kürbis waschen, entkernen und in Stücke schneiden (Schale kann dranbleiben).

Zwiebel klein schneiden.

Kürbis und Zwiebel ca. 15–20 Minuten in einem Topf mit der Brühe kochen, bis alles weich ist.

Alles pürieren, Sahne dazugeben und mit Salz & Pfeffer abschmecken

Dazu frisches Brot reichen.

Haus- und Grundeigentümergebiet Hildesheim und Umgebung e.V.



Beratung rund um Ihr Immobilieneigentum
Osterstr. 34, 31134 Hildesheim

Tel.: 05121 - 137911

Fax: 05121 - 137935

E-Mail: info@hug-hildesheim.de

Telefonberatung
tägl. zwischen 11 Uhr und 12.30 Uhr

Persönliche Beratung
nach Terminvereinbarung

Wir helfen Ihnen...



Foto BBillionPhotos.com - Fotolia.com

Bei uns sind sie in guten Händen!



**Haus- und Grundeigentümerversverein
Hildesheim und Umgebung e.V.** *seit 1898*

Telefon: 05121 - 13 79 11 | Fax: 05121 - 13 79 35

E-Mail: info@hug-hildesheim.de | Internet: www.hug-hildesheim.de

Osterstraße 34 | 31134 Hildesheim