

Ausgabe 89 | Januar/Februar/März 2026

# HWG Kurier



Mitteilungsblatt des Haus-, Wohnungs- und  
Grundeigentümerverein für Stadt und Kreis Peine e.V.



**06** Mitgliederver-  
sammlung wählte  
neuen Vorstand

**09** In welchen Fällen  
ist ein Ehevertrag  
hilfreich?

**13** Kredit  
abbezahlt –  
und jetzt?

Sie möchten den Wert Ihrer Immobilie ermitteln?

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?

**Andreas Bahr** – Dipl. Sachverständiger für die Bewertung von Grundstücken (DIA) – schätzt Ihre Immobilie marktgerecht ein und kümmert sich um den Verkauf!

Die Ermittlung des Marktwertes Ihrer Immobilie erfolgt kostenfrei bei Erteilung eines Vermarktungsauftrages!

## Das Team



**Andreas Bahr**

- Geschäftsführer
- Immobilienmakler
- Immobilienfachwirt
- Dipl. Sachverständiger (DIA)



**Sabrina Cramme**

- Vermarktung & Verwaltung



**Viktoria Lorenz-Nowacki**

- WEG & Mietverwaltung



**Jaemi-Lee Bodenstedt**

- Studentin



**Michael Neumeyer**

- Auszubildender



**Joachim Wirth**

- Hauswart & Objektbetreuung vor Ort

**Gabriele Bahr**

- Backoffice / Vermarktung & Verwaltung



**Lillian Jaber**

- Vermarktung & Verwaltung



**Vanessa Großkopf**

- WEG & Mietverwaltung



**Simone Bahr**

- Backoffice / Vermarktung & Verwaltung



**Kevin Hesse**

- Hauswart & Objektbetreuung vor Ort



**Neila**

- Mädchen für alles



Das Markenzeichen  
qualifizierter Immobilienmakler  
Verwalter und Sachverständiger

Marktstraße 12 • 31224 Peine  
Tel. 0 51 71/60 60 • [info@immobilienbahr.de](mailto:info@immobilienbahr.de)  
[www.immobiliensbahr.de](http://www.immobiliensbahr.de)



# Liebe Leserin, lieber Leser,

private Vermieter stellen die überwiegende Mehrheit der Mietwohnungen bereit. Sie sind das Rückgrat des deutschen Mietwohnungsmarktes. Aus den zahllosen Gesprächen mit unseren Mitgliedern wissen wir: Die meisten Mietverhältnisse verlaufen problemlos. In der öffentlichen Meinung sieht dies oft ganz anders aus. Nach dem Motto „only bad news are good news“, nur schlechte Nachrichten sind gute Nachrichten, werden wenige „Schwarze Schafe“, die es auf der Vermieterseite natürlich auch gibt, für reißerische Schlagzeilen medial ausgeschlachtet. Dagegen wird über die weit überwiegend harmonisch verlaufenden Mietverhältnisse so gut wie nie berichtet.

Wie eine kürzliche Befragung ergab, vermieten Privatpersonen überwiegend geringfügige Bestände mit oft nur ein oder zwei Mietwohnungen. Bei den vermieteten Mehrfamilienhäusern handelt es sich in der Regel um kleine Wohngebäude, die meist vier bis fünf Wohnungen enthalten. Gleich-

wohl stellen diese privaten Vermieter zwei Drittel aller Wohnungen in Deutschland bereit. Sie haben im Unterschied zu anonymen Kapitalgesellschaften, häufig mit Sitz im Ausland, zumeist einen persönlichen Bezug zu ihren Mietern, zu den Wohnungen und zu ihrer Stadt. Eine immer weiter zunehmende Regulierung des Mietrechts mit zusätzlich neuen energetischen Auflagen ist leider nicht geeignet, dem Wohnungsmangel entgegenzuwirken. Private Investoren in Neubau und Sanierung werden dadurch eher abgeschreckt. Gleichwohl bleibt zu hoffen, dass der angestrebte „Wohnungsturbo“ der neuen Bundesregierung für eine sichtbare Entspannung auf den Wohnungsmärkten sorgt.

Noch eine persönliche Anmerkung: Dieses war mein letztes Editorial. Anlässlich der Mitgliederversammlung am 4. November habe ich nach 44 Jahren den Staffelstab im Vereinsvorsitz des HWG Peine an meinen Nachfolger Marcus Wedig übergeben.



Unser Verein wurde vor 120 Jahren gegründet und hat sich seither zu einer wichtigen Stimme für den hiesigen Wohnungsmarkt entwickelt. Ich bin überzeugt, dass auch unser neuer Vorstand den HWG Peine viele weitere Jahre zum Schutz des privaten Hauseigentums erfolgreich führen wird. In diesem Sinne wünsche ich Ihnen trotz der schwierigen geopolitischen Situation ein friedliches und gesundes neues Jahr 2026!

76  
Hans-Hinrich Munzel

Hans-Hinrich Munzel



**Baustoff  
Brandes**  
Da bau ich drauf.

## Oberflächen, die begeistern!

Entdecken Sie neue Fliesen Trends für Ihre Wohnträume – modern und vielseitig für jeden Stil.

Besuchen  
Sie unsere  
Ausstellung



**Peine**  
Dieselstr. 1, Tel. 05171/7009-0

[www.baustoff-brandes.de](http://www.baustoff-brandes.de)

# Inhalt

- 03** Editorial
- 05** Vereinsnachrichten
- 06** Mitgliederversammlung wählte neuen Vorstand
- 08** Neue aktuelle Rechtsprechung
- 09** In welchen Fällen ist ein Ehevertrag hilfreich?
- 10** Mitglieder fragen – Rechtsanwältin Neumann antwortet
- 11** Kurzmitteilungen
- 13** Kredit abbezahlt – und jetzt?
- 14** Schulden statt Geldsegen: So vermeiden Erben, privat für den Nachlass zu haften
- 15** Im Slalom durch das Treppenhaus – Was darf im gemeinschaftlichen Treppenhaus stehen?
- 17** Mit richtigem Heizen und Lüften Geld sparen
- 19** Laub vom Nachbargrundstück: Wie viel ist zu viel?
- 20** Zentrale Wärmepumpen – Verbrauchserfassungspflicht
- 21** Risiko Einbruch: So schützen Sie Ihr Eigenheim
- 22** Anmeldung des Haushaltsstroms durch Mieter
- 23** Geschwister – Familienbande mit Fallstricken

**IMPRESSUM** | HERAUSGEBER | Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein für Stadt und Kreis Peine e.V. (HWG Peine) in Kooperation mit der Madsack Medien Ostniedersachsen GmbH & Co. KG **REDAKTION** | Eva-Maria Kropp, HWG Peine (verantwortlich) Geschäftsstelle Peine: Beethovenstraße 11, 31224 Peine, Telefon 05171 582480, Telefax 05171 5824866, Internet: [www.hwug-peine.de](http://www.hwug-peine.de), E-Mail: [mail@hwug-peine.de](mailto:mail@hwug-peine.de) **TITELFOTO** | Katja Munzel-Neubauer: Töpfers Mühle in Peine **VERANTWORTLICH FÜR DEN ANZEIGENTEIL** | Peiner Allgemeine Zeitung, Carsten Winkler **DRUCK** | Fischer Druck GmbH – Peine, Wilhelm-Rausch-Straße 13, 31228 Peine **ANSprech-PARTNER FÜR ANZEIGEN** | Werderstraße 49, 31224 Peine, Telefon 05171 406-120, Fax 05171 406-167, E-Mail: [c.winkler@mmo-niedersachsen.de](mailto:c.winkler@mmo-niedersachsen.de) **ERSCHEINUNGSWEISE** | Alle drei Monate



**SCHLESINGER**  
IMMOBILIEN PEINE

Ihr professioneller Dienstleister,  
wenn es um Ihre Immobilie geht,  
speziell in den Bereichen:

- Verwaltung Ihrer Immobilien nach WEG (Wohnungseigentumsgesetz)
- Vermittlung von Immobilien
- Vermietung und Verpachtung von Immobilien



Zuverlässigkeit, Ehrlichkeit und Vertrauen sind Grundlage, auf die ich meine langjährige Kundenbeziehung aufbaue.

Weitere Informationen erhalten Sie gerne bei einem unverbindlichen persönlichen Beratungsgespräch.

**Romy Schlesinger**  
**Kauffrau der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft**  
☎ 05171 / 124 73  
📠 0176 / 220 13 712  
31228 Peine / OT Vöhrum  
Ricarda-Huch-Straße 11  
E-Mail: [romy.schlesinger@htp-tel.de](mailto:romy.schlesinger@htp-tel.de)  
#schlesingerimmobilienpeine  
[www.schlesinger-immobilien-peine.de](http://www.schlesinger-immobilien-peine.de)

Haben Sie Fragen zu Ihrem Grundstück? Wollen Sie bauen?

Für die erforderlichen Vermessungen  
stehe ich Ihnen jederzeit  
mit bekannter Kompetenz zur Verfügung.

**Vermessingenieur**  
**Dipl.-Ing. Matthias Gäbler**



**Vermessung**

Werderstraße 22, 31224 Peine  
Telefon: 05171 / 29 48 23 1  
Telefax: 05171 / 29 48 24 4

[www.vermessung-in-peine.de](http://www.vermessung-in-peine.de)

Beratung, Vermessungen aller Art, Lagepläne, Gutachten u.v.m.

# Vereinsnachrichten

## Betriebsferien Weihnachten/Neujahr

Unsere Geschäftsstelle mit Beratungsdienst geht vom 23. Dezember 2025 bis einschließlich 4. Januar 2026 in die Betriebsferien. Ab Montag, dem 5. Januar 2026, sind wir wieder für Sie da.

## Achtung: Strenge Maßstäbe bei Abholung Grüner Tonne

Derzeit melden Vereinsmitglieder wiederholt, dass ihre Grüne Tonne nicht geleert worden sei.

Die Abfallwirtschafts- und Beschäftigungsbetriebe (kurz „A + B“ Peine) wenden in jüngster Zeit sehr strenge Maßstäbe bei Prüfung des Tonneninhalts

an. So dürfen auch keine biologisch abbaubaren Kunststoffbeutel in die Grüne Tonne eingelegt werden, ebenso keine Blumenerde.

In die Biotonne gehören zum Beispiel:

- Apfel-, Kartoffel- und Bananenschalen, Blumenabfälle, gekochte Speisereste, auch Knochen und Fischgräten (ohne Verpackung!), verdorbene Lebensmittel (ohne Verpackung!), Rasenschnitt, Baum- und Strauchschnitt und andere organische Abfälle, ausgenommen Wurzeln und Wurzelballen (diese können direkt im Biogenen Zentrum in Mehrum angeliefert werden), auch Pflanzenabfälle mit Schädlings- oder Krankheitsbefall

Das darf mit in die Biotonne:

- Bioabfall-Sammelbeutel aus Papier, Küchenrolle und Zeitungen,

wenn sie zum Sammeln des Biomülls im Haushalt genutzt werden

## Neue Vorstandsmitglieder des HWG Peine

In der nächsten Ausgabe unseres HWG-Kuriers Peine stellen wir Ihnen die in unserer Mitgliederversammlung am 4. November 2025 neu gewählten Vorstandsmitglieder vor.

## Rechtsberatungszeiten

Seit Jahresbeginn 2025 findet die Rechtsberatung am Montagnachmittag und Donnerstagnachmittag jeweils zwischen 15 und 18 Uhr statt.

**Nochmals unser Tipp:** Nutzen Sie die Beratungsmöglichkeit an den beiden Nachmittagen in der Zeit nach der ersten Beratungsstunde ab 16 Uhr. Die Wartezeit ist dann in der Regel deutlich geringer als zu Beginn der jeweiligen Sprechzeiten.

# Umziehen geht auch bequem

Zumindest, wenn es um Ihren Energieanbieter geht.  
Mit unserem Ökostrom ohne Aufpreis verpassen Sie Ihrem Heim innerhalb weniger Klicks einen grünen Anstrich.



**Jetzt Tarif berechnen  
und online wechseln.**

Ihr regionaler Energiepartner  
[www.gemeindewerke-peinerland.de](http://www.gemeindewerke-peinerland.de)

**Gemeindewerke**  
PEINER LAND



# Nach 44 Jahren Staffelstab im HWG-Vereinsvorsitz übergeben

Die diesjährige Mitgliederversammlung am 4. November in dem mit mehr als 300 Personen vollbesetzten Gildesaal des Peiner Schützenhauses stand ganz im Zeichen der Übergabe des Vereinsvorsitzes von Rechtsanwalt Hans-Hinrich Munzel an Marcus Wedig, Bereichsdirektor der Sparkasse Hildesheim Goslar Peine. Der scheidende Vereinsvorsitzende war am 11. Dezember 1981 seinem Vater, Dr. Karl Munzel, in dieses Amt gefolgt. Nunmehr übergab er es nach 44 Jahren an Marcus Wedig. Bereits im Jahre 1973 hatte Hans-Hinrich Munzel die ehrenamtliche Geschäftsführung des HWG übernommen. Seitdem konnte der Verein mit inzwischen knapp 2000 Mitgliedern die Zahl seiner Vereinsangehörigen mehr als verdreifachen. Darüber hinaus konnten die diversen Dienstleistungen des HWG in den letzten Jahrzehnten professionell entwickelt und ausgebaut werden.

In seinem letzten Rechenschaftsbericht erteilte Munzel zunächst einen Überblick über die Gesetzesvorhaben der schwarz-roten Bundesregierung im Bereich der Wohnungspolitik. Dabei verwies er auf den Umstand, dass die privaten Kleinvermieter zwei Drittel des bundesdeutschen



**Links der bisherige Vereinsvorsitzende Hans-Hinrich Munzel, rechts der neue Vereinsvorsitzende Marcus Wedig.**

Mietwohnungsmarktes mit Wohnraum versorgen würden. Aus zahllosen Gesprächen mit den Vereinsmitgliedern wisse er, dass die allermeisten Mietverhältnisse problemlos verlaufen. In der veröffentlichten Meinung sehe dieses leider oftmals anders aus.

Auf der örtlichen Ebene seien seit der letzten Mitgliederversammlung im Februar 2024 mehr als 1000 Präsenz- und Telefonberatungen durchgeführt worden. Darüber hinaus zeichne sich eine starke Zunahme von E-Mail-Anfragen ab, die zeitnah beantwortet wer-

den konnten. Häufigster Beratungsgegenstand war die richtige Berechnung der vom Mieter zu tragenden Nebenkosten. Der besondere Dank des scheidenden Vereinsvorsitzenden galt dem Vereinsjustiziar und Fachanwalt für Mietrecht, Uwe Freundel. Auch die Vereinsgeschäftsführerin, Eva-Maria Kropp, konnte sich für ihre engagierte und umsichtige Tätigkeit über den Dank des Vorstandes freuen.

Der Jahres- und Kassenbericht wurde einstimmig genehmigt. Ebenso wurde dem Vorstand Entlastung erteilt.

Im weiteren Verlauf der Mitgliederversammlung wurde eine Satzungsänderung über Ladungsvarianten zur Mitgliederversammlung und eine Anpassung des Jahresbeitrages um sieben Euro beschlossen.

Der anschließend neu gewählte ehrenamtliche Vorstand setzt sich wie folgt zusammen:

- Vorsitzender: **Marcus Wedig** (Bereichsdirektor Immobilien der Sparkasse Hildesheim Goslar Peine)
- Stellv. Vorsitzender: **Frank Neubauer** (Dipl.-Informatiker)
- Schatzmeister: **Jörg Weigang** (Steuerberater)
- Schriftführerin: **Josefine Wismer** (Sparkassenfachwirtin)

Zu Kassenprüfern wurden Frank Behlendorf und Moritz Langer gewählt.

Unter großem Beifall aller Anwesenden bestimmte nach der Neuwahl des Vorstandes die Mitgliederversammlung den bisherigen Vorsitzenden Hans-Hinrich Munzel zum neuen Ehrenvorsitzenden.

Im unmittelbaren Anschluss konnten sich die Mitglieder über drei informative Kurzvorträge im Rahmen einer Gemeinschaftsveranstaltung mit der Sparkasse Hildesheim Goslar Peine zu folgenden Themen freuen:



**Der neue Vorstand von links nach rechts: Uwe Freundel (Beisitzer), Frank Neubauer (stellv. Vereinsvorsitzender), Marcus Wedig (Vereinsvorsitzender), Josefine Wismer (Schriftführerin), Jörg Weigang (Schatzmeister).**



**Hans-Hinrich Munzel nach seiner Wahl zum Ehrenvorsitzenden.**



**Blick in die Mitgliederversammlung.**

- Einsatz von erneuerbaren Energien in Wohngebäuden  
**Referent:** Alexander Eckolt, Stadtwerke Peine
- Modernisierung der eigenen vier Wände – wie finanzieren?

**Referentin:** Jessica Knackstedt, Sparkasse Hildesheim Goslar Peine

- Beteiligung der Mieter an energetischen Maßnahmen zugunsten der Mietwohnung

**Referent:** Uwe Freundel, Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht

Die Vorträge sind über unsere Vereins-Website [www.hwug-peine.de](http://www.hwug-peine.de) unter dem Punkt Vereinsnachrichten abrufbar.



**Mal ehrlich:**

**Wir feiern  
das Hier.**

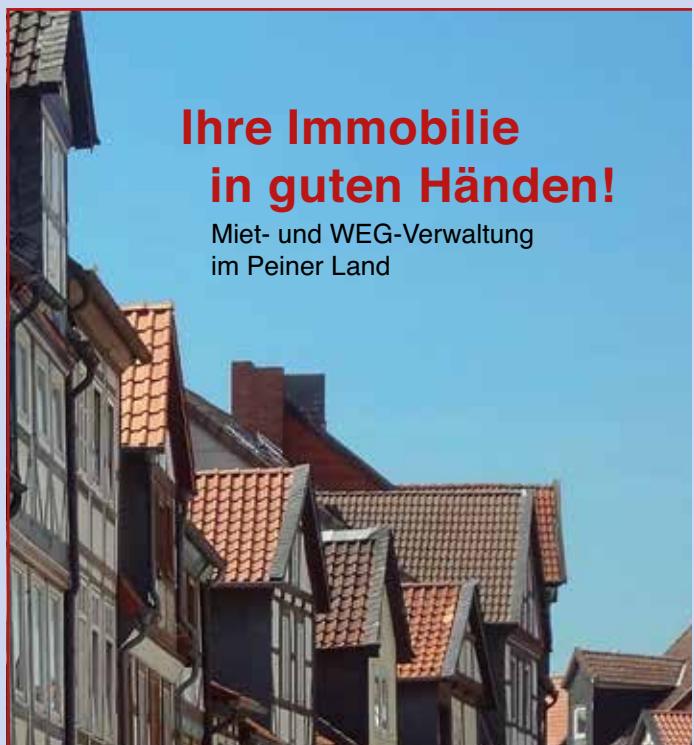
Aus der Region – für die Region.

**Wir sind für Sie da.**

Geschäftsstelle Marco Schmidt e.K.  
Specken 1a - 38176 Wendenburg  
T 0 53 03 / 92 23 49  
marco.schmidt@oeffentliche.de

Seit  
**25**  
Jahren

**Öffentliche**



**Nowicki**  
IMMOBILIENVERWALTUNG

Marc Nowicki | Bleicherwiesen 7 | 31224 Peine  
fon 05171-540 6006 | [info@nowicki-immobilien.de](mailto:info@nowicki-immobilien.de)

# Neue aktuelle Rechtsprechung im Miet-, Wohnungseigentums- und Nachbarrecht

*Der Peiner Rechtsanwalt Uwe Freundel – auch Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht – stellt neue Rechtsprechung vor:*

## Keine Verjährung des Unterlassungsanspruches bei fortdauernder rechtswidriger Nutzung

Der auf § 541 BGB gründende Anspruch des Vermieters gegen den Mieter einer Gewerbeimmobilie auf Unterlassung eines vertragswidrigen Gebrauchs (zum Beispiel zu Wohnzwecken) verjährt während des laufenden Mietverhältnisses nicht, solange die zweckwidrige Nutzung andauert.

(BGH, Urt. v. 19.12. 2018 – XII ZR5/18)

## Fortbestand der Vermietereigenschaft auch nach Veräußerung eines Miteigentumsanteils

Bei Vermietung einer Wohnung durch zwei Miteigentümer bleiben beide auch dann Vermieter, wenn einer der beiden seinen Miteigentumsanteil an den anderen veräußert. Daher muss eine wirksame Kündigung gegenüber dem Mieter aufgrund des Sonderkündigungsrechtes im selbst genutzten Zweifamilienhaus auch von beiden unterzeichnet sein. Auf einen solchen Eigentumserwerb findet § 566 Abs. 1 BGB keine Anwendung.

(BGH, Beschl. v. 09.01.2019 – VIII ZB 26/17)

## Mieterhöhung bei mitvermietetem Stellplatz

In einer einheitlichen Mieterhöhungserklärung für eine Wohnung mit einem mitvermieteten Stellplatz ist es zulässig, zur Begründung auf den jeweiligen Wohnungs-Mietspiegel Bezug zu nehmen und für die gesondert ausgewiesene Erhöhung für den Pkw-Stellplatz sich auf die Entgelte für drei Vergleichsstellplätze zu berufen.

(BGH, Beschluss zum AZ: VIII ZR 249/23)

## Bemühungen um Ersatzwohnraum

Gegenüber einer Eigenbedarfskündigung kann der Mieter den Einwand einer sozialen Härte entgegensetzen. Dazu gehört auch, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht gefunden werden kann. Dabei darf sich die Suche allerdings nicht auf das bisherige Wohngebiet beschränken. Allein eine handschriftliche Auflistung erfolgloser Wohnungsbewerbungen ist zur Begründung einer sozialen Härte nicht ausreichend.

(AG Flensburg, Urt. v. 04.12.2024, 61 C 55/24)

## Kündigungserleichterung im selbst genutzten Zweifamilienhaus

Auch ohne berechtigtes Interesse (zum Beispiel Eigenbedarf) kann der Vermieter einer Einliegerwohnung im selbst genutzten Zweifamilienhaus diese nach § 573 a Abs. 1 BGB kündigen.

Der Kündigung steht nicht entgegen, wenn im Keller der Immobilie Räume gelegen sind, die zwar zu einer dritten Wohneinheit ausgebaut werden können, aber aktuell keine eigenständige Haushaltsführung ermöglichen.

(AG Koblenz Urt. v. 10.04.2025 – 152 C 2003/24; WM 5/25)

## Kein Facharztattest erforderlich

Ein Widerspruch des Mieters gegenüber einer Eigenbedarfskündigung wegen gesundheitlicher Härte muss nicht zwingend mit einem Facharztattest begründet werden. Auch Berichte von anderen medizinisch qualifizierten Berufen – zum Beispiel Psychoanalytiker oder Heilpraktiker mit entsprechender Erlaubnis – können ausreichen, wenn sie klar und nachvollziehbar



die Unzumutbarkeit eines Umzuges beschreiben.

(BGH Urt. v. 16.04.2025 – VIII ZR 270/22)

## Notar haftete auf Schadensersatz

Bei einer Grundstücksübertragung via Schenkung (hälftig an Sohn und Schwiegertochter) wies der Notar nicht auf die Entstehung einer Schenkungssteuer im Falle der Schwiegertochter hin, die aufgrund fehlenden Verwandtschaftsverhältnisses schenkungssteuerpflichtig wurde. Bei ordnungsgemäßer Beratung hätte der Notar empfehlen können, zunächst die Immobilie in Gänze dem Sohn zu übertragen, der später aufgrund hoher Freibeträge die Grundstückshälfte auf seine Ehefrau hätte schenkungssteuerfrei übertragen können.

Quelle: LBS (OLG Oldenburg 6 U 58/09)

# In welchen Fällen ist ein Ehevertrag hilfreich?

Die Peiner Notarin Ina Munzel, zugleich Fachanwältin für Erbrecht und zertifizierte Testamentsvollstreckerin, erklärt, in welchen Fällen ein Ehevertrag hilfreich sein könnte.

Laut Statistik werden etwa ein Drittel aller in Deutschland geschlossenen Ehen wieder geschieden. Ohne Ehevertrag regelt das Gesetz die mit einer Ehescheidung zusammenhängenden Folgen. Hierzu gehören unter anderem der Zugewinnausgleich, der Versorgungsausgleich und nacheheliche Unterhaltsansprüche. Allerdings passen die gesetzlichen Standardregeln häufig nicht zu den Lebensumständen des Paares. In den unterschiedlichen Konstellationen der Eheleute kann ein Ehevertrag nicht nur sinnvoll, sondern geradezu erforderlich sein.

So sollte bei Unternehmensbeteiligungen eines Partners eine passende Güterstandsregelung gefunden werden. Insbesondere bei erfolgreicher Unternehmensentwicklung droht sonst im Ehescheidungsfall die Zerschlagung, wenn für Zugewinnausgleichsfordernisse nicht die nötige Liquidität vorhanden ist. Eine von den gesetzlichen Vorschriften abweichende Regelung ist zudem häufig bei sehr ungleichen Vermögensverhältnissen und internationalen Paaren geboten. Der Notar kann hierzu Regelungen vorschlagen, die an die individuelle Situation angepasst sind. Vollberufstätige Partner wünschen sich nicht selten abweichende Regelungen zu den gesetzlichen Standardregelungen des Versorgungsausgleichs oder des



nachehelichen Unterhalts. Auch die Aufnahme individueller Vereinbarungen zur Kinderbetreuung ist im Ehevertrag möglich. Zugleich können auch erbrechtliche Regelungen mit einem Ehevertrag verbunden werden.

Passt das gesetzliche Regelungsmodell zum Lebensentwurf des Paares, ist der Abschluss eines Ehevertrages nicht erforderlich. Liegen aber besondere Umstände vor, ist Folgendes zu beachten: Ein Ehevertrag kann sowohl vor Eheschließung oder auch danach abgeschlossen werden. Nicht wenige junge Leute scheuen vor Eheschließung den

Abschluss eines solchen Vertrages, weil darin ein gewisses Misstrauen in die Haltbarkeit ihrer Ehe gesehen werden könnte. Nach der Eheschließung ist ein solcher Vertrag nur bei beiderseitiger Mitwirkung möglich, da sonst die gesetzlichen Folgen bereits bewirkt sind.

Für den wirksamen Abschluss eines Ehevertrages ist eine notarielle Beurkundung erforderlich. Der Notar ist verpflichtet, über die gesetzlichen Folgen aller Regelungen aufzuklären. Er muss beide Seiten streng neutral beraten. Es sollte insbesondere bei Eheschließungen im jüngeren Alter darauf geachtet werden, ob in späteren Lebensjahrzehnten die getroffenen ehevertraglichen Vereinbarungen noch zur Lebenswirklichkeit passen. Insbesondere bei unerwarteten Veränderungen, zum Beispiel einer längeren Krankheit, einer plötzlichen Erbschaft oder ungeplantem Familiennachwuchs, könnte eine Anpassung des Ehevertrages geboten sein. Sollte bei einer späteren Ehescheidung eine einzelne Regelung des Ehevertrages als unangemessene Benachteiligung angesehen werden, kann eine solche Regelung im Wege der richterlichen Ausübungskontrolle angepasst werden. Wo die Grenze zur unangemessenen Benachteiligung vorliegt, ist absolut fallabhängig. In krassen Ausnahmefällen kann sogar der ganze Ehevertrag als unwirksam angesehen werden.



**Akustik · Trockenbau · Isolierung**  
• Altbausanierung  
• Innenausbau  
• Wärmedämmung  
• Schallschutz

**Ihr Team im Ausbau für Ihre Immobilie!**

**Fallak GmbH & Co. KG**

Zur Ilsenburg 7c | 31224 Peine | 0 51 71 - 294 80 20  
info@fallak-gmbh.de | www.fallak-gmbh.de



**Elektro - Heizung - Sanitär**  
[www.af-elektrotechnik.de](http://www.af-elektrotechnik.de)  
**Asche & Fuhrmeister GbR**

• **Elektroinstallationen** • **Heizungstechnik**  
• **Sanitärtechnik** • **Lüftungstechnik**  
• **Kundendienst**

**Ilsseder Str. 37 d | 31226 Peine**  
**Telefon: 0 51 71-7 27 58**

# Mitglieder fragen –

## Rechtsanwältin Neumann antwortet

### Sommergäste mit Fluglizen – Entfernung eines Wespennests

**Frage:** Wir sind Vermieter einer Erdgeschosswohnung einer Eigentumsanlage. Die Wohnung verfügt über eine Terrasse. Auf der benachbarten Terrasse haben Wespen diesen Sommer ein Nest gebaut. Unsere Mieter haben sich darüber beschwert, weil die Wespen natürlich auch auf die Terrasse unserer Mieter herübergeflogen sind. Die Kinder unserer Mieter sind sogar gestochen worden. Wie verhalten wir uns, wenn nächsten Sommer erneut solch ein Wespennest auftaucht?

**Rechtsanwältin Neumann:** Bei einem Wespennest sollten Sie auf keinen Fall eigenmächtig handeln und dieses nicht selbst entfernen. Wespen stehen unter Naturschutz. Es ist ausschließlich geeigneten Fachleuten vorbehalten, entsprechende Maßnahmen zu ergreifen. Wenn sich die Wespen auf der Terrasse ansiedeln und Ihre Mieter stechen, muss das Nest natürlich beseitigt werden. Sollten Sie nächsten Sommer erneut ein Nest entdecken, informieren Sie bitte unverzüglich den Verwalter der Wohnungseigentümergemeinschaft. Dieser kümmert sich dann um die Entfernung des Nestes. Die Kostentragung richtet sich danach, wo sich das Nest befindet. Haben die Wespen es am Gemeinschaftseigentum, zum Beispiel an der Fassade, gebaut, hat die Gemeinschaft die Beseitigungskosten zu tragen.

### Kühle Luft – heißes Thema: Klimaanlage beim Nachbarn

**Frage:** Ich bin Eigentümer einer Einheit in einer Wohnungseigentümergemeinschaft. Auf der letzten Eigentümerversammlung hat ein Miteigentümer beantragt, den Einbau einer Klimaanlage zu genehmigen. Ein entsprechender Beschluss ist auch gefasst worden. Leider konnten wir bei der Versammlung nicht anwesend sein, denn wir haben so un-

sere Bedenken gegen die Klimaanlage. Nächsten Sommer soll die Anlage fertiggestellt sein. Wir wohnen direkt darunter und befürchten, durch den Betrieb der Anlage gestört zu werden. Was können wir dann tun?

**Rechtsanwältin Neumann:** Nach der Rechtsprechung schließt der Beschluss der Gemeinschaft über den Einbau der Klimaanlage anschließende Abwehransprüche anderer Eigentümer wegen Störungen der Klimaanlage im räumlichen Bereich ihres Sondereigentums nicht aus. Bei Betrieb der Klimaanlage müssen natürlich die einschlägigen Vorgaben zum Immissionsschutz eingehalten werden. Tut Ihr Nachbar dies nicht, können gegen ihn Unterlassungsansprüche geltend gemacht werden. Der Beschluss über den Einbau der Klimaanlage ändert daran nichts.

### Wenn das Finanzamt mitlesen will: Einsicht in Mietverträge erlaubt?

**Frage:** Ich vermiete mehrere Wohnungen und gebe diese Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung natürlich auch gegenüber dem Finanzamt an. Ich musste auch schon einmal Kontoauszüge, aus denen die Mieteinnahmen ersichtlich sind, vorlegen. Nun habe ich gehört, dass das Finanzamt auch Einsicht in die Mietverträge nehmen darf. Die Regelungen im Mietvertrag gehen das Finanzamt doch gar nichts an.

**Rechtsanwältin Neumann:** Es ist richtig, dass Finanzämter immer wieder versucht haben, Einsicht in Mietverträge zu nehmen. Viele Steuerpflichtige sind mit dieser umstrittenen Praxis nicht einverstanden. In einer Entscheidung des Bundesfinanzhofes ging es beispielsweise um die Einsichtnahme in einen Mietvertrag, um zu prüfen, ob das Mietverhältnis „zu günstig“ ist, etwa bei Vermietung an Familienangehörige oder Freunde, da sonst Steuervorteile entfallen können (Urteil vom



13.08.2024, Az. IX R 6/23). Das Gericht gab dem Finanzamt recht und stellte fest, dass eine Offenlegung der Mietverträge eine notwendige und verhältnismäßige Maßnahme zur Bekämpfung von Steuerbetrug sein könnte. Die Bekämpfung von Steuerbetrug wiege in dem Fall schwerer als der Datenschutz. Welche Auswirkungen diese Entscheidung auf die Praxis haben wird, bleibt abzuwarten. Gegebenenfalls sollten Sie sich steuerfachlichen Rat einholen.

### Getrennte Wege, gemeinsame Kautions

**Frage:** Ich habe eine Wohnung an ein Pärchen vermietet. Dieses hat sich getrennt, der Ex-Freund ist ausgezogen und möchte nun von mir die Hälfte der Kautions zurückhaben. Muss ich ihm diese auszahlen?

**Rechtsanwältin Neumann:** Nein, Sie sind nicht verpflichtet, dem ausgezogenen Ex-Freund während des laufenden Mietverhältnisses einen Teil der Kautions auszuzahlen. Die Kautions dient der Absicherung von Ansprüchen aus dem Mietverhältnis insgesamt. Dieses besteht weiterhin.

# Kurzmitteilungen

## Wenig Neubau

Lediglich 251.000 Wohnungen wurden in 2024 in Deutschland fertiggestellt; im Vergleich zu 2023 ein Rückgang von 14,4 Prozent. Insbesondere Privatpersonen hielten sich beim Neubau stark zurück. Beim Bau von Einfamilienhäusern brach die Fertigstellungsquote um 22 Prozent, bei Zweifamilienhäusern sogar um 26 Prozent gegenüber dem Vorjahr ein. Als Gründe gelten die gestiegenen Zinsen, das stark verteuerte Baumaterial und zunehmende Unsicherheiten im wohnungspolitischen Umfeld.

Quelle: BHZ 10/2025 S.519

## Vermieter favorisieren die Indexmiete

In § 5 der Mietvertragsformulare können sich die Vermieter für eine der drei dort aufgeführten Mietanpassungsvarianten entscheiden (Variante 1: Anpassung an die ortsübliche Miete zum Beispiel durch Mietspiegel oder drei Vergleichsmieten; Variante 2: Staffelmiete; Variante 3: Indexmiete entsprechend der Veränderung des Verbraucherpreisindexes). Nach einer Umfrage favorisiert die Hälfte der Vermieter die Indexmiete, derweil 33 Prozent eine andere Mietanpassungsvariante anstreben. 13,4 Prozent sind noch unentschlossen. 3,4 Prozent planen keine Neuvermietung.

Quelle: SWW 10/2025 S. 636

## Drastisch gestiegene Baukosten

Nach Angaben des CO-CEO der KGAL, André Zücker, einem der größten Im-

mobilieninvestoren Deutschlands, ist das Bauen innerhalb von vier Jahren um 50 Prozent teurer geworden. Massive Preissteigerungen habe es in unterschiedlichen Bereichen gegeben, angefangen beim Erwerb von Baugrundstücken über die Technik, Heizung, Lüftung und Stellplätze bis zu Zement. Gleichzeitig sei die Zinslast gestiegen. Im Mittel liegen in deutschen Großstädten die Erstellungskosten von Wohnungen bei mehr als 5200 Euro je Quadratmeter. Bei Vermietung muss der Vermieter im Schnitt ca. 17,50 Euro pro Quadratmeter aufrufen, um überhaupt die Gestehungskosten decken zu können.

Quelle: ntv-online v. 05.10.2025

## SPD-Generalsekretär schlägt Systemwechsel bei der Erbschaftsteuer vor

SPD-Generalsekretär Tim Küssendorf plädiert für einen lediglich einmaligen Lebensfreibetrag bei der Erbschaft und Schenkungssteuer. Dabei solle es den Erblassern unabhängig vom Verwandtschaftsgrad freigestellt werden, wer diesen erhalten. Alles über diesen Lebensfreibetrag hinaus geschenkte oder vererbte Vermögen solle konsequent besteuert werden. Erben von Mietshäusern könnten Nachlässe gewährt werden, wenn sich diese verpflichten, nur die ortsübliche Miete zu nehmen oder eine bestimmte Steigerungsrate bei den Mieten nicht zu überschreiten.

Quelle: ntv-online v. 19.09.2025

## Fremdsprachen in Deutschland

Absoluter Sprachspitzenreiter in Deutschland mit 6,7 Millionen lernenden Menschen ist Englisch, gefolgt von 1,3 Millionen, die die französische Sprache erlernen. Bemerkenswerterweise lernen derzeit noch 10.200 Menschen Altgriechisch, obwohl niemand mehr diese Sprache spricht. Demgegenüber gehört Chinesisch zu den am meisten gesprochenen Sprachen der Welt, die in Deutschland allerdings nur von 5800 Menschen derzeit gelernt wird.

Quelle: Fachverband Chinesisch e.V. 2023/ Standort 38 Okt. 2025

## Absatzmärkte für deutsche Waren

Großabnehmer der Exportnation Deutschland für deutsche Waren waren im Jahr 2024 folgende Länder: USA im Wert von 161,4 Milliarden Euro; Frankreich 116,2 Milliarden Euro; Niederlande 110,5 Milliarden Euro; Polen 93,8 Milliarden Euro; China 90 Milliarden Euro.

Quelle: Statistisches Bundesamt/ Standort 38 Okt. 2025

## Erbschaftsteuer ineffizient und bürokratisch

Die Erbschaftsteuer erbringt lediglich 1,2 Prozent aller Steuereinnahmen. Stattdessen verursacht sie durch Bewertungsprobleme und aufgrund zahlreicher unterschiedlicher Gestaltungen hohe Kosten und bürokratischen Aufwand für Steuerpflichtige, Steuerberater, Finanzämter und Finanzgerichte. ►

**DÜNOW**

**HEIZUNG · KLIMA · SANITÄR**

31226 Peine · Werner-Nordmeyer-Straße 30

Telefon (0 51 71) 5 52 10 · Fax (0 51 71) 5 37 84

[www.duenow.de](http://www.duenow.de)

[info@duenow.de](mailto:info@duenow.de)

 **Heidorn**  
DACHDECKERMEISTER

Inh.  
**Mike Hedderich**  
Dachdeckermeister

**Bedachungen - Fassaden  
Bauklempperei  
Flachdachisolierungen**

Lehmkuhlenweg 51 · 31224 Peine

Telefon (0 51 71) 63 45 · [www.heidorn-bedachungen.de](http://www.heidorn-bedachungen.de)

Würde Deutschland die Erbschaftsteuer abschaffen und stattdessen die Einkommensteuer nur um ein Prozent erhöhen, hätte das Land als Ersatzaufkommen einen vierfach höheren Steuerertrag. Aus diesem Grunde haben Österreich, Portugal, die Slowakei, Estland, Lettland, Schweden und Norwegen die Erbschaftsteuer ganz abgeschafft. Auch große außereuropäische Länder wie China, Indien, Russland und Kanada verzichten auf die Erbschaftsteuer.

Quelle: SWW 10/2025 S. 625

### Jeder Zwölfte bezieht Bürgergeld

Zwischen den deutschen Bundesländern bestehen erhebliche Unterschiede bei der Zahl der Bürgergeldempfänger, die noch nicht das Rentenalter erreicht haben. Spitzenreiter ist Bremen (17 Prozent), gefolgt von Berlin (14,5 Prozent), Hamburg (11,8 Prozent), NRW (10,8 Prozent) und Sachsen-Anhalt (10,1 Prozent). In Bayern sind lediglich 4,2 Prozent und in Baden-Württemberg 5,4 Prozent der Bevölkerung Bürgergeldempfänger.

Quelle: Bundesagentur für Arbeit; Stand Juli 2025

### Deutsche und ihre Kleingärten

In Deutschland gibt es rund 16 Millionen Kleingärten. Beliebt sind abseits gelegene Schrebergärten. Kleingärten gehören jedoch auch zu Ein-, Zwei- oder Mehrfami-

lienäussern. 75 Prozent der Besitzer sind dort mehrmals pro Woche anzutreffen. Auch wirtschaftlich sind sie ein bedeutender Faktor: Rund 20 Milliarden Euro lassen sich die Kleingärtner ihr Hobby jährlich kosten.

Quelle: SWW

### Makler inserieren niedrigere Preise

Nach einem Vergleich des Portals Immowelt sind die Preise von privat angebotenen Immobilien höher als die von Maklern inserierten. Bei Eigentumswohnungen sind die Preise durchschnittlich über neun Prozent höher, bei Einfamilienhäusern sind es gute sieben Prozent.

Quelle: www.immowelt.de

### Umfrage – Erbschaftsteuer zu hoch?

Viele Deutsche – über 50 Prozent – halten die Erbschaftsteuer für zu hoch. Das Thema bleibt damit weiterhin Gegenstand öffentlicher Diskussion.

Quelle: www.finanztip.de

### Ahnungslosigkeit über die Energieeffizienz der eigenen Immobilie

Nach einer Umfrage haben über die Hälfte der Eigentümer keine Vorstellung, wie energieeffizient ihre Immobilie ist. Wäh-

rend von den 18- bis 29-Jährigen die Energieeffizienzklasse ihrer Immobilie kennen, sind es bei den über 60-Jährigen nur knapp 20 Prozent.

Quelle: www.immoscout.de

### Zweifel am Bauturbo

Mit dem sogenannten Bauturbo will die Bundesregierung für mehr bezahlbaren Wohnraum sorgen. Sechs von zehn Deutschen glauben jedoch nicht, dass so der Wohnraummangel in den kommenden fünf Jahren in den Griff zu bekommen ist. Vier von zehn Befragten glauben, dass sich die allgemeine Wohnsituation in dem nächsten Jahr verschlechtern wird.

Quelle: www.immowelt.de/SWW

### Sinkende Preise für Solaranlagen

Die Preise für Solaranlagen sind im Laufe des Jahres 2025 günstiger geworden. Eine Photovoltaikanlage mit 24 Modulen und einer Leistung von rund 10 kW kostete im Januar 2025 im Schnitt 14.973 Euro. Im September lag der Durchschnittspreis bei 12.768 Euro. Das entspricht einem Rückgang von ca. 15 Prozent.

Quelle: www.verivox.de

### Holzschädlingsbefall im Altbau

Interessierte an Altbauten sollten diese vor dem Kauf gründlich kontrollieren lassen. Eine Tücke können holzzerstörende Pilze sein. Diese können sich entwickeln, wenn über längere Zeit Wasser eindringt, aber auch bei bauklimatischen Veränderungen, wie zum Beispiel bei Einbau luftdichter Fenster und damit einhergehenden Feuchteschäden. Die Sanierung eines solchen Pilzbefalls kann je nach Schädling teuer werden.

Quelle: VPB



Foto: kanghj103/123RF

**PETER**  
GmbH

seit 1908

HEIZUNG | LUFTUNG | KLIMA | SANITÄR

Duttenstedter Straße 27 31224 Peine

Telefon (0 51 71) 68 57

[www.peter-peine.de](http://www.peter-peine.de) [info@peter-peine.de](mailto:info@peter-peine.de)

**HEINEKE**  
Bauunternehmen GmbH

- Hoch- und Stahlbetonbau
- Innen- und Außenabdämmung
- Altbausanierung
- Fliesenarbeiten
- Trockenausbau
- An- und Umbauten
- Bauwerksabdichtung
- Zimmerarbeiten

An den Rotten 4 · 31249 Hohenhameln-Ohlum  
05128 – 693 · [www.bauunternehmen-heineke.de](http://www.bauunternehmen-heineke.de)

# Kredit abbezahlt – und jetzt?

*Der Peiner Rechtsanwalt und Notar Dr. jur. Christian Malte Gladis, zugleich Fachanwalt für Erbrecht, stellt aktuelle Informationen der Bundesnotarkammer vor.*

## Kredit abbezahlt und jetzt?

Wenn ein Darlehen endlich abbezahlt ist, fragen sich viele Eigentümer, was mit der dafür eingetragenen Grundschuld passiert. Muss sie gelöscht werden oder kann sie einfach im Grundbuch stehen bleiben? Entgegen landläufiger Meinung bringt das „Stehenlassen“ nur in wenigen Fällen Vorteile, birgt gleichzeitig aber erhebliche Risiken für einen späteren Verkauf oder eine spätere Überlassung der Immobilie.



## Lösung der Grundschuld

„Ist ein Darlehen abbezahlt, erlischt eine dafür eingetragene Grundschuld nicht automatisch. Um eine Grundschuld löschen zu lassen, benötigt man zunächst eine beglaubigte Löschungsbewilligung der Bank sowie eine notariell beglaubigte Zustimmungserklärung des Eigentümers“, erklärt Notarin Dr. Irene Kämper, Pressesprecherin der Rheinischen Notarkammer, und führt weiter aus: „Handelt es sich um eine sogenannte Briefgrundschuld, muss zusätzlich der Grundschuldbrief im Original vorgelegt werden.“

## Verkauf der Immobilie

Wird die Immobilie verkauft, müssen bestehende Grundschulden in aller Regel gelöscht werden, denn andernfalls bestünde für den Käufer die Gefahr, dass es nach der Kaufpreiszahlung wegen offener Schulden des Verkäufers zur Zwangsversteigerung kommt. Liegen dem Verkäufer die Lösungsbewilligung und ein etwaiger Grundschuldbrief zu diesem Zeitpunkt (noch) nicht vor, etwa weil das Darlehen noch nicht abbezahlt ist, wird üblicherweise die Notarin oder der Notar mit der Einholung dieser Unterlagen beauftragt.

„Oft werden die Lösungsbewilligung sowie ein etwaiger Grundschuldbrief an

den Darlehensnehmer geschickt, sobald das Darlehen abbezahlt ist. Werden diese Unterlagen nicht unmittelbar beim Grundbuchamt eingereicht und die Lösung vollzogen, ist die Wahrscheinlichkeit groß, dass sie im Laufe der Zeit – gegebenenfalls über Generationen hinweg – verloren gehen. Bei einem verlorenen Grundschuldbrief muss vor der Lösung ein langwieriges und teures Aufgebotsverfahren eingeleitet werden. Das verzögert die Abwicklung des Immobilienkaufvertrags um viele Monate bis schlimmstenfalls Jahre und kann beim Käufer Nichtabnahmeentschädigungen oder zusätzliche Mietkosten verursachen, für die der Verkäufer gegebenenfalls haftet“, warnt Kämper. Hier gilt also: Wer zügig löscht, vermeidet das Risiko, dass viele Jahre später die nötigen Unterlagen nicht mehr auffindbar sind. Vor allem Grundschulden mit Grundschuld-

brief sollten daher nach Abzahlung des Darlehens unverzüglich gelöscht werden.

## Übertragung der Immobilie auf Kinder

Auch wenn Eltern ihre Immobilie auf ihre Kinder übertragen möchten, ist es in den meisten Fällen sinnvoll, das Grundbuch „aufzuräumen“ und Grundschulden zu löschen. Häufig möchten sich die Eltern Nutzungsrechte an der Immobilie wie beispielsweise ein Nießbrauchs- oder Wohnungsrecht vorbehalten. „Unter Umständen besteht das Risiko, dass der Erwerber die Grundschuld für ein neues Darlehen wiederverwendet. Bezahlte er den neuen Kredit nicht ordnungsgemäß ab, droht eine Vollstreckung durch die Bank und infolgedessen ein Erlöschen des Nutzungsrechts der Eltern“, erklärt Kämper.

## Grundschuld im Einzelfall stehen lassen

„Nur selten kann es sinnvoll sein, die Grundschuld stehen zu lassen. Dies ist dann der Fall, wenn zeitnah ein weiteres Darlehen aufgenommen werden soll, etwa für eine Modernisierung der Immobilie. Unter Umständen akzeptiert die Bank die bestehende Grundschuld zu denselben Konditionen erneut als Sicherheit. In diesem Fall spart man sich Notar und Gerichtskosten für die Lösung der alten und die Bestellung einer neuen Grundschuld“, schließt Kämper.

## Notarinnen und Notare unterstützen bei der Entscheidung

Ob ein Stehenlassen der Grundschuld sinnvoll ist, hängt von den individuellen Umständen ab. Notarinnen und Notare beraten gerne hierzu, geben auf Nachfrage Auskunft zu den Kosten der Lösung und holen die erforderlichen Löschungsunterlagen ein.



Foto: alexraths/123RF

# Schulden statt Geldsegen: So vermeiden Erben, privat für den Nachlass zu haften

Stirbt ein Erblasser, geht sein ganzer Nachlass automatisch auf den oder die Erben über. Dazu gehören auch etwaige Schulden. Wenn die Schulden die Höhe des hinterlassenen Vermögens übersteigen, kann es schnell gefährlich werden, denn für einen überschuldeten Nachlass haften die Erben unbegrenzt – auch mit dem eigenen Vermögen. Erben können einen Nachlass ausschlagen und haben mehrere Möglichkeiten, falls sie erst nachträglich von den Schulden erfahren.

## Offensichtlich überschuldeten Nachlass ausschlagen

Wenn schnell klar wird, dass der Nachlass überschuldet ist, kann es sinnvoll sein, das Erbe auszuschlagen. Die Ausschlagung muss persönlich beim Nachlassgericht und in Schriftform erfolgen oder als notariell beglaubigte Bescheinigung eingereicht werden. Ein Anruf oder ein einfaches Schreiben sind nicht rechtswirksam, reichen also nicht aus. Für eine Erbausschlagung fallen Gebühren an, die sich nach der Höhe der Erbmasse richten. Wird der Verzicht über den Notar erklärt, können weitere Kosten wie Portogebühren oder Steuern hinzukommen.

## Knappe Frist für die Ausschlagung

Erben müssen sich innerhalb von sechs Wochen entscheiden, ob sie den Nachlass ausschlagen. Nur in Ausnahmefällen be-

trägt die Frist sechs Monate, zum Beispiel wenn der Wohnsitz des Verstorbenen oder der Erben im Ausland liegt. Für gesetzliche Erben wie den Ehepartner oder die eigenen Kinder beginnt die Ausschlagungsfrist, sobald diese vom Erbfall erfahren. Für testamentarische Erben startet die Frist frühestens mit der Testamentseröffnung. Nach Ablauf gilt das Erbe automatisch als angenommen. Eine einmal getroffene Entscheidung für oder gegen das Erbe kann nur in Ausnahmen rückgängig gemacht werden. So können Erben, wenn sie die Erbschaft aufgrund eines Irrtums oder falscher Informationen angenommen oder ausgeschlagen haben, eine Irrtumsanfechtung anstrengen. Ob diese oder ein anderer Anfechtungsgrund Aussicht auf Erfolg hat, bewertet der Notar im Einzelfall.

## Nachlassverwalter schützt das Privatvermögen der Erben

Oft entdecken die Erben nicht alle Nachlassschulden innerhalb der sechswöchigen Frist. In diesem Fall können sie bei Gericht eine Nachlassverwaltung beantragen. Der Nachlassverwalter trennt das Nachlassvermögen vom eigenen Vermögen der Erben, das somit unberührt bleibt, und fordert die Gläubiger öffentlich auf, ihre Ansprüche anzumelden. Die Erben dürfen während der Nachlassverwaltung nicht frei über den Nachlass verfügen. Was nach Tilgung aller Schulden vom Nachlassvermögen übrig bleibt, wird auf die Erben verteilt. Stellt

sich hingegen heraus, dass das Erbe überschuldet ist, eröffnet der Nachlassverwalter ein Nachlassinsolvenzverfahren. Eine Nachlassverwaltung kann nur eingeleitet werden, wenn der Nachlass unübersichtlich, aber nicht eindeutig überschuldet ist. Zudem muss der Nachlass die Verfahrenskosten decken.

## Wenn der Nachlass nicht einmal die Verfahrenskosten deckt

Ist schon von Anfang an wahrscheinlich, dass der Nachlass überschuldet ist, können die Erben direkt die Eröffnung eines Nachlassinsolvenzverfahrens beantragen. Ein unabhängiger Insolvenzverwalter wandelt den Nachlass in liquides Vermögen um und zahlt die Gläubiger aus. Auch ein Insolvenzverfahren kann nur eröffnet werden, wenn die Kosten gedeckt sind. Ist der Nachlass so überschuldet, dass weder eine Nachlassverwaltung noch ein Nachlassinsolvenzverfahren möglich sind, können die Erben eine Dürftigkeitseinrede stellen. Damit erklären sie, dass der Nachlass nicht ausreicht, um die Verbindlichkeiten zu bedienen. Voraussetzung ist allerdings, dass die Erben die Dürftigkeit des Nachlasses beweisen, zum Beispiel mit einem Inventarverzeichnis. Ein solcher Nachweis ist sehr fehleranfällig und sollte mit der Unterstützung eines Notars errichtet werden, damit die Erben nicht aufgrund eines Irrtums privat haften.

Quelle: Schleswig-Hosteinische Notarkammer

Seit 1883 **WINDEL** Ingenieurgesellschaft mbH  
Haus- und Versorgungstechnik  
Tel. 05171-55 4 66

Werner-Nordmeyer-Straße 4 31226 Peine

Heizung, Klima, Sanitär  
Rohrleitungsbau  
Kanal- und Rohrreinigung  
Dichtheitsprüfung Grundstücksentwässerung

[www.windel-peine.de](http://www.windel-peine.de)

GOTHAER VERSICHERUNG PEINE

**DK**  
Dennis Kruthoff

• Wohngebäudeversicherung • Hausratversicherung  
• Immobilienfinanzierung • Betriebsversicherung

Alles rund um Versicherungen und Finanzanlagen für Privat- und Firmenkunden

Dennis Kruthoff  
Viesenstr. 24  
31226 Peine

Telefon: 05171 / 40966  
E-Mail: [kruthoff@gothaer.de](mailto:kruthoff@gothaer.de)  
Webseite: [versicherung-gothaer.de/kruthoff/](http://versicherung-gothaer.de/kruthoff/)

# Im Slalom durch das Treppenhaus

## Was darf im gemeinschaftlichen Treppenhaus stehen?

Ob Schuhe, Kinderwagen oder gleich der ganze Kleiderschrank – im Treppenhaus von Mehrfamilienhäusern werden so einige Dinge dauerhaft abgestellt, weil sie in der Wohnung stören. Das kann gleich in zweierlei Hinsicht problematisch werden: Einerseits kann es Mitbewohner stören, weil sie sich täglich an Kinderwagen, Rädern und Co. vorbeischlängeln müssen. Und einige Gegenstände können Diebe anlocken. Denn oft sind Hauseingangstüren nicht abgeschlossen, so dass Langfinger ein leichtes Spiel haben.

### Kinderwagen im Treppenhaus

Um es vorwegzunehmen: Das Abstellen eines Kinderwagens im Treppenhaus ist von Artikel 6 des Grundgesetzes, bei dem es um den Schutz der Familie geht, besonders geschützt und daher in den meisten Fällen erlaubt. Allerdings gibt

es einige Voraussetzungen: So müssen Treppenhäuser und Hausflure stets verkehrssicher sein und Einsatzkräfte wie Feuerwehr oder Sanitäter dürfen nicht behindert werden. Zudem ist ein Treppenhaus meist gleichzeitig der Flucht- und Rettungsweg im Brandfall, es gelten also die Anforderungen des Brandschutzes.

Ist im Haus kein Abstellraum und kein Aufzug vorhanden oder passt der Kinderwagen nicht in den Aufzug, darf er im Flur abgestellt werden, sofern er keine Fluchtwege blockiert. Rollatoren, Rollstühle und andere Gehhilfen dürfen ebenfalls im Flur geparkt werden, wenn ausreichend Platz vorhanden ist (Oberlandesgericht Hamm, Az.: 15 W 444/00 und Landgericht Hannover, Az.: 20 S 39/05). Gibt es allerdings einen Abstellraum, gehören alle Gefährte in den Abendstunden und nachts

dort hinein. Nur tagsüber müssen Mitbewohner das Abstellen im Hausflur also dulden.

Außerdem dürfen Kinderwagen auch kurzfristig vor Wohnungstüren im Treppenhaus abgestellt werden, wenn die Größe des Flurs ausreicht. In einem konkreten Fall kündigte ein Vermieter seiner Mieterin fristlos, weil vor ihrer Wohnung nicht nur regelmäßig ein Kinderwagen stand, sondern auch ein Müllbeutel im Hausflur abgestellt wurde. Doch die Richter hielten sowohl die fristlose als auch eine ordentliche Kündigung für unzulässig. Denn der Kinderwagen stand nur vor der Wohnungstür, wenn die Mieterin Besuch einer Freundin mit Kind bekam. Und auch der Müllbeutel verweilte nur kurze Zeit im Treppenhaus, bis er etwas später in den Hausmüll gebracht wurde (Amtsgericht Berlin-Neukölln, Az.: 10 C 121/22). ▶

**Heizkosten senken?  
Geht schlauer.**

**Mit dem  
Modernisierungs-  
rechner wissen, was  
zu tun ist.**

Unser Modernisierungsrechner zeigt dir, welche Maßnahmen sich für dich lohnen – und welche nicht. Einfach. Online. Unverbindlich. Jetzt berechnen: [sparkasse-hgp.de/modernisierungsrechner](http://sparkasse-hgp.de/modernisierungsrechner)



Weil's um mehr als Geld geht.



## Kinderwagen in den Keller?

Gibt es keinen geeigneten Abstellraum, dürfen weder Vermieter oder Eigentümer noch Hausordnung oder Mietvertrag Eltern verbieten, den Kinderwagen im Treppenhaus abzustellen. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass ein Kellerraum kein geeigneter Abstellraum ist. Denn selbst wenn es sich beim Kinderwagen um ein leichtes, zusammenklappbares Modell handelt, ist Eltern nicht zuzumuten, das Gefährt jedes Mal die Kellertreppe herunter- und wieder heraufzutragen. Zudem wäre das Kind während dieses aufwendigen und nicht ganz ungefährlichen Transportes unbeaufsichtigt. Daher müssen alle Beteiligten mit dem Kinderwagen im Treppenhaus leben, auch wenn es noch so schön dekoriert und wohnlich gestaltet ist. In einem konkreten Fall weigerte sich der im Haus lebende Vermieter, einen Farn im Blumentopf aus einer Nische im Treppenhaus zu entfernen, damit eine Mieterin ihren Kinderwagen dort abstellen konnte. Doch ihre Wohnung im zweiten Stock sowie der Keller waren auch in den Augen der Richter keine zumutbare AbstellAlternative. Der Farn musste weichen (Amtsgericht Landau, Az.: 3 C 368/87).

## Räder im Hausflur erlaubt?

Fahrräder hingegen gehören in der Regel nicht in den Hausflur. Schon gar nicht, wenn sie andere Mieter – vor allem diejenigen, die einen Kinderwagen oder Rollator haben – behindern. Wenn kein geeigneter Raum zum Abstellen von Fahrrädern vorhanden ist, darf das Fahrrad aber grundsätzlich in die Mietwohnung mitgenommen werden. Ist ein solcher geeigneter Raum vorhanden, ist ein Verbot für das Abstellen von Rädern im Flur und Treppenhaus in der Hausordnung zulässig und die Fahrräder müssen dort abgestellt werden (Landgericht Hannover, Az.: 20 S 39/05).

Handelt es sich aber um ein besonders wertvolles Fahrrad, ist der Mieter zum Schutz vor Diebstahl berechtigt, es ausnahmsweise in seine Wohnung mitzunehmen, weil ihm nicht zugemutet werden kann, es in einem für mehrere



Foto: viteethumb/123RF

Parteien zugänglichen Raum unterzubringen (Amtsgericht Münster, Az.: 7 C 127/93).

## Klamotten, Schuhe und Co.

Wer sich mit seinem Schuhwerk oder gar mit der ganzen Garderobe vor der eigenen Wohnungstür breitmacht, benötigt die Zustimmung des Vermieters und im Eigentumsfall die aller anderen Wohnungseigentümer. Ansonsten müssen die Klamotten in der eigenen Wohnung untergebracht werden. Denn bei einem Treppenhaus handelt es sich um Gemeinschaftseigentum (Oberlandesgericht München, Az.: 34 Wx 160/05).

## Sind Gegenstände im Treppenhaus versichert?

Zwar gehören Gegenstände, die vor der Wohnungstür im Treppenhaus abgestellt werden, in der Regel zum Hausrat und sind bei Diebstahl durch die Hausratversicherung geschützt. Doch die Versicherung muss in der Regel nur bei Einbruch-diebstahl zahlen. Damit gemeint ist das Aufbrechen von Türen, Fenstern oder

Schlössern sowie das Eindringen mit falschen oder nachgemachten Schlüsseln. Ein einfacher Diebstahl, zum Beispiel der eines Kinderwagens, der in einem Treppenhaus abgestellt wird, in dem die Tür regelmäßig offen steht, oder auch vor einem Kindergarten, fällt nicht automatisch unter den Versicherungsschutz. Daher sollte der einfache Diebstahl nach Möglichkeit nachversichert werden. Zudem sollte man Kinderwagen, die regelmäßig in Hausfluren und auch draußen abgestellt werden, mit einem hochwertigen Schloss sichern.

**Tipp:** In Polizeidienststellen, die das Codieren von Fahrrädern anbieten, können auch Kinderwagen codiert werden. Das macht das Wiederauffinden nach einem Diebstahl leichter und schreckt ab.

Werden Räder im Treppenhaus abgestellt, kann es hingegen Probleme mit der Versicherung geben. Hier ist eine separate Fahrradversicherung zu empfehlen, die das Abstellen im Treppenhaus oder vor der Wohnungstür im Schadensfall einschließt.

Quelle: [www.arag.de](http://www.arag.de)

# Mit richtigem Heizen und Lüften Geld sparen

Während der Heizsaison richtig zu heizen und zu lüften lohnt sich. Mit einigen Kniffen können Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer die jährlichen Heizkosten um bis zu 20 Prozent reduzieren. Mit leichten Anpassungen lassen sich in einem durchschnittlichen Haushalt in einem Altbau bis zu 200 Euro im Jahr einsparen. Wichtig sind eine moderate Raumtemperatur, eine auf den eigenen Tagesablauf eingestellte Temperaturregelung, korrektes Lüften sowie das Vermeiden von Wärmestaus durch verdeckte Heizkörper.

## Energieverbrauch senken, ohne Behaglichkeit einzubüßen

Viele Menschen heizen in der kalten Jahreszeit zu viel und zahlen dafür unnötig hohe Heizkosten. Immerhin: Mehr als zwei Drittel des gesamten Energieverbrauchs der deutschen Privathaushalte entfallen aufs Heizen. In vielen Wohnungen steigen die Raumtemperaturen

im Herbst und Winter auf 23 bis 24 Grad Celsius. Oft reichen jedoch schon 19 bis 20 Grad für ein angenehmes Raumklima. Vor allem in älteren Gebäuden ist die Absenkung der Temperatur bei den Heizkosten spürbar. Als Faustregel gilt: Pro Grad weniger sinkt der Energieverbrauch um sechs Prozent. Reduziert man die Raumtemperatur beispielsweise von 23 auf 20 Grad, spart man fast ein Fünftel der Heizkosten.

## Heizkosten sparen: Weniger ist mehr

Die passende Raumtemperatur ist der Schlüssel zu geringeren Heizkosten. Das Thermostatventil kann in Wohn-, Arbeits- und Kinderzimmer auf Stufe drei gestellt werden. Damit erreicht man eine Temperatur von 20 Grad Celsius. Derartige Temperaturen sind nicht in allen Zimmern erforderlich. Für Schlafräume und selten genutzte Zimmer genügt in der Regel die Stufe zwei am Heizkörper.

perregler. Ideal sind dort Temperaturen von 16 bis 18 Grad. In der Küche reicht diese Einstellung ebenfalls, da das Kochen zusätzliche Wärme liefert. Zudem senkt eine kühlere Küche den Stromverbrauch des Kühlschranks. Im Bad wiederum ist die Stufe drei bis vier angemessen.

Wichtig zu beachten: Die Stufen eins bis fünf am Heizungsregler stehen für die Raumtemperatur, nicht für die Geschwindigkeit, mit der der Raum aufgeheizt wird. Eine höhere Stufe führt also nicht zu schnellerem Heizen, sondern lediglich zu einer – oft unnötig – höheren Endtemperatur.

## Temperatur an den Tagesablauf anpassen

Keiner zu Hause? Dann sollte man das Thermostatventil herunterdrehen. Stufe eins bis zwei ist bei mehreren Stunden Abwesenheit ratsam. ▶

## Ihr Dienstleister rund um Ihre Immobilie!



Individuelle Gebäudeservices und Hausmeisterdienste rund um Haus und Garten, z. B.:

- Grünanlagen- und Grundstückspflege
- Kleinreparaturen
- Entrümpelung/Haushaltsauflösung
- Fachgerechte und kostengünstige Entsorgung sämtlicher Abfälle
- und vieles mehr!

Vom Hausmeisterservice über Gartenpflege bis hin zu individuellen Gebäudeservices, Entsorgung und Abfallmanagement bieten wir Ihnen ein großes Dienstleistungsangebot aus einer Hand.

Kontaktieren Sie uns und lernen Sie unsere Leistungen aus dem Bereich Gebäudeservice und Hausmeisterdienste für Ihre Immobilie kennen.

**BEWE Entsorgung, Beratung und Logistik GmbH**

**Hausmeisterservice**

Woltofer Straße 114 | 31224 Peine | Tel.: 05171/588884 | [info@bewe-entsorgung.de](mailto:info@bewe-entsorgung.de)

[www.bewe-entsorgung.de](http://www.bewe-entsorgung.de)

Mario Wesche





Am Regelgerät der Heizungsanlage stellt man auch die automatische Nachtabsenkung ein: Etwa eine Stunde vor der Bettruhe kann man die Solltemperatur bereits von 20 auf 16 Grad absenken. Eine Stunde vor dem Aufstehen sollte sie dann hochgeregelt werden, damit die Räume wieder warm sind. Außerdem gilt es zu bedenken, dass der Tagesablauf am Wochenende anders ist. Diese zeitgesteuerte Temperaturregelung lässt sich mit fast allen Heizungssteuerungen umsetzen.

### Heiztemperatur absenken lohnt sich

Ein Mythos besagt, dass das Wiederaufheizen eines Hauses nach einer Absenkphase mehr Energie verbraucht, als durch die reduzierte Temperatur eingespart wird. Jedoch ist das Absenken der Temperatur sinnvoll. Messungen belegen, dass die Einsparungen höher sind als der Mehrverbrauch beim Wiederaufheizen. Ob morgens nach einer kühlen Nacht oder nach

längerer Abwesenheit – das vorübergehende Absenken und spätere Hochfahren der Heizung spart stets mehr Energie als ein durchgehend beheiztes Gebäude. Bei längerer Abwesenheit im Winterhalbjahr – etwa während eines Urlaubs – kann die Raumtemperatur übrigens problemlos auf zwölf bis 15 Grad abgesenkt werden.

### Richtig lüften – Wärme erhalten, Feuchtigkeit vermeiden

Auch in der kalten Jahreszeit ist regelmäßiges Lüften unverzichtbar. Nicht nur für ein gesundes Raumklima, sondern auch, um Feuchteschäden zu vermeiden. Am effektivsten und energieeffizientesten ist das Querlüften: Dabei werden gegenüberliegende Fenster gleichzeitig weit geöffnet. Die verbrauchte, feuchte Raumluft wird dadurch schnell gegen frische, trockene Außenluft ausgetauscht. Besonders in Küche und im Bad ist diese Methode wichtig, da beim Kochen, Duschen oder Wäschewaschen besonders viel Feuchtigkeit entsteht.

Im Winter gilt die Faustregel: mehrmals täglich für fünf bis zehn Minuten lüften. In Wohn- und Schlafräumen reichen meist drei kurze Lüftungsphasen – morgens, mittags und abends. In der Heizperiode sollten die Fenster auf keinen Fall gekippt werden. Das verlängert den Luftaustausch unnötig, führt zu Wärmeverlusten und lässt die Wände rund um das Fenster auskühlen. Diese müssen anschließend mit zusätzlicher Heizenergie wieder aufgeheizt werden, was den Energieverbrauch in die Höhe treibt. Das gilt auch für das WC, auch hier hilft stoßlüften am wirkungsvollsten gegen unangenehme Gerüche.

Auch das falsche Platzieren von Möbeln und Vorhängen beeinflusst die Heizleistung. Heizkörper sollten nicht durch Sofas, Schränke oder schwere Vorhänge verdeckt werden. Dies behindert die Luftzirkulation und verursacht Wärmestaus. Die warme Luft kann sich nicht frei im Raum verteilen. Die Folge: ein höherer Energieverbrauch bei gleichzeitig geringerem Wohnkomfort.

### Entlüften und Energie sparen

Zum Start der Heizsaison sollten Eigentümerinnen und Eigentümer ihre Heizkörper überprüfen und bei Bedarf entlüften. Denn Luft im Heizkörper mindert die Heizleistung deutlich. Dadurch werden die Räume langsamer warm, gegebenenfalls wird das angestrebte Temperaturniveau gar nicht erreicht. Wer daraufhin die Heizung höher dreht, um die gewünschte Temperatur zu erreichen, verschwendet Heizenergie. Quelle: Zukunft Altbau

# R&W Service

## Gebäudereinigung GmbH

Telefon: +49 (0)5128 - 58 52  
Telefax: +49 (0)5128 - 84 77  
Email: [info@rw-servicegmbh.de](mailto:info@rw-servicegmbh.de)  
Web: [www.rw-servicegmbh.de](http://www.rw-servicegmbh.de)  
*Im Hohen 19 - 31249 Hohenhameln*

*Wir sorgen für Sauberkeit und klaren Durchblick!*

## Hans Talarczak



Inh. J. Rust  
Installateur- und Heizungsbaumeister

Sanitäre Installationen • Heizungstechnik  
Wartung / Service • Solartechnik

Hans-Marburger-Straße 6 • 31224 Peine  
Telefon 0 51 71/1 74 46 • Telefax 0 51 71/64 92

# Laub vom Nachbargrundstück: Wie viel ist zu viel?

Laub vom Nachbargrundstück im eigenen Garten: Das müssen Hausbesitzer in den meisten Fällen hinnehmen – selbst wenn die herübergewehrten Blätter ab und zu die Dachrinne verstopfen. Nur in Ausnahmefällen, wenn die Grundstücksnutzung wesentlich beeinträchtigt ist, gilt das nicht.

Blätter, Nadeln und Zapfen halten sich nicht an Zäune und Grenzen: Der Wind weht sie auch auf benachbarte Grundstücke. Das ist jedoch kein Grund, sie zurückzuwerfen oder zu verlangen, dass die störenden Bäume beseitigt werden. In der Regel müssen die Betroffenen das fremde Laub selbst entfernen und entsorgen – sofern es die Benutzung des Grundstücks nicht wesentlich beeinträchtigt. Einen Gärtner oder Reinigungsdienst zu beauftragen und die Rechnung an den Nachbarn zu schicken, geht in den meisten Fällen nicht.

## Abstand und Umgebung zählen

Doch wann gilt eine Beeinträchtigung als wesentlich? Das kommt auf den jeweiligen Fall an. Stehen an der Grundstücksgrenze viele Bäume, fällt eine erhebliche Laubmenge an. Wenn da-

durch die Dachrinne regelmäßig verstopft, kann das eine wesentliche Beeinträchtigung sein. Ein solcher Fall ist jedoch eher die Ausnahme. In den meisten Fällen muss der Nachbar das Laub hinnehmen. Wichtig für die Entscheidung sind zudem Abstand und Umgebung. Bäume und Sträucher dürfen beispielsweise nicht zu dicht an der Grundstücksgrenze stehen. Für stark wachsende Gehölze wie Linden, Pappeln oder Rotbuchen gilt vielerorts ein Mindestabstand von vier Metern zum benachbarten Garten. Zudem wird Laub in einer Stadt anders gewertet als auf dem Land: In dicht bebauten Wohngebieten ist es eher ortsüblich und damit zumutbar, dass sich im Herbst die Blätter über Grundstücksgrenzen hinweg verteilen.

## Ausgleichszahlungen möglich

Wenn die Bäume und Sträucher erst vor Kurzem – unter Missachtung der landesrechtlichen Abstandsregeln – an der Grundstücksgrenze gepflanzt wurden, können Betroffene unter Umständen Nachbesserung verlangen. Das kann etwa bedeuten, dass überhängende Äste beschnitten oder der Baum ganz beseitigt wird. Bei älteren Bäumen kann

es unter Umständen Ausgleichszahlungen für die Belastung geben. Auch eine Entschädigung für die Reinigung einer regelmäßig verstopften Dachrinne ist mitunter möglich.

## Weitere Tipps:

- Die Regeln für Grenzabstände von Bäumen oder Hecken sind regional unterschiedlich. Hier gelten die landesrechtlichen Vorschriften.
- In vielen Gemeinden gibt es Baumschutzsatzungen. Sie verbieten, dass bestimmte Bäume beschnitten oder gefällt werden.
- Für stark überhängende Äste gilt unter Umständen das sogenannte Selbsthilferecht. Greift es, darf man die Äste abschneiden.
- Wenn Obst auf das eigene Grundstück fällt, kann man es behalten – der Eigentümer darf es nicht zurückholen. Dies gilt jedoch nur für den Fall, dass das Obst auf natürliche Weise herabfällt. Aktives Ernten oder Abschneiden ist normalerweise tabu.
- Wer einen Pool in einer Gegend mit vielen Bäumen baut, muss den damit verbundenen Reinigungsaufwand in der Regel hinnehmen.

Quelle: R+V-Infocenter

**ahrens**  
Raumausstattung

Eichenweg 32  
31234 Edemissen  
Tel. (05176) 397  
[info@ahrens-edemissen.de](mailto:info@ahrens-edemissen.de)  
[www.ahrens-edemissen.de](http://www.ahrens-edemissen.de)

DACHDECKERMEISTER CARSTEN HOFFMANN

**HOFFMANN**

D A C H T E C H N I K



Infos unter

**05172-934665**

STEILDÄCHER · DACHABDICHTUNGEN · SCHORNSTEINSANIERUNGEN  
WANDVERKLEIDUNGEN · BAUKLEMPNEREI · DACHBEGRÜNUNGEN  
BAUWERKSABDICHTUNGEN · SOLARANLAGEN · BLITZSCHUTZ  
LAHWEG 4 · 31241 ILSEDE · FON 05172-934665 · FAX 05172-6017

# Zentrale Wärmepumpen

## *Seit Oktober ist die Verbrauchserfassung Pflicht*

Seit Oktober 2025 müssen Betreiber zentraler Wärmepumpenanlagen in Mehrfamilienhäusern den Stromverbrauch individuell messen und abrechnen. Die bisherige Pauschalregelung ist ausgelaufen.

Bereits zum 1. Oktober 2024 ist die Novelle der Heizkostenverordnung in Kraft getreten, die das sogenannte „Wärmepumpen-Privileg“ abgeschafft hat. Dieses Privileg galt bislang ausschließlich für zentrale Wärmepumpenanlagen in Mehrfamilienhäusern: Eigentümer und Vermieter durften den Stromverbrauch pauschal oder nach Fläche abrechnen, ohne den tatsächlichen Verbrauch erfassen zu müssen.

Nun ist eine verbrauchsabhängige Erfassung vorgeschrieben. Für die Umsetzung galt eine Übergangsfrist: Bis spätestens 30. September 2025 mussten geeignete Messeinrichtungen installiert und in Betrieb genommen sein.

Ab diesem Zeitpunkt darf keine pauschale Umlage mehr erfolgen.

Die neue Regelung betrifft nur zentrale Wärmepumpen, die mehrere Einheiten versorgen, und soll mehr Transparenz sowie Anreize für sparsames Heizen schaffen. Für dezentrale Anlagen in einzelnen Wohnungen oder Einfamilienhäusern ändert sich nichts.

Quelle: [www.waermepumpe.de](http://www.waermepumpe.de)



Foto: dmitry16/123RF



## Immobilien - Bewertung



# Alexander Brendecke

## Sachverständiger

05300 338 | [www.Ldw-SV.de](http://www.Ldw-SV.de) | Lietweg 5, 38159 Alvesse

**öffentlich bestellt und vereidigt durch:**



wir unterstützen Sie gerne

Munzel & Coll.

Notare | Rechtsanwälte | Fachanwälte



Hans-Hinrich Munzel  
Rechtsanwalt | Notar a. D.

Dr. Christian Malte Gladis  
Rechtsanwalt und Notar

**Ina Munzel**  
Rechtsanwältin und Notarin  
Fachanwältin für Erbrecht  
Zertifizierte Testaments-  
vollstreckerin (AGT)

**Uwe Freundel**  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Mietrecht und  
Wohnungseigentumsrecht  
Fachanwalt für Familienrecht

**Isabell Neumann**  
Rechtsanwältin

## Kanzlei für Erbrecht und Vermögensnachfolge



Beethovenstraße 11  
31224 Peine

Tel. (05171) 585 66 0  
Fax (05171) 585 66 66

# Risiko Einbruch: So schützen Sie Ihr Eigenheim

Die dunkle Jahreszeit steht vor der Tür und damit steigt auch wieder das Einbruchrisiko. Die von der Polizei erfassten Wohnungseinbruchdiebstähle sind bundesweit 2024 leicht gestiegen und beliefen sich auf 78.436 Fälle. Die durchschnittliche Schadenhöhe ist laut Gesamtverband der Deutschen Versicherungswirtschaft (GDV) auf den Rekordwert von 3.800 Euro gestiegen. Ob Einbrecher Erfolg haben, hängt ganz wesentlich von der Qualität der Schutzmaßnahmen ab. Nicht nur technische Mittel, sondern auch das richtige Verhalten kann Einbrüche wirksam verhindern.

Einbrüche können für die Betroffenen schwere Folgen haben. Auch wenn der materielle Schaden häufig durch eine Versicherung ersetzt wird, leiden viele unter dem Verlust des Sicherheitsgefühls in den eigenen vier Wänden. Zudem ist die Aufklärungsquote bei Wohnungseinbruchdiebstählen relativ niedrig und lag 2024 bei 15,3 Prozent. Investitionen in den Einbruchschutz können sich also lohnen.

Einbrecher suchen in der Regel gezielt nach Schwachstellen, um möglichst schnell und unauffällig in Häuser und Wohnungen einzudringen. Zu den häufigsten Einfallstoren gehören weniger gut gesicherte Fenster sowie Balkon- und Terrassentüren. Besonders im Fokus stehen Eingänge, die der Straßenseite

abgewandt und damit oft weniger gut einsehbar sind.

## Schutzmaßnahmen: vom Wachhund bis Smart-Home

Abhilfe schaffen kann der Einbau von einbruchhemmenden Türen und Fenstern. Dabei werden typische Schwachstellen wie Türblatt, Rahmen oder Verglasung verstärkt. Auch spezielle Tür- oder Fensterschlösser machen es Einbrechern schwerer. Auf dem Grundstück tragen einfache Maßnahmen wie eine Beleuchtung mit Bewegungsmeldern zur Sicherheit bei. Ein „Achtung Wachhund“-Schild kann ebenfalls helfen – auch wenn kein Hund da ist.

Wer noch mehr in die Sicherheit seines Eigenheims investieren möchte, kann über die Installation einer Alarmanlage oder von Smart-Home-Systemen nachdenken. Darüber lässt sich beispielsweise im Urlaub Anwesenheit vortäuschen, indem über eine App auf dem Smartphone Licht, Fernseher, Musik-Anlage oder Rollläden ferngesteuert werden.

Bei der Auswahl der richtigen Produkte und Maßnahmen gibt es Rat bei Polizei und Fachbetrieben. Die Finanzierung einbruchhemmender Maßnahmen wird von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) über das Programm „Altersgerecht Umbauen (159)“ mit

zinsgünstigen Krediten bis zu 50.000 Euro unterstützt. Gefördert werden einbruchhemmende Türen, Fenster, Rollläden, Nachrüstsysteme und Alarmanlagen, auch in Verbindung mit Smart-Home-Technologien.

## Verhaltenstipps: Einbruchschutz muss nicht teuer sein

Auch einfache Verhaltensregeln können das Einbruchrisiko senken. Dazu gehört das zweifache Abschließen von Eingangstüren ebenso wie Fenster bei Abwesenheit nicht auf Kipp stehen zu lassen. Schlüssel sollten nicht draußen versteckt werden, Leitern, Mülltonnen oder Gartenmöbel nicht offensichtlich als Kletterhilfen für höhergelegene Fenster zur Verfügung stehen. Und bei längerer Abwesenheit ist es ratsam, die Nachbarn darum zu bitten, ab und zu den Briefkasten zu leeren.

Selbst wenn das Eigenheim optimal gesichert ist: Einen hundertprozentigen Schutz vor Einbrüchen wird es nie geben. Dennoch lässt sich das Risiko mit den richtigen Maßnahmen deutlich vermindern. Im vergangenen Jahr blieb nahezu die Hälfte (45,7 Prozent) der Einbruchdelikte im Versuchsstadium stecken. Je länger Einbrecher brauchen, um in ein Objekt einzudringen, desto höher wird für sie das Entdeckungsrisiko und sie suchen sich im Zweifel ein leichteres Ziel.

Quelle: LBS

# Worauf Vermieter bei Stromverträgen jetzt achten müssen

## Wichtige Neuerungen: Geänderte Meldefristen und MaLo-ID

Seit dem 6. Juni 2025 haben sich die Fristen und Prozesse für Strom auf dem deutschen Energiemarkt geändert. Dies hat auch Auswirkungen auf die Stromverträge von Mietern und Eigentümern: Rückwirkende An- und Abmeldungen sind jetzt nicht mehr möglich.

Während es früher möglich war, dem Stromversorger einen Mieterwechsel, einen Ein- oder Auszug noch einige Zeit danach mitzuteilen, muss dies jetzt zwingend vorher dem Stromversorger mitgeteilt und ein Vertrag geschlossen beziehungsweise gekündigt werden. Wie viel vorher, ergibt sich aus dem jeweiligen Versorgungsvertrag und den allgemeinen Geschäftsbedingungen des Versorgers. Teilweise verlangen die Anbieter zehn bis 14 Tage Vorlaufzeit für den Wechsel. Sie sollten Ihre Mieter bei Ein- und Auszug darauf hinweisen. Die Zählerstände werden dem Versorger gegenüber nicht schon im Kündigungs- oder Anmeldeschreiben angegeben, sondern meist nach dem tatsächlichen Aus- oder Einzug nachgemeldet, da ja in der Zwischenzeit noch ein Verbrauch stattfindet.

Wichtig ist aber in diesem Zusammenhang noch etwas anderes, das auch neu ist und sowohl Sie als auch Ihre Mieter betrifft:

### Zahlenkombinationen, die Sie als Eigentümer kennen sollten

Für die Kündigung beim Versorger sowie auch für den Abschluss eines neuen Versorgungsvertrages, aber auch bei vorübergehender Übernahme des Versorgungsvertrages durch Sie bei einem Leerstand, benötigen Sie bisher nur die Zählernummer und den Zählerstand. Ab sofort reicht dies nicht mehr aus:

Erforderlich ist jetzt die Angabe der MaLo-ID; MaLo steht für Marktlokationsnummer und ID für Identifikationsnum-

mer. Eine Marktlokation ist der Ort, an dem Energie geliefert oder entnommen wird, also zum Beispiel Ihr Haushalt oder Ihr Betrieb.

Die MaLo-ID ist eine meist elfstellige Nummer, die zur eindeutigen Identifikation eines Stromanschlusses im Energiemarkt dient, und zwar unabhängig vom Zähler oder vom Lieferanten. Man könnte auch sagen, dass die MaLo-ID für Ihren Energieversorgungsvertrag so etwas ist wie die IBAN für Ihr Konto. Ein Gebäude kann zwar mehrere Zähler haben, aber nur eine MaLo-ID pro Lieferstelle. Diese bleibt auch immer gleich, solange das Gebäude besteht, während sich die Zählernummern bei einem Zählerwechsel ändern.

### MaLo-IDs ermitteln und archivieren

Leider wird die MaLo-ID nur dem direkten Anschlussinhaber, also meist dem aktuellen Mieter auf seiner Jahresabrechnung, mitgeteilt, nicht aber dem Eigentümer und Vermieter. Als Vermieter sollten Sie die IDs aller Stromanschlüsse in Ihrer Immobilie aber auch unbedingt kennen. Zum einen, weil Sie die MaLo-ID bei einem Mieterwechsel dem neuen Mieter rechtzeitig VOR seinem Einzug mitteilen müssen, damit er sich

anmelden kann, und zum anderen für den Fall, dass Sie die Wohnung selbst beziehen oder den Anschluss während eines längeren Leerstandes nicht beim Grundversorger, sondern bei einem anderen Versorger anmelden möchten. Das Fehlen dieser Nummer zur rechten Zeit kann zu Konflikten zwischen Ihnen und Ihren Mietparteien oder auch zwischen Vor- und Nachmieter der Wohnung führen. Schließlich zahlt niemand gern die Stromkosten, die ein anderer verursacht hat.

Lassen Sie sich bitte von Ihren Mietern die Marktlokationsnummer der zur Wohnung gehörenden Stromanschlüsse geben, und zwar rechtzeitig vor dem nächsten Mieterwechsel, und legen Sie eine Haus-Akte an, in der Sie alle MaLo-IDs Ihres Hauses notieren, auch die für den Gemeinschaftsstrom. Dann sind sie schnell zur Hand, wenn sie bei einem Einzug, einem Auszug oder einem Versorgerwechsel benötigt werden.

Als Mitglied unseres Vereins stellen wir Ihnen gern kostenlos per Mail ein Musterschreiben an Ihre Mieter für die Abfrage zur Verfügung. Mitglieder ohne E-Mail-Account können das Schreiben auch in der Geschäftsstelle abholen.

### Datenschutz: hier kein Problem

Da es sich bei der MaLo-ID nicht um persönliche Daten handelt, sondern um Daten, die einem Zählerpunkt dauerhaft verbrauchs- und nutzerunabhängig zugeordnet sind, gibt es keine datenschutzrechtlichen Probleme.

**Übrigens:** Auch sämtliche Gasanschlüsse in Ihren Immobilien haben eine MaLo-ID, die Sie bei dieser Gelegenheit schon miterfassen und archivieren könnten. Sie wird zwar aktuell noch nicht für den Vertragsabschluss benötigt. Dies ist aber wahrscheinlich nur eine Frage der Zeit.

Quelle: Martina Wenzel, VHWG Herford



Foto: arvydas73/123RF

# Geschwister – Familienbande mit Fallstricken

Geschwister sind oft enge Vertraute – aber wenn es um Geld, Erbe oder Pflege geht, können schnell Konflikte entstehen. Die rechtliche Beziehung von Geschwistern in Bezug auf Erbe und Pflege ist in Deutschland im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) geregelt, woraus sich verschiedene Rechte und Pflichten ergeben.

## Erbrecht bei Geschwistern: Wer erbt was?

Geschwister haben im deutschen Erbrecht eine besondere Stellung: Sie gehören jedoch nicht zu den gesetzlichen Erben der ersten Ordnung wie Kinder und Enkel, sondern zur zweiten Ordnung. Das bedeutet: Hat der Verstorbene eigene Kinder oder Enkel, gehen die Geschwister leer aus. Ist das nicht der Fall und leben die Eltern noch, erben Geschwister ebenfalls nichts, da zuerst die Eltern erbberechtigt sind. Sind die Eltern verstorben, teilen sich die Geschwister den Nachlass untereinander. Wer seine Geschwister explizit als Erben einsetzen möchte, sollte dies daher unbedingt in einem Testament oder Erbvertrag festhalten.

ter ebenfalls nichts, da zuerst die Eltern erbberechtigt sind. Sind die Eltern verstorben, teilen sich die Geschwister den Nachlass untereinander. Wer seine Geschwister explizit als Erben einsetzen möchte, sollte dies daher unbedingt in einem Testament oder Erbvertrag festhalten.

## Wie vermeiden Geschwister Streit bei einem gemeinsamen Erbe?

Erbt eine Gruppe von Geschwistern gemeinsam, entsteht eine Erbengemeinschaft. Hier gibt es einiges zu beachten. So hat beispielsweise jeder Erbe zwar Anspruch auf seinen Anteil, aber Entscheidungen müssen innerhalb der Erbengemeinschaft gemeinsam getroffen werden. Wird das Erbe nicht einvernehmlich aufgeteilt, können einzelne Geschwister ihren Anteil verkaufen

oder im Wege einer Teilungsversteigerung eine Auszahlung erreichen. Besonders problematisch wird es, wenn eine Immobilie zum Erbe gehört – hier gibt es oft Streit um Verkauf oder Nutzung, vor allem wenn es weder einen Erbvertrag noch ein Testament mit klaren Regelungen gibt. Falls Konflikte entstehen, könnte eine Mediation weiterhelfen, bevor es zu einem langwierigen Rechtsstreit kommt.

## Wer zahlt für pflegebedürftige Geschwister und Eltern?

Wenn ein Bruder oder eine Schwester pflegebedürftig wird und nicht für die Kosten aufkommen kann, müssen Geschwister nicht füreinander zahlen. Die Unterhaltpflicht gilt nur gegenüber direkten Verwandten in gerader Linie – also zwischen Eltern und ▶



**GLAGOW**  
MALEREIBETRIEB

**TREPENHAUSRENOVIERUNG**

**WOHNUNGSSANIERUNG**

**WÄRMEDÄMMUNG**

Malereibetrieb GLAGOW  
Am Weißdorn 5  
31228 Peine / Stederdorf  
Tel.: 0 51 71 - 68 96  
info@maler-glagow.de

Kindern. Werden allerdings die Eltern pflegebedürftig und reicht deren Einkommen nicht aus, können auch Geschwister anteilig zur Finanzierung der Pflegekosten herangezogen werden. Seit 2020 gilt dabei jedoch das Angehörigen-Entlastungsgesetz: Nur wer mehr als 100.000 Euro brutto im Jahr verdient, muss sich an den Pflegekosten der Eltern beteiligen.

Selbst wenn Kinder zahlen müssen, wird aber ihr finanzieller Spielraum berücksichtigt. Laut Düsseldorfer Tabelle ist dem unterhaltpflichtigen Kind ein angemessener Eigenbedarf zu belassen. Der Bundesgerichtshof hielt 2024 insoweit einen Mindestselbstbehalt von 2.650 Euro netto pro Monat für angemessen, um das eigene Existenzminimum zu schützen. Von dem darüber liegenden Einkommen müssen zudem weitere 70 Pro-

zent nicht eingesetzt werden (Az.: XII ZB 6/24). Auch werden Verbindlichkeiten wie Miete, Kredite, Altersvorsorgeaufwendungen oder Unterhalt für eigene Kinder angerechnet. Schwiegerkinder sind übrigens nicht zahlungspflichtig.

### Ausgleichsanspruch unter Geschwistern?

Wichtig in diesem Zusammenhang: Ein Kind, welches allein die Pflegekosten für ein Elternteil übernimmt, kann von seinen Geschwistern keinen Ausgleich verlangen. In einem konkreten Fall hatte ein Sohn eine Bürgschaft für die Pflegekosten seiner Mutter übernommen und wurde später zur Zahlung herangezogen. Er forderte daraufhin von seinem Bruder eine Erstattung – ohne Erfolg. Ein familienrechtlicher Ausgleichsanspruch unter Geschwistern existiert nicht, da dieser nur

beim Kindesunterhalt gilt (Oberlandesgericht Köln, Az.: 10 UF 99/18).

### Haften Geschwister für die Schulden des anderen?

Außerdem haften Geschwister nicht für einander – weder für Kredite noch für andere Schulden. Jeder ist für seine eigenen finanziellen Verpflichtungen verantwortlich. Eine Ausnahme besteht nur, wenn Geschwister gemeinsam einen Vertrag unterschreiben – etwa für einen Kredit oder eine Wohnungsmiete. Dann haften sie gesamtschuldnerisch, das heißt, jeder kann für die gesamte Summe in Anspruch genommen werden. Erbt ein Geschwister teil einen Nachlass mit Verbindlichkeiten, haftet nur das erbende Geschwister dafür. Um sich zu schützen, kann das Erbe ausgeschlagen oder eine Nachlassverwaltung beantragt werden. Übrigens: Schulden eines Bruders oder einer Schwester betreffen nicht automatisch die Familie. Gläubiger können nicht einfach Verwandte zur Kasse bitten.

Quelle: ARAG



## HWG Peine – Ihr starker Partner

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein für Stadt und Kreis Peine e.V.

Geschäftsstelle: Beethovenstraße 11 | 31224 Peine | Telefon 05171 582480 | Fax 05171 5824866

Unsere Juristen beraten die Vereinsmitglieder unentgeltlich in allen Fragen des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentums. Unser Sonderservice, Formulardienst und ständig aktualisierte Informationsangebote werden für Sie bereitgehalten.

Bitte rufen Sie einfach in unserer Geschäftsstelle an, wenn Sie Fragen zur Mitgliedschaft in unserem Verein haben.

Weitere umfassende Informationen über die Leistungen unseres Vereins entnehmen Sie bitte unserer Webseite [www.hwug-peine.de](http://www.hwug-peine.de)

Wir schicken Ihnen auch gern die Infobroschüre über unseren Verein zu.  
E-Mail: [mail@hwug-peine.de](mailto:mail@hwug-peine.de)

#### Öffnungszeiten:

Montag	15.00 – 18.00 Uhr
Dienstag	09.00 – 12.00 Uhr
Mittwoch	09.00 – 12.00 Uhr
Donnerstag	15.00 – 18.00 Uhr

#### Mitgliederberatung:

Montag	15.00 – 18.00 Uhr
Donnerstag	15.00 – 18.00 Uhr

#### Parkplatz für die Mitgliederberatung:

Zufahrt von den Parkplätzen unterhalb der Nord-Süd-Brücke

Rechtsberatung | Formulardienst | Sonderservice | Interessenvertretung