

Ausgabe 90 | März/April/Mai 2026

HWG Kurier



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



05

Vorstellung der neuen
Vorstandsmitglieder
des HWG Peine

12

Horst-Kapelle auf
Telgte – Ältestes
Peiner Gotteshaus

17

Neuer Mietspiegel
für Peine erscheint
im März

 **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)

Gabriele Bahr

- Backoffice /
Vermarktung & Verwaltung



Sabrina Cramme

- Vermarktung & Verwaltung

Lillian Jaber

- Vermarktung & Verwaltung



Viktoria Lorenz-Nowacki

- WEG & Mietverwaltung

Vanessa Großkopf

- WEG & Mietverwaltung



Jaemi-Lee Bodenstedt

- Studentin

Simone Bahr

- Backoffice /
Vermarktung & Verwaltung



Michael Neumeyer

- Auszubildender

Neila

- Mädchen für alles



Liebe Leserin, lieber Leser,

neues Jahr, neues Glück – diese Ihnen sicherlich bekannte Lebensweisheit steht sinnbildlich für den Wunsch nach einem Neuanfang und positiven Veränderungen. Ich persönlich freue mich sehr darauf, in diesem Jahr meine neue Aufgabe als Vorsitzender des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümervers e ins Peine erstmals auszufüllen und dabei hoffentlich Ihren Erwartungen gerecht zu werden.

Gleichzeitig stellt sich mir jedoch die Frage: Was bedeutet das Jahr 2026 für Sie? Vor allem vor dem Hintergrund zahlreicher gesetzlicher Neuerungen, die in diesem Jahr in Kraft treten und Immobilieneigentümer sowie Vermieter unmittelbar betreffen. Dazu zählen insbesondere Änderungen im Mietrecht (wie beispielsweise die Verlängerung der Mietpreisbremse und die Ausgestaltung von Indexmieten), neue energetische Anforderungen (Auswirkungen der EEG-Novellierung und der kommunalen Wärmeplanung), steigende CO₂-Kosten sowie eine sich verändernde Förderkulisse –

mit möglichen Erweiterungen, wohl eher aber auch Einschränkungen.

Darüber hinaus wird auch die künstliche Intelligenz zunehmend Einfluss auf die Immobilienwirtschaft nehmen und zu spürbaren Veränderungen führen – und das, wie ich ausdrücklich betonen möchte, mit maßgeblich positiven Perspektiven.

Selbstverständlich werden wir Sie über alle veränderten Rahmenbedingungen frühzeitig informieren und Sie bei Bedarf beratend begleiten. Wie auch in der Vergangenheit werden wir Ihnen zu allen wesentlichen Themen die notwendige Sachkenntnis und Orientierung vermitteln, um Sie in die Lage zu versetzen, fundierte sowie zukunftsweisende Entscheidungen treffen zu können. Die neuen Herausforderungen, aber auch die Entwicklungen der vergangenen Jahre haben deutlich gezeigt, wie dringend der Immobilienmarkt auf verlässliche Struk-

turen angewiesen ist. Entscheidend ist aus meiner Sicht daher, dass sowohl die Politik als auch die Immobilienbranche selbst für mehr Klarheit und Transparenz sorgen. Nur so kann wieder mehr Planbarkeit entstehen – als Grundlage für Vertrauen, Zuversicht und nachhaltige Investitionsentscheidungen.

„Verlässliche Rahmenbedingungen und Planbarkeit“ sind folgerichtig meine priorisierten Wünsche für das Jahr 2026. Aufgrund meiner grundsätzlich positiven und optimistischen Grundeinstellung bin ich fest davon überzeugt, dass dieses Ziel erreichbar ist.

Der gesamte „neue“ Vorstand des HWG Peine wünscht Ihnen ein friedliches und gesundes neues Jahr!

Freundlichst
Harans Wedig



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

Gemeindewerke
PEINER LAND



Inhalt

- 03 Editorial
- 05 Vereinsnachrichten – Vorstellung der neuen Vorstandsmitglieder
- 06 Neue aktuelle Rechtsprechung
- 08 Streit in der Erbgemeinschaft verhindern
- 09 Längere Wartezeiten bei der Nachlassabwicklung
- 10 Mitglieder fragen – Rechtsanwältin Isabell Neumann antwortet
- 12 Horst-Kapelle auf Telgte: Ältestes Peiner Gotteshaus
- 13 Kurzmitteilungen
- 15 Fernwärme immer teurer
- 16 Neuer Mietspiegel für Hannover
- 17 Neuer Mietspiegel für Peine erscheint im März
- 18 Achtung, Rutschgefahr! Urteile zur Verkehrssicherungspflicht im Winter
- 20 Kommunale Schlichtung nach dem Nachbarschaftsgesetz in Niedersachsen
- 22 Witwe ist nicht automatisch Alleinerbin
- 23 Wer in der Gemeinschaft das Sagen hat

IMPRESSUM | **HERAUSGEBER** | Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverschein 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, E-Mail: mail@hwug-peine.de **TITELFOTO** | Katja Munzel-Neubauer: Altes Rathaus in Peine am Historischen Marktplatz **VERANTWORTLICH FÜR DEN ANZEIGENTEIL** | Peiner Allgemeine Zeitung, Carsten Winkler **DRUCK** | Fischer Druck GmbH – Peine, Wilhelm-Rausch-Straße 13, 31228 Peine **ANSPRECHPARTNER FÜR ANZEIGEN** | Werderstraße 49, 31224 Peine, Telefon 05171 406-120, Fax 05171 406-167, E-Mail: c.winkler@mno-niedersachsen.de **ERSCHEINUNGSWEISE** | Alle drei Monate

TIVOLI ESSENTIAL

**Mehr drin, als Sie erwarten.
Für weniger, als Sie vermuten:**

Navigationssystem, Sitzheizung vorn, Klimaanlage, LM-Felgen, Zentralverriegelung, Parkpilot, Verkehrszeichenerkennung, Geschwindigkeitsregelanlage, Rückfahrkamera, Privacy Verglasung u.v.m.



Unser Barpreis
19.980 €

1.5 GDI Turbo Benziner, 120 kW (163 PS), 6-Gang-Schaltgetriebe, Frontantrieb, Sondermodell Essential, Farbe Grand White
inkl. 990 € Überführung

KGM Garantie: 5 Jahre Herstellergarantie oder bis zu 100.000 km (das zuerst Erreichte gilt).
Es gelten die aktuellen Garantiebedingungen des Herstellers.

Kraftstoffverbrauch Tivoli Benzin 2WD 6MT (WLTP kombiniert) in l/100 km: 7,1;
CO₂-Emissionen (WLTP kombiniert) in g/km: 162; CO₂-Klasse F.

AUTOHAUS BURIAN
KGM Vertragspartner
Werner-Nordmeyer-Str. 11 – 31226 Peine
Tel. 05171/950-505 / -509 – E-Mail kgm@ah-burian.de
www.autohaus-burian.kgm.de

KGM
Enjoy with Confidence



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
#schlesingerimmobilienpeine
www.schlesinger-immobilien-peine.de

Vereinsnachrichten

Vorstellung der neuen Vorstandsmitglieder des HWG Peine

Die in unserer Mitgliederversammlung am 4. November 2025 neu gewählten Vorstandsmitglieder stellen wir jeweils mit einem Kurzporträt vor:



**Marcus Wedig,
Vorsitzender**

Unser neuer Vorsitzender Marcus Wedig ist 50 Jahre alt, verheiratet und wohnt im Landkreis Peine.

Beruflich ist Marcus Wedig als Bereichsdirektor Immobilien und als Geschäftsführer der Projektentwicklungsgesellschaften bei der Sparkasse Hildesheim Goslar Peine tätig, sowie als Geschäftsführer der S-Immobilien-gesellschaft (Hausverwaltung).

Privat verspürt er viel Freude bei ausgedehnten Spaziergängen mit seinen beiden Dackeln, Ostseeurlaube in der Lübecker Bucht sowie handwerklichen Tätigkeiten.

Auch ehrenamtlich ist unser neuer Vorsitzender sehr aktiv, unter anderem als geschäftsführendes Vorstandsmitglied der Bürgerstiftung Peine, als Vorsitzender des Prüfungsausschusses Bankkaufleute bei der IHK Hildesheim/Hannover und als Mitglied des Rotary Service Clubs Peine.



**Josefine Wismer,
Schriftführerin**

Unsere neue Schriftführerin Josefine Wismer ist 41 Jahre alt und lebt mit ihrem Mann und den ge-

meinsamen beiden Töchtern in Hildesheim.

Beruflich ist sie als Sparkassenfachwirtin seit rund 20 Jahren bei der Sparkasse Hildesheim Goslar Peine tätig. Den Großteil dieser Zeit, knapp 17 Jahre, war sie im Privatkundenbereich als Beraterin im Einsatz. Seit etwa eineinhalb Jahren arbeitet Josefine Wismer nun als Referentin im Bereich Immobilien. In dieser Funktion ist sie unter anderem als Schnittstellenexpertin für interne und externe Ansprechpartner, als Projektkoordinatorin sowie im Controlling tätig.

Auch in ihrer Freizeit engagiert sie sich gerne: So ist sie aktuell sowohl im Elternbeirat als auch im Elternvorstand der KiTa ihrer jüngsten Tochter aktiv.

Darüber hinaus verbringt sie gerne Zeit mit ihrer Familie, widmet sich handwerklichen Projekten – und wenn dann noch ein Moment Ruhe bleibt, liest sie mit Vorliebe spannende Kriminalromane.



**Jörg Weigang,
Schatzmeister**

Unser neuer Schatzmeister Jörg Weigang ist 55 Jahre alt, hat eine Tochter und einen Sohn und lebt in seinem Geburtsort Peine. Schon seit 1997 ist er Mitglied unseres Vereins.

Nach Abitur, Ausbildung zum Steuerfachangestellten und Ablegung der Prüfung bei der IHK zum geprüften Bilanzbuchhalter ist er seit 1994 in leitender Funktion in der Steuerkanzlei Weigang beschäftigt, deren Übernahme für 2026 geplant ist. Die Bestellung zum Steuerberater durch die Steuerberaterkammer erfolgte im Jahr 2017.

Privat ist Jörg Weigang in mehreren Sportarten aktiv, er spielt gerne Tennis, Fußball und Golf.

Ehrenamtlich ist er bereits als Prüfungsausschussmitglied der IHK Braunschweig für Bilanzbuchhalter sowie der Steuerberaterkammer für Steuerfachangestellte tätig, und als Nebentätigkeit engagiert er sich seit 15 Jahren als Vertreter der Sportgerichtsvorsitzenden im Niedersächsischen Fußballverband e.V. Kreis Peine.

Unser Vorstand wird komplettiert durch unseren bereits im Jahr 2013 erstmals gewählten stellvertretenden Vorsitzenden Frank Neubauer, Diplom-Informatiker, und unserem Vereinsjustiziar Uwe Freundel (Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht). Der neue Vorstand hat unseren Vereinsjustiziar als Beisitzer in den neuen Vorstand kooptiert.

Einzug der Mitgliedsbeiträge

Der Einzug des Mitgliedsbeitrags 2026 erfolgt in der zweiten Märzhälfte. Die Mitglieder werden gebeten, die dem Verein bekannt gegebene Bankverbindung zu prüfen und gegebenenfalls eine Änderung mitzuteilen. Die Kosten für Rücklastschriften aufgrund nicht mitgeteilter Änderungen müssen wir sonst leider weitergeben. Sollten sich Ihre Anschrift oder Ihre E-Mail-Adresse geändert haben, bitten wir ebenfalls um Mitteilung. Wir danken uns für Ihre Unterstützung.

Wichtiger Hinweis: Auf die Ausstellung von Rechnungen für die Mitgliedsbeiträge wird verzichtet, da dies vonseiten der Finanzämter nicht erforderlich ist. Im Prüfungsfall genügt die Vorlage des Kontoauszugs für die Absetzung von der Steuer bei Vermietung oder Verpachtung.

Rechtsberatungszeiten

Seit Jahresbeginn 2025 findet die Rechtsberatung am Montagnachmittag und Donnerstagnachmittag jeweils zwischen 15 – 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.

Neue aktuelle Rechtsprechung im Miet-, Wohnungseigentums- und Nachbarrecht

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

Einsicht in Nebenkostenbelege

Die Zusendung von Belegkopien der Nebenkosten kann nur dann verlangt werden, wenn dem Mieter die Einsichtnahme in den Räumen des Vermieters nicht zumutbar ist (zum Beispiel wegen größerer Entfernung zur Mietwohnung oder wegen einer tiefgreifenden Zerrüttung der Mietparteien). Hierfür kommt es auf die Entfernung zur Mietwohnung an, aber nicht auf den Ort, an den der Mieter verzogen ist.

(LG Hanau, Beschluss v. 24.03.2025, 2 S 43/24)

Kündigung bei nicht erlaubter Untermiete

Der Vermieter einer Wohnung kann die Wohnung gegenüber dem Mieter wegen berechtigten Interesses kündigen, wenn dieser die Wohnung, ohne sie selbst zu bewohnen oder zumindest eine Rückkehrabsicht zu haben, unerlaubt einem Dritten überlassen hat.

(LG Berlin II, Urt. v. 31.07.2025 - 65 S 24/25)

Geldfund bei Wohnungsentrümpelung verbleibt bei Wohnungsinhaberin

Ein Entrümpelungsunternehmen, das bei der Wohnungsausträumung auf wertvollen Schmuck und 600.000 Euro in bar stößt, muss dieses an die Wohnungsinhaberin herausgeben. Entgegenstehende Vereinbarungen in den AGBs des Wohnungsentrümpelungsvertrages sind unwirksam.

(LG Köln AZ: 15 O 56/25)

Keine Vorfälligkeitsentschädigung bei unklarer Berechnungsgrundlage

Fehlen bei einem Immobilien-Verbraucherdarlehensvertrag die wesentlichen Faktoren für die Berechnung der Vorfälligkeitsentschädigung, verliert die Bank aufgrund Verletzung der gesetz-



lichen Informationspflichten ihren Anspruch auf Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung.

(BGH vom 20.05.2025 AZ: XI ZR 22/24)

Entzug des Wohnungseigentums bei Messi-Syndrom

Hortet eine am Messi-Syndrom erkrankte Wohnungseigentümerin zwanghaft alle möglichen Gegenstände und kommt es dadurch zu unerträglichen Gerüchen zulasten der Wohnungseigentümergeinschaft, rechtfertigt dieses nach erfolgloser Abmahnung den klageweisen Entzug des Wohnungseigentums.

(AG Lörrach vom 16.12.2024 AZ: 3C 855/23)

Hinweispflicht auf verstärktes Lüftungsverhalten

Hat der Vermieter den Mieter nach Einbau neuer dicht schließender Fenster auf verstärktes Lüften hingewiesen,

ist der Mieter nach Schimmelbildung nicht zur Minderung der Miete berechtigt, wenn er ein regelmäßiges Querlüften der Räume unterlassen hat.

(LG Landshut vom 08.01.2025 AZ 15 S 339/23)

Mietminderungsanspruch bei starkem Rauch aus der Nachbarwohnung

Steigt regelmäßig Rauch vom Balkon der untergelegenen Wohnung durch die offen stehenden Fenster in die darübergelegene Wohnung eines Nichtrauchers, ist ein Mietminderungsanspruch von 20 Prozent begründet. Derart viel Zigarettenrauch in Form gesundheitsschädlicher Immissionen ist ein Mietmangel, der eine Mietkürzung rechtfertigt. Zusätzlich ist auch ein Unterlassungsanspruch gegenüber dem qualmenden Nachbarn gegeben.

(AG Bremen, AZ: 17 C 332/22)

Haftung des Mieters auch ohne Verschulden

Stürzt ein Mieter aufgrund unvorhersehbarer Ohnmacht in die Glastür der Mietwohnung, die daraufhin zersplittert, hat der Mieter keinen Anspruch auf Schadensbeseitigung und Minderung der Miete. Ein derartiger Anspruch wäre nur bei einem vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung gegeben. Hier ist der Schaden dem Risikobereich des Mieters aufgrund einer sogenannten Fehlnutzung der Mietsache zuzuordnen, sodass er zudem Ersatz für den Türschaden leisten muss. In diesem Fall kommt es auf ein Verschulden des Mieters nicht an.

(LG Berlin vom 13.12.2023 AZ 64 S 81/23)

Trampolinspringen mit Blick über Nachbarn Zaun

Ein Trampolin muss wegen seiner Höhe (2,8 Meter mit Netz) einen angemessenen



nen Abstand zum Zaun des Nachbarn wahren. Es braucht aber nicht deshalb entfernt zu werden, weil es aufgrund der Höhe des Absprungs einen kurzen Blick in Nachbarns Garten ermöglicht. Beim Trampolinspringen handelt es sich grundsätzlich um ein sozialadäquates und damit erlaubtes Verhalten in privaten Gärten.
(OLG Brandenburg, AZ: 5 U 140/23)

Hausratsversicherung muss nach Einbruch trotz gekippter Fenster zahlen

Eine Hausratsversicherung kann die Schadensregulierung nach einem Einbruch trotz gekippter Fenster nicht verweigern. Dieses gilt insbesondere dann, wenn der Einbrecher nicht direkt durch das Fenster greifen konnte, um zum Beispiel die Terrassentür zu öffnen. Ein Fall

der groben Fahrlässigkeit, der zur Verweigerung der Schadensregulierung berechtigt hätte, liegt in solchen Fällen nicht vor.
(LG Gießen, AZ: 4 O 585/00)

Mangel bei schwieriger Garagenzufahrt

Der Käufer einer Eigentumswohnung mit dazugehörigem Pkw-Stellplatz in der Tiefgarage kann eine Kaufpreisminderung verlangen, wenn er den Stellplatz nur durch sehr geschicktes rückwärtiges Fahren auf einer gebogenen Linie erreichen kann.

(Kammergericht Berlin, AZ. 21 U 138/24)

Wohnungseigentümergeinschaft muss Kostenrahmen festlegen

Beschließt eine Eigentümerversammlung Erhaltungs- oder Veränderungsmaßnahmen, ohne zugleich einen Kostenrahmen festzulegen, kann ein solcher Beschluss durch jeden Wohnungseigentümer angegriffen werden.

(Amtsgericht München, AZ: 1294 C 22650/24)



**Baustoff
Brandes**
Da bau ich drauf.

Oberflächen, die begeistern!

Entdecken Sie neue Fliesentrends für Ihre Wohnräume – modern und vielseitig für jeden Stil.

**Besuchen
Sie unsere
Ausstellung**



**Termin
vereinbaren**

  www.baustoff-brandes.de

Peine

Dieselstr. 1, Tel. 05171/7009-0

Streit in der Erbengemeinschaft verhindern

Die Peiner Notarin Ina Munzel, zugleich Fachanwältin für Erbrecht und zertifizierte Testamentsvollstreckerin, stellt aktuelle Informationen der Bundesnotarkammer vor.

Viele Erblasser wünschen sich eine gerechte Aufteilung des Nachlasses unter den Hinterbliebenen. Werden im Testament jedoch mehrere Erben eingesetzt, ohne eine klare Zuweisung der einzelnen Nachlassgegenstände vorzunehmen, müssen die Erben die Aufteilung eigenständig regeln. Bis zur Einigung hat niemand unmittelbaren Zugriff auf „seinen“ Anteil, was schnell zum Streit führt. Liegt keine letztwillige Verfügung vor, entsteht von Gesetzes wegen eine Erbengemeinschaft, sobald mehrere Erben vorhanden sind. Abhilfe schafft die rechtssichere Gestaltung eines Testaments durch einen Notar.

Was sind Erbengemeinschaften?

Eine Erbengemeinschaft entsteht automatisch, wenn mehrere Erben den

Nachlass gemeinsam erhalten. Alle Erben besitzen hierbei dieselben Rechte und Pflichten. Erhebt einer der Erben zum Beispiel Anspruch auf den Familienschmuck oder eine bestimmte Antiquität, so darf er nicht allein und direkt darauf zugreifen. Die Erben müssen gemeinschaftlich entscheiden, ob dieses Erbstück in seinen Besitz übergehen darf. Auch Grundstücke können im Falle einer Erbengemeinschaft nur unter Mitwirkung aller Miterben verkauft werden. Aufgelöst wird die Erbengemeinschaft mit der sogenannten Erbauseinandersetzung, also wenn sich die Erben geeinigt haben, wie das Erbe aufgeteilt werden soll.



Notarielles Testament kann Streit vermeiden

Vor allem wenn es um die Vererbung größerer Vermögenswerte geht oder mehrere Personen erben sollen, sind Notare die erste Anlaufstelle für die Testamentsgestaltung. Um zukünftigen Streit zu vermeiden, bieten sich Teilungsanordnungen in der letztwilligen Verfügung an. Eine solche

Anordnung regelt die Erbauseinandersetzung, sodass der Erblasser zum Beispiel anordnet, welcher Erbe welchen Gegenstand aus dem Nachlass erhalten soll. Der Erblasser kann aber auch anordnen, dass der gesamte Nachlass versteigert wird und die Erben entsprechend der Erbquote am Erlös beteiligt werden.

LINDEBAUER IMMOBILIEN



Berit Lindebauer

Immobilienmaklerin
Bankkauffrau

05171/581412

0151/46315338

info@lindebauer.de
www.lindebauer.de

Sie suchen ein neues Zuhause oder möchten eine Immobilie verkaufen oder vermieten?

Wie stellen Sie sich den perfekten Makler für Ihre Immobilie vor? Kompetent, zuverlässig, fair und ehrlich, flexibel, diskret, kreativ und natürlich zu 100% engagiert! So oder so ähnlich würde wahrscheinlich Ihre Antwort aussehen.

Nun, niemand ist perfekt. Unser Anspruch ist es, Sie bei allen Fragen rund um die Immobilie in überzeugender Weise zu beraten und zu begleiten.

Wir betreuen Sie von der ersten Besichtigung an, bis hin zum Kauf- oder Mietvertragsabschluss. Gerne übernehmen wir für Sie auch die Finanzierungsberatung und -vermittlung.

Ihr Zuhause steht bei uns im Mittelpunkt!

Haben Sie Fragen zu Ihrem Grundstück? Wollen Sie bauen?

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

Vermessungsingenieur
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

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

Längere Wartezeiten bei der Nachlassabwicklung

Die Bearbeitung von Erbfällen durch die zuständigen Nachlassgerichte (Amtsgerichte) geht in Deutschland mit teilweise deutlich steigenden Wartezeiten einher. Solche Verzögerungen können erhebliche finanzielle Folgen nach sich ziehen. Solange die Erbfolge durch noch ausstehende Testamentseröffnungen oder noch nicht erteilte Erbscheine ungeklärt ist, können beispielsweise eine geerbte Immobilie nicht verkauft oder eine Verfügungsbefugnis für das ererbte Bankvermögen ermöglicht werden.

Wie eine kürzliche, nicht repräsentative Umfrage des Hamburger Grundeigentümergevereins (Hamburger Grundeigentum 11/2025) ergab, verstreichen in Hamburg nach dem Tod des Erblassers rund acht Monate, bis ein beim Nachlassgericht verwahrtes Testament eröffnet wird und die Erben über den Inhalt Kenntnis erlangen. Für die eröffneten privatschriftlich abgefassten Testamente ist für Veräußerung von ererbtem Grundbesitz oder für die Verfügungsbefugnis von ererbtem Bankguthaben in den meisten Fällen ein Erbschein erforderlich. Wie die Hamburger Umfrage darüber hinaus ergab, warteten die Erbscheinsantragsteller bei den dortigen Nachlassgerichten alsdann weitere acht bis zwölf Monate auf die Erteilung des Erbscheins, in Einzelfällen auch deutlich länger. Das kann erhebliche finanzielle Folgen haben, da Grundstückspreise für ererbten Grund-



Foto: silencefoto/123RF

besitz oder der Wert ererbten Depotvermögens während längerer Wartezeiten erheblich schwanken können. Besonders schwerwiegend kann sich dieses bei längeren Wartezeiten auswirken, wenn der Aktienmarkt nach dem Erbfall abzustürzen droht, zumal Erbschaftsteuer nach dem Aktienwert am Todestage zu zahlen ist. In solchen Fällen kann eine transmortale notariell beurkundete Generalvollmacht des Erblassers zugunsten eines Erben als Vollmachtnehmer sehr hilfreich sein.

Fragt man die Deutsche Anwaltsankunft, kann man mit der Eröffnung eines hinterlegten Testaments in der Regel innerhalb eines Monats nach Ableben des Erblassers rechnen. Für die Erteilung eines Erbscheines nach entsprechender Antragstellung sollten vier bis acht Wochen eingeplant werden. Erfreulich:

Das Peiner Nachlassgericht (Amtsgericht Peine) liegt sehr gut, was die vorgenannten Fristen betrifft. Bei den benachbarten Amtsgerichten der Großstädte Hannover und Braunschweig sieht es schon anders aus, teilweise verursacht auch durch Personalmangel. Auch aufgrund der Umstellung auf die elektronische Aktenführung muss in Niedersachsen auf Testamentseröffnungen und Erbscheine mehrere Monate gewartet werden, wie eine kürzliche Mitteilung des Göttinger Amtsgerichtes gegenüber dem NDR (NDR Niedersachsen v. 06.11.2025) ergab.

Auch Vermieter haben ein hohes Interesse an schnellstmöglicher Klärung eines Nachlassfalles. Stirbt ein Mieter, dauert das Mietverhältnis bis zur Ermittlung und Ausweisung der Erben durch Testament oder Erbschein fort. Das hat erhebliche Folgen. Der Vermieter kann ohne zuverlässige Kenntnis der Erben die Wohnung weder kündigen noch neu vermieten. Im schlimmsten Fall bleibt er auf den ausstehenden Mieteinnahmen sitzen. Ein Mitglied des Hamburger Grundeigentümergevereins berichtete aus Anlass der Umfrage, dass er mehr als zwei Jahre vergeblich versucht habe, vom dortigen Nachlassgericht zu erfahren, wer als Erbe des verstorbenen Mieters eingesetzt wurde.

Hans-Hinrich Munzel

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

info@duenow.de

VP VON POLL
IMMOBILIEN

Ihre Immobilienspezialisten in Peine und Umgebung.



um online einen
ersten Richtwert
zu erhalten

Von der exklusiven und professionellen Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie bis zur Übergabe sind wir an Ihrer Seite.



Selbstständiger Shop Peine | Bahnhofstr. 25 | 31224 | T.: 05171 - 58 63 12 1 | peine@von-poll.com

www.von-poll.com/peine

Mitglieder fragen –

Rechtsanwältin Isabell Neumann antwortet

Sandkasten erlaubt? Wenn der Garten zum Spielplatz wird

Frage: Wir sind Teil einer kleinen Wohnungseigentümergeinschaft mit vier Wohneinheiten. Das Grundstück ist sehr groß, ca. 1.500 m². Der Garten ist Gemeinschaftseigentum. Ein Wohnungseigentümer hat zwei kleine Kinder und möchte einen beweglichen Sandkasten im Garten aufstellen. Grundsätzlich mögen wir Kinder, möchten aber dennoch wissen, wie hier die Rechtslage ist.

Rechtsanwältin Neumann: Pauschal kann dies nicht beantwortet werden. Zunächst einmal sollten Sie einen Blick in die Teilungserklärung (Gemeinschaftsordnung) werfen. Häufig wird darin die Nutzung von Gemeinschaftsflächen geregelt. Auch kommt es darauf an, welche Größe der geplante Sandkasten haben wird. Bei einem größeren, fest installierten Sandkasten könnte es sich um eine bauliche Veränderung handeln, die unter Umständen eine Zustimmung sämtlicher Eigentümer erforderlich macht. Handelt es sich hingegen eher um einen kleinen und – wie Sie schreiben – beweglichen Sandkasten, kann dies wieder anders aussehen. Selbstverständlich dürfen von dem Betrieb des Sandkastens dann auch keine erheblichen Störungen ausgehen. Sollten sich dort beispielsweise regelmäßig Kinder aus der Nachbarschaft mit entsprechender Lärmkulisse einfinden, ist dies natürlich nicht hinzunehmen.



Indexmiete mit Sicherheitsnetz?

Frage: Ich haben in meinen Mietverträgen bisher immer die Indexmiete angekreuzt, allerdings noch zusätzlich vereinbart, dass die Miete nicht unter die Anfangsmiete sinken darf. Ein Mieter interessiert ist damit jedoch nicht einverstanden. Jetzt würde ich gerne, ob meine bisherige Handhabung rechtens ist.

Rechtsanwältin Neumann: Nein, eine solche Vereinbarung ist unzulässig. Wenn eine Indexmiete nach § 557b BGB vereinbart wird, hat der Mieter das Recht, die Miete bei einer Absenkung des Indexes nach unten anzupassen.

Eine Vereinbarung, wie Sie sie schildern, weicht zum Nachteil des Mieters von der gesetzlichen Regelung ab und ist damit unwirksam (§ 557b Absatz 5 BGB).

Betriebskostenabrechnung per E-Mail

Frage: Ich würde gerne, ob ich eine Betriebskostenabrechnung per E-Mail an meinen Mieter senden kann oder ob hierfür der klassische Postweg erforderlich ist.

Rechtsanwältin Neumann: Ja, es ist grundsätzlich zulässig, die Betriebskostenabrechnung in einem Wohnraummietverhältnis per E-Mail vorzunehmen, wenn Ihnen der Mieter seine E-Mail-Adresse mitgeteilt hat. Das Gesetz sieht für die Abrechnung keine besondere Form vor. Zu beachten ist allerdings, dass mit einer einfachen E-Mail regelmäßig kein sicherer Zugangsnachweis verbunden ist.

Anwaltsbeauftragung ohne Vergleichsangebote

Frage: Ich bin Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft. Leider hatten und haben wir vermehrt Probleme mit Handwerkern, die diverse Arbeiten am Haus ausgeführt haben. Uns ist durch die Beauftragung der Handwerker bewusst, dass Vergleichsangebote eingeholt werden müssen. Nun zeichnet sich



Eichenweg 32
31234 Edemissen

Tel. (05176) 397
info@ahrens-edemissen.de
www.ahrens-edemissen.de



Inh.
Mike Hedderich
Dachdeckermeister

**Bedachungen - Fassaden
Bauklempnerei
Flachdachisolierungen**

Lehmkuhlenweg 51 · 31224 Peine
Telefon (0 51 71) 63 45 · www.heidorn-bedachungen.de

ab, dass aufgrund einer Problematik mit einem Handwerker ein Rechtsstreit droht, für den ein Rechtsanwalt beauftragt werden soll. Nun ist meine Frage, ob auch hier Vergleichsangebote eingeholt werden müssen.

Rechtsanwältin Neumann: Bei der Beauftragung eines Rechtsanwalts oder einer Rechtsanwältin handelt es sich tatsächlich um einen Sonderfall, welcher keine Alternativangebote erfordert. Rechnet der Rechtsanwalt nach den gesetzlichen Gebühren ab, gibt es ohnehin keine Preisunterschiede. Auch bei stundenbasierter Abrechnung hängt die Gesamthöhe des Honorars häufig weniger vom Stundensatz, sondern vielmehr vom tatsächlichen Aufwand ab. Außerdem schuldet ein Rechtsanwalt im Gegensatz zu einem Handwerker keinen konkreten Erfolg, sondern erbringt eine Dienstleistung. Die dafür entscheidende fachliche Kompetenz lässt sich nicht anhand verschiedener Angebote bewerten. Schließlich ist neben der fachlichen Qualifikation auch die persönliche Vertrauensbeziehung zwischen Rechtsanwalt und Mandanten von hoher Bedeutung, die durch einen Angebotsvergleich nicht abgebildet werden kann.

Tierisch laut: Wenn Hunde den Hausfrieden stören

Frage: Ein Mieter von mir hat seit einiger Zeit einen Hund. Ich habe per se auch nichts gegen Hunde, allerdings haben sich andere Mieter kürzlich vermehrt über das Gejule des Hundes beschwert. Es handelt sich wohl um einen Husky, der sehr laut ist. Als ich meinen



Foto: liudmilachernetska/123RF

Mieter darauf angesprochen habe, hat er sehr abweisend reagiert. Können Sie mir mitteilen, wie die Erfolgsaussichten einer Kündigung wegen des Hundelärms sind?

Rechtsanwältin Neumann: Zunächst gehe ich davon aus, dass die Hundehaltung grundsätzlich gestattet ist und es nur um die vom Hund ausgehende Geräuschkulisse geht. Zunächst sollten Sie den betreffenden Mieter einmal nachweislich schriftlich auffordern, durch geeignete Maßnahmen das häufige Jaulen des Hundes zu unterbinden. Wichtig ist auch, dass ein Protokoll über die Häufig-

keit und die Zeitpunkte des Gebells geführt wird. Da Sie offenbar selbst nicht in dem betreffenden Haus wohnen, sind Sie darauf angewiesen, dass die anderen Mieter als Zeugen ein solches Protokoll anfertigen. Wie dann die Erfolgsaussichten einer Kündigung einzuschätzen sind, kann nicht pauschal beantwortet werden. Dies hängt von den Umständen des Einzelfalls ab, insbesondere der Intensität des Bellens und Jaulens des Hundes. Wenn die Geräusche des Hundes eine intensive und nachhaltige Störung des Hausfriedens darstellen, können sie grundsätzlich eine Kündigung rechtfertigen.

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

ELEKTROTECHNIK
GmbH & Co. KG

Daniel Süper
GESCHÄFTSFÜHRER

► KUNDENDIENST

► PHOTOVOLTAIK

► E-CHECK

► NEU/ALTBAUTEN

► GERÄTE E-Check

@ WWW.D-S-ELEKTROTECHNIK.DE

INFO@D-S-ELEKTROTECHNIK.DE

Hildesheimer Straße 38, 31226 Peine

TEL. 0 51 71/54 09 086

FAX 0 51 71/54 05 067

MOBIL 0151/27 05 27 41

Horst-Kapelle auf Telgte:



Ältestes Peiner Gotteshaus

Die Horst-Kapelle auf Telgte (mit eigentlichem Namen St. Nicolai-Kapelle) ist die älteste erhaltene Kapelle in Peine. Um 1350 stand vermutlich schon ein Gotteshaus an dieser Stelle. In ihrer heutigen Form wurde sie 1739/1740 als rechteckiger Fachwerkbau errichtet. Im Sommer 2023 haben die ersten Maßnahmen zur Rettung des stark sanierungsbedürftigen Gebäudes mit der Bekämpfung des Holzwurmbefalls und dem Ausbau der Inneneinrichtung begonnen. In den nächsten beiden Jahren soll die aufwendige Sanierung mit dem Ziel einer vielfältigen Nutzung abgeschlossen sein. Weithin unbekannt ist, dass neben der Horst-Kapelle (St. Nicolai-Kapelle) ein längst abgerissenes Hospital vorhanden war, das „verarmten Bürgertöchtern und Bürgerfrauen“ als Altersunterkunft diente. Kapelle und Hospital sollen aufgrund einer Stiftung um 1450 hervorgegangen sein. An die beiden verbundenen Gebäude erinnert der nachstehende Beitrag von W. Kamm aus dem Jahre 1935 und der beigefügte Kunstdruck.

Das Dorfhospital

Unter alten Bäumen ganz versteckt, liegt draußen vor dem Dammtore Peines eine bescheidene Kapelle. Morgens, mittags und abends erhebt in ihrem kleinen Dachreiter ein Glöckchen feine dünne Stimme, deren zitternder Klang dann über

die Wiesen bis zur Stadt hintönt. Dem heiligen Nikolaus, dem Patrone der Schiffer und Kaufleute, war sie einst geweiht; daher der Name: Nikolaikapelle. Hinter ihr liegt, noch verborgener, ein Hospital; beide Bauten sind die Stiftung eines Unbekannten. Das Hospital gewährt sechs verarmten Bürgerfrauen oder Bürgertöchtern ein Obdach in den Tagen ihres Alters. Auch der „Glockemann“, der Läufer des Glöckchens, dem die Aufsicht über das Hospital und die Kapelle übertragen ist, wohnt in dem ehrwürdigen Fachwerkhause.

Es ist ein stilles Fleckchen Erde voll verschwiegener Reize, worauf sich die alten Bauten unter den rauschenden Linden erheben. Mag, wie auf unserm Bilde, der Frühling sich anschicken, die alten Bäume mit neuem Laube zu schmücken, mag die leuchtende Sommersonne durch die Laubmassen fluten oder der Herbst sein Gold verschwenderisch über alles breiten, mag Kapelle und Hospital

unter der Schneedecke des Winters versonnen und träumend daliegen: Immer verfällt der Wanderer dem Zauber der Stätte. In der nähern und weitem Umgebung der Stadt gibt es kaum etwas Ähnliches.

Die Verwaltung des Hospitals, welche dem jeweiligen Bürgermeister der Stadt Peine gebührt, regelt ein Statut vom 29. Oktober 1865. Über die Besetzung der erledigten Stellen bestimmt der Bürgermeister auf Vorschlag des Diaconatpfarrers der St. Jakobikirche in Peine.

Über die Zeit der Errichtung der Stiftung lässt sich Bestimmtes nicht sagen; vermutlich ist sie um 1450 gegründet. Nach einer Sage hat ein Braunschweiger Kaufmann hier an einem dunklen Abend den Weg verfehlt; er geriet mit seinem Frachtwagen in den Sumpf und wusste nicht, wie er weiter kommen sollte. Da rief er in seiner Not Gott um Hilfe an. Bald darauf teilten sich die Wolken und hell erleuchtete der volle Mond die gefahrbergende Stätte. Der Kaufmann gelangte wieder auf festen Boden und ließ aus Dankbarkeit an dem Orte ein Spital und eine Kirche erbauen. Zum Andenken an den wohlthätigen Stifter wurde täglich vom Hausvater der Anstalt ein Glöcklein geläutet, was auch heute noch geschieht.



Die Horst bei Peine.

Im Hintergrund die Horst-Kapelle, im Vordergrund rechts das inzwischen abgerissene Armenhospital.

Kurzmitteilungen

Regionales Konjunkturklima stark abgekühlt

Die schwierige konjunkturelle Durststrecke im Wirtschaftsraum Braunschweig-Wolfsburg zwischen Sommer und Herbst 2025 dauert an. Vom neutralen 100er-Wert gab es folgende Veränderungen: Im Großhandel auf 68 (+1), im Einzelhandel auf 77 (0), in der gesamten regionalen Wirtschaft auf 80 (-8), bei den Dienstleistungen auf 82 (-18), und bei der Industrie auf 90 (-1). Zur weiteren Abkühlung des regionalen Konjunkturklimas haben nach Befragungen unterschiedlicher Branchen sowohl nachlassende Lagebeurteilungen als auch pessimistischere Geschäftserwartungen beigetragen. So bezeichnen gerade einmal 15 Prozent der Unternehmen ihre Geschäftslage als gut, 58 Prozent schätzen sie als befriedigend ein, derweil 27 Prozent sie als schlecht ansehen.

Quelle: IHK-Wirtschaft 8/2025 S.24 / PAZ-Wirtschaftsspiegel Ausgabe 4/2025

Wohnen im Einfamilienhaus

41 Prozent aller Peiner leben in Einfamilienhäusern, derweil die übrigen 59 Prozent in Mehrfamilienhäusern wohnen. In der Landeshauptstadt Hannover sieht dieses anders aus. Dort leben 88 Prozent aller Einwohner in Mehrfamilienhäusern und nur 12 Prozent in Einfamilienhäusern.

Quelle: Statistisches Bundesamt - Stand 2022 / Capital Ausgabe 5/2025 - S. 96

Deutschland ist Spitzenreiter bei Gesundheitskosten

Laut OECD wendet kein EU-Land so viel Kosten für Gesundheit auf wie Deutschland. Von 2013 bis 2023 sind die Gesundheitsausgaben pro Kopf und Jahr von 3.209 Euro auf 6.013 Euro gestiegen. Die Zahl der jährlichen Arztbesuche hat sich seit Beginn der 1990er-Jahre nahezu verdoppelt. Sie liegt derzeit bei zehn Arztbesuchen pro Person, derweil Schweden und Norwegen lediglich drei bis vier Arztbesuche pro Person und Jahr verzeichnen. Im Hinblick auf ambulante Behandlungen und Leistungen, Krankenhausleistungen und Teuerungen durch den medizinischen

Fortschritt wird mit einem Kostenanstieg auch in den nächsten Jahren gerechnet.

Quelle: Allianz-Mitteilung vom November 2025

Der „Bau-Turbo“ ist in Kraft

Der „Bau-Turbo“ soll unter anderem die Erweiterung, Änderung und Erneuerung von Wohngebäuden vereinfachen und beschleunigen. Er ermöglicht Abweichungen vom Bauplanungsrecht, soweit das Vorhaben mit öffentlichen Belangen und nachbarlichen Interessen vereinbar ist. Wichtig: Wenn die Baugenehmigungsbehörde einem entsprechenden Bauantrag nicht binnen drei Monaten widerspricht, gilt ihre Zustimmung als erteilt.

Quelle: WuM 11/2025

Hohe Nebenkosten in Hannover

Ein Drei-Personen-Musterhaushalt, der in Hannover in einem Einfamilienhaus lebt, zahlt jährlich 2.174 Euro als sogenannte Wohnzusatzkosten bezeichnete Gebühren. Darunter sind Trinkwasser, Schmutz- und Niederschlagswasser, Abfallentsorgung, Grundsteuer und der Rundfunkbeitrag zusammengefasst. Andere Nebenkosten wie Heiz- und Warmwasserkosten zählen nicht dazu. Damit ist Hannover die drittteuerste deutsche Landeshauptstadt (Durchschnitt: circa 1.965 Euro). Besonders die Abfallentsorgung schlägt zu Buche. Hier zahlten die Hannoveraner im Jahre 2025 mit 389 Euro jährlich 116 Euro mehr als im Bundesdurchschnitt und sind damit am teuersten. Diese Kosten sollen auch in 2026 weiter steigen.

Quelle: NDR Hannover 22.11.2025 / Steuerzahlerbund

Einnahmen aus der Grundsteuer sind aufkommensneutral geblieben

Befürchtungen, wonach die zum 01.01.2025 in Kraft getretene Grundsteuerreform zu einer Mehrbelastung von Grundeigentümern insgesamt führen könnte, haben sich bisher nicht bestätigt. Im ersten Halbjahr 2025 kamen die Kommunen auf Grundsteuereinnahmen von 7,7 Milliarden Euro, ähnlich den Einnahmen von 2023, als im ganzen Jahr 15,5 Milliarden Euro eingenommen wurden. Im Jahr 2024, dem Jahr vor Inkraft-

treten der Reform, beliefen sich die Einnahmen aus der Grundsteuer sogar auf 16,1 Milliarden Euro.

Quelle: Capital 12/2025, / BMF

Sozialausgaben wachsen ungebremst

Deutschland ist europäischer Spitzenreiter bei den Sozialausgaben. Nach einer Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) entfielen im Jahr 2023 hierzulande 41 Prozent der staatlichen Gesamtausgaben auf soziale Leistungen wie Renten-, Kranken-, Pflege und Arbeitslosenversicherung wie das Bürgergeld. Insgesamt die Hälfte der Mittel nahmen die Aufwendungen für Alterssicherung in Anspruch.

Quelle: zdf heute - online - v. 24.11.2025

Industrie zieht es ins Ausland

Nach einer Befragung der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deloitte beabsichtigen 68 Prozent der befragten deutschen Industriebetriebe, in den nächsten zwei bis drei Jahren ihre Fertigung teilweise oder ganz ins Ausland zu verlegen. Hauptgrund seien Handelskriege und zunehmender Protektionismus, insbesondere auch die Zollpolitik der USA.

Quelle: ntv-Der Börsentag v. 27.11.2025

Cyberangriffe nehmen weiter zu

15 Prozent aller deutschen Unternehmen sind im Jahr 2024 Opfer von Cyberangriffen geworden – das sind 5 Prozent mehr als im Vorjahr. Häufigster Angriffspunkt ist das genannte Phishing (84 Prozent), also über versehentlich geöffnete gefälschte Nachrichten, mit denen die Angreifer an vertrauliche Daten gelangen.

Quelle: TÜV Cybersecurity Studie 2025 / Creditreform 03/2025

Deutschland hat höchste EU-Unternehmenssteuersätze

Mit rund 30 Prozent belegt Deutschland einen Spitzenplatz bei den Unternehmenssteuern. Zum Vergleich: Irland (12,5 %), Schweiz (19,6 %), Großbritannien (25 %), USA (25,6 %), Frankreich (25,8 %), Deutschland (29,9 %).

Quelle: Tax Foundation Europe, BDI / Creditreform 03/2025

Pflicht für Fahrradstellplätze

Nach dem Entwurf für die neue Stellplatzverordnung der Stadt Hannover sollen in Mehrfamilienhäusern zwei Radstellplätze pro Wohnung künftig im Erdgeschoss des Hauses in einem separaten Fahrradraum eingerichtet werden. Dazu David Huber vom Wohnungsbauverband BFI: „Dadurch schafft Hannover ein totales Überangebot an Stellplätzen, was den Wohnungs- und Gewerbebau weiter belasten und verteuern wird.“

Quelle: HAZ v. 01.12.2025

Moderater Heizkostenanstieg in 2024

Während die Heizkosten in Deutschland infolge des Ukrainekrieges in den Jahren 2022 und 2023 um 38 Prozent beziehungsweise 20 Prozent angestiegen waren, verteuerte sich eine Kilowattstunde im Jahre 2024 in Zwei- und Mehrfamilienhäusern um rund 6 Prozent auf 12,33 Cent pro Kilowattstunde Heizungsenergie. Dieses ist ein Mittelwert aus Erdgas-, Heizöl- und Fernwärmepreisen.

Quelle: ntv-online v. 03.12.2025

Mietbelastung insgesamt stabil

Zwischen 2015 und 2024 ist nach einer vom Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland in Auftrag gegebenen Studie die Mietbelastung in Deutschland stabil geblieben. Familien in Bestandswohnungen wenden im Schnitt derzeit 14,4 Prozent ihres Einkommens für die Miete auf; derweil zahlen Alleinlebende etwa 19,6 Prozent. Nach einem Umzug steigt allerdings die Mietbelastung. Familien zahlen dann 19,6 Prozent, Alleinlebende 26,3 Prozent ihres Einkommens für die neue Wohnung.

Quelle: SWW 12/2025

Deutsche Mietbelastung ist europaweit niedrig

Trotz deutlich angestiegener Mieten in Großstädten und Ballungsräumen ist die durchschnittliche Mietbelastung mit 20 Prozent in Deutschland in Bezug auf das verfügbare Haushaltseinkommen im europäischen Vergleich eher niedrig. In Großbritannien beträgt diese 34 Prozent, in Spanien 27 Prozent, in Frankreich und Österreich jeweils 23 Prozent.

Quelle: EUROSTAT / SWW 12/2025

Anteil Wärmepumpe steigt

Der Anteil von Immobilien mit Wärmepumpe, die zum Kauf angeboten werden, hat sich seit 2019 vervierfacht – von 2 auf 8 Prozent. Laut einer aktuellen Analyse von Immowelt stagnierte der Anteil zwischen 2019 und 2022 bei nur 2 Prozent und legte in den Folgejahren deutlich zu. Der Anteil an Gasheizungen sank seit 2019 von 49 auf 43 Prozent. Ölheizungen bleiben mit 10 Prozent auf einem gleichbleibenden Niveau.

Quelle: www.immowelt.de

Überschuldungsquote steigt

5,67 Millionen Deutsche über 18 Jahre sind im Jahr 2025 verschuldet. Das sind 2 Prozent mehr als im Vorjahr. Die Überschuldungsquote ist auf 8,16 Prozent gestiegen, das heißt, fast jeder Zwölfte in Deutschland ist betroffen. Überdurchschnittlich stark gestiegen ist die Überschuldung bei jungen Menschen unter 30 Jahren, die häufig durch Konsum, Kredite und Onlinekäufe ins Straucheln geraten, und bei älteren Menschen über 60 Jahren, die zunehmend unter steigenden Lebenshaltungskosten und begrenzten Renteneinkommen leiden.

Quelle: www.creditreform.de

Platzmangel für Familien

Bezahlbare Wohnungen für Familien bleiben rar. Knapp die Hälfte aller Eltern (46 Prozent) gaben an, keine bezahlbare familienfreundliche Wohnung zu finden. Besonders junge Eltern unter 35 Jahren und Alleinerziehende sind betroffen. Insbesondere sei Platzmangel ein großes Problem. 27 Prozent der Befragten vermissen ein Arbeitszimmer, 26 Prozent einen Rückzugsraum für die Eltern und Platz für weiteren Nachwuchs.

Quelle: BHW Bausparkasse

Jung vermietet, alt verkauft

Vermieten oder verkaufen? Jüngere (18 bis 29 Jahre) setzen tendenziell auf eine Immobilie als langfristige Einnahmequelle. Ältere (60–69 Jahre) streben hingegen häufiger nach Liquidität und präferieren einen Verkauf einer Immobilie.

Quelle: www.immoscout.de

Immobilienmarkt stabilisiert sich

Die Kaufpreise von Häusern und Wohnungen in Deutschland sind im abge-

laufenen Jahr 2025 gegenüber dem Vorjahr im Schnitt um etwa 4 Prozent gestiegen; in den größten sieben Metropolen sogar um 5 Prozent. Damit liegt das Preisniveau noch 5 bis 10 Prozent unter dem Höchststand des Jahres 2021. Für 2026 wird aufgrund des Wohnungsmangels mit weiteren Preissteigerungen gerechnet. Der Sollzins für Immobilienkredite pendelte in 2025 um 3,5 Prozent für zehn- bis 15-jährige Finanzierungen. Ähnliches wird für 2026 erwartet.

Quelle: Capital 01/2026 S. 126

Stellenausschreibungen mit Homeoffice

20 Prozent aller Stellenausschreibungen enthalten die Option, im Homeoffice zu arbeiten, derweil es vor Corona lediglich 5 Prozent waren. Unterschiede gibt es allerdings nach Branchen und Regionen. Besonders stark war das Angebot bei Finanz- und Versicherungsdienstleistungen (42 Prozent), Information und Kommunikation (33 Prozent) sowie Grundstücks- und Wohnungswesen (31 Prozent). Regionale Spitzenreiter bei Stellenausschreibungen mit Homeoffice sind Köln (35,8 Prozent), gefolgt von Stuttgart (34,9 Prozent) und Düsseldorf (34,8 Prozent).

Quelle: Mittelstandsmagazin 04/25

Prioritäten bei beruflicher Entwicklung

Für die Generation Z (Geburtsjahre etwa 1997–2012) gehören zu den Top-5-Prioritäten ihrer beruflichen Wünsche: Flexible Arbeitszeiten (54 Prozent), das richtige Gehalt (43 Prozent), Arbeitsortflexibilität (41 Prozent), Reisemöglichkeiten (38 Prozent) sowie Gelegenheiten für die persönliche Entwicklung (28 Prozent).

Quelle: Mittelstandsmagazin 04/25

Bereitschaft zur Mehrarbeit

77 Prozent der interessierten Arbeitnehmer würden mehr arbeiten, wenn die Rahmenbedingungen stimmen. Wichtige Voraussetzungen wären niedrigere Steuern- und Sozialabgaben, Möglichkeiten zum Homeoffice, flexible Gestaltung der Arbeitszeit, interessantere Aufgaben und mehr Verantwortung.

Quelle: Mittelstandsmagazin 04/25

Fernwärme immer teurer

Umrüstung ist nicht empfehlenswert

Fernwärmenutzer wurden in Deutschland im Jahre 2024 mit einer Kostensteigerung von etwa 21 Prozent im Vergleich zu anderen Heizkostenarten überdurchschnittlich stark belastet. Zwar spielt die Fernwärme bundesweit mit sechs Millionen damit versorgten Wohnungen (14 Prozent aller Haushalte) noch eine vergleichsweise geringe Rolle; das könnte sich aber ändern. Hannover hat aus klimapolitischen Gründen bereits für weite Teile seines Stadtgebietes durch Satzung einen Anschlusszwang für alle Immobilieneigentümer angeordnet, wenn ein Fernwärmeanschluss herstellbar ist und eine vorhandene Heizung wesentlich geändert oder neu installiert wird. 54 Prozent aller hannoverschen Haushalte sollen künftig mit Fernwärme der örtlichen Stadtwerke (Energcity) versorgt werden. Dabei setzt das Unternehmen auf bis zu 14 regenerative Anlagen, die Wärme aus Altholz, Biomethan, Klärschlamm und Geothermie erzeugen.

Fernwärmepreise werden auch in Zukunft deutlich steigen. Nach Mitteilung der Hamburger Energiewerke kommt auf die dortigen Bestandskunden ab Mitte 2026 eine Preiserhöhung von 30 Prozent zu (Hamburger Grundeigentum 12/2025). Fernwärmenetze in Deutschland unterliegen einer faktischen Monopolstruktur und werden zumeist von einem lokalen marktbeherrschenden Anbieter geprägt. Für Wettbewerb und freie Preisbildung durch Angebot und



Foto: sinenkiy/123RF

Nachfrage verbleibt regelmäßig wenig Raum. Schon 2023 eröffnete das Bundeskartellamt Verfahren gegen sieben Fernwärmeversorger wegen des Verdachts auf missbräuchlich überhöhte Preissteigerungen. Betroffen sind neun Fernwärmenetze. Dabei hat sich nach Angaben der Wettbewerbsbehörden vom März 2025 bei vier Netzen der Verdacht weiter erhärtet. Die Verfahren dauern an. Die Umrüstung in eine andere Heizungsart, zum Beispiel zu einer Wärmepumpe, ist zumeist keine Option. Insbesondere bei Mehrfamilienhäusern ist ein Wechsel zu einer Wärmepumpe technisch aufwendig und verursacht erhebliche Kosten. Darüber hinaus stellt sich die Frage, ob das Haus energetisch und baulich die

Umrüstung auf eine Wärmepumpe überhaupt zulässt. Weiterhin müsste geprüft werden, ob gegebenenfalls aufwendige Sanierungsmaßnahmen an der Gebäudehülle oder der Heizverteilung notwendig sind. Zudem ist für eine Wärmepumpe ausreichend Platz erforderlich, was gerade bei dicht besiedelten Gebieten häufig nicht der Fall ist.

Für Vermieter ergibt sich bei hohen Fernwärmepreisen ein weiteres Problem. Manche Vermieter scheuen davor zurück, stark gestiegene Fernwärmepreise in voller Höhe an ihre Mieter weiterzugeben, obwohl sie es rechtlich könnten. Sie möchten ihre Mieter nicht überfordern. Dabei haben Vermieter durch die zunehmend strengereren Mietregulierungen schon Probleme genug, was die Attraktivität des Vermietens ohnehin mindert. Letztlich sind viele Mieter die Leidtragenden, wenn dadurch nicht genügend Wohnungen dem Markt zur Verfügung gestellt werden können. Fernwärme sollte mithin – auch im Hinblick auf die angestrebte Klimaneutralität – kein schwer kalkulierbares Kostenrisiko für Vermieter sein und auch kein soziales Problem für Mieter werden. Es ist zudem Sache des Gesetzgebers, verbindliche Regelungen in einem Markt mit eingeschränktem Wettbewerb zu schaffen, um unter anderem transparente Preise zu ermöglichen.

Uwe Freundel

**Elektro - Heizung - Sanitär**
www.af-elektrotechnik.de
Asche & Fuhrmeister GbR

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

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

**Lippels**
Erdbau

Schäferkamp 5
31246 Groß Lafferde

Tel. 05174/8575
0175/8087871
info@lippels-bau.de

- **Baggerarbeiten**
- **Baugrubenaushub**
- **Kiesplatten**
- **Baustraßen**
- **Schmutz- und Regenwasserleitung**
- **Pflasterarbeiten**

Neuer Mietspiegel für Hannover

Der neue qualifizierte Mietspiegel für Hannover ist da. Das Ergebnis: Im Vergleich zum letzten aus dem Jahr 2021 sind die Mieten um 11,3 Prozent gestiegen. Die wichtigsten Fakten:

- Die durchschnittliche ortsübliche Kaltmiete liegt jetzt bei 8,73 Euro pro Quadratmeter – 2021 waren es noch 7,84 Euro.
- Der Höchstwert der Vergleichsmieten liegt erstmalig über 16 Euro pro Quadratmeter. Er gilt für ab 2021 gebaute Wohnungen, unabhängig von der Größe, wenn sie in guter Wohnlage liegen und alle oder fast alle Ausstattungskriterien erfüllen.
Bei nur durchschnittlicher Ausstattung in guter Wohnlage liegt die Kaltmiete bei 14,17 Euro pro Quadratmeter, bei normaler Wohnlage und durchschnittlicher Ausstattung sind es 12,79 Euro.
- Der niedrigste Wert liegt bei schlecht ausgestatteten Wohnungen zwischen den Baujahren 1978 und 1983 mit Größen über 70 Quadratmetern bei einer Kaltmiete von 6,40 Euro pro Quadratmeter.
- In der Landeshauptstadt ist der Großteil der Wohnungen in den Nachkriegsjahren gebaut worden – die Kaltmiete-Durchschnittswerte liegen da zwischen 8,14 und 9,22 Euro pro Quadratmeter.

Für den Mietspiegel wurden insgesamt mehr als 47.000 Haushalte vom Hamburger Institut FUB befragt – dabei sowohl Mieter als auch Vermieter. Bei den Kriterien zur Feststellung der Vergleichsmieten hat sich aber einiges geändert:



Foto: panoramarx/123RF

Ausstattung: Für die Bewertung kann eine Wohnung bis zu 26 Punkte bekommen. Dabei geht es unter anderem um die Qualität der Bodenbeläge, die Mehrfachverglasung der Fenster oder darum, ob eine Gegensprechanlage und ein Aufzug vorhanden sind. Neu: Erstmals wurden Barrierefreiheit und Energiestandard als Kriterium aufgenommen – dafür wurden Warmwasserversorgung und die Frage, ob Kabel unter Putz liegen, gestrichen.

Wohnqualität: Jede Adresse ist für den Mietspiegel entweder in die Kategorie „normale Wohnlage“ oder „gute Wohnla-

ge“ unterteilt. Eine Kategorie „schlechte Wohnlage“ gab es bisher nicht. Erstmals seit 2011 wurde dieses Straßen- und Hausnummernverzeichnis einer Revision unterzogen – allerdings betreffen Änderungen angeblich nur Einzelfälle. So gilt das Ihme-Zentrum wegen seiner Stadtumgebung mit Fußgängerzone, Handel und guter Verkehrsanbindung jetzt als „gute Wohnlage“.

Der Rat der Stadt entscheidet, ob der Mietspiegel rechtskräftig ist. Das soll voraussichtlich noch diesen Monat geschehen.

Quelle: WA 12/2025, Michael Nicolay

Hannover im Mittelfeld

Beim Vergleich aller 15 deutschen Großstädte liegt Hannover beim Mietspiegel mit Rang acht im Mittelfeld. Teuerste Großstadt ist Stuttgart mit 12,28 Euro vor München mit 11,64 Euro – die günstigste ist Leipzig mit 6,04 Euro.

Der Mietspiegel gilt nicht für Indexmietverträge, für klassische Wohngemeinschaften und Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern.



Foto: nfv/123RF

Neuer Mietspiegel für Peine erscheint im März

Anfang 2024 ist der erste qualifizierte Mietspiegel für die Stadt Peine herausgegeben worden, nachdem die Stadt Peine durch das Mietspiegelreformgesetz als Gemeinde mit mehr als 50.000 Einwohnern gesetzlich zur Erstellung eines Mietspiegels verpflichtet wurde.

Nach Ablauf von zwei Jahren muss ein solcher Mietspiegel der Marktentwicklung angepasst werden. Dazu hätte – mit entsprechend großem finanziellen Aufwand – eine erneute repräsentative Erhebung der in den letzten sechs Jahren vereinbarten beziehungsweise erhöhten Mieten erfolgen können oder eine etwas günstigere diesbezügliche Stichprobe. Zulässig – und erheblich günstiger – ist es aber auch, einen solchen Mietspiegel einmalig unter Zugrundelegung der Entwicklung des Verbraucherpreisindex an-

zupassen. Für letztere Variante hat sich die Stadt Peine entschieden. Das auf die Erstellung von Mietspiegeln spezialisierte Unternehmen Koopmann Analytics KG, das auch den Mietspiegel 2024 erstellt hatte, hat nun die entsprechende Anpassung des Mietspiegels entworfen. Es ergibt sich gemäß der Steigerung des Verbraucherpreisindex von Oktober 2023 bis Oktober 2025 um 4,41 Prozent eine ebensolche Erhöhung sämtlicher Werte des alten Mietspiegels. Die Mietpreisspannen und Zuschläge sind also dann im Mietspiegel 2026 alle um genau 4,41 Prozent höher als die entsprechenden Werte des Mietspiegels 2024.

Sonstige Änderungen wird es nicht geben. Es wird lediglich klargestellt, dass die mietwertmindernden Merkmale „keine Gegensprechanlage“ und „kein elek-

trischer Türöffner“ sich nicht auf Einfamilien- und Reihenhäuser beziehen, sondern nur auf Mehrfamilienhäuser. Die an der Mietspiegelerstellung Mitwirkenden, nämlich der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerversammlung für Stadt und Kreis Peine, der Mieterverein Peine und Umgebung, die Peiner Heimstätte und die Wohnbau Salzgitter haben dem Entwurf so zugestimmt. Jetzt müssen nur noch die Gremien der Stadt Peine ein entsprechendes Einverständnis erklären, womit im Februar zu rechnen ist. Dann tritt der neue Mietspiegel zum 1. März 2026 in Kraft.

Zum Jahr 2028 wird ein völlig neuer Mietspiegel auf Grundlage einer erneuten Datenerhebung erstellt werden, bei dem dann gegebenenfalls auch andere Änderungen im Mietspiegel erfolgen werden.



Heizkosten senken? Geht schlauer.

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

Unser Modernisierungrechner zeigt dir, welche Maßnahmen sich für dich lohnen – und welche nicht. Einfach. Online. Unverbindlich. Jetzt berechnen: sparkasse-hgp.de/modernisierungrechner



Weil's um mehr als Geld geht.



Achtung, Rutschgefahr!

Urteile zur Verkehrssicherungspflicht im Winter

Während der kalten Jahreszeit sind Grundstücksbesitzer zwar im Garten weniger gefordert, dafür verlangen ihnen aber Schnee und Eis viel Aufmerksamkeit ab.

Es besteht nämlich eine Verkehrssicherungspflicht – das heißt, vom Grundstück ausgehende Gefahren sind nach Kräften zu minimieren. Erfolgt das nicht, droht eine Haftung für daraus entstandene Schäden. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS stellt in seiner Extraausgabe einige Urteile zu diesem Themenkreis vor.

Wenn eine mietvertragliche Pflicht besteht, dass der Erdgeschossmieter den Winterdienst zu übernehmen hat, dann kann der Eigentümer nicht stattdessen einfach eine Firma damit beauftragen und die Kosten auf alle Mieter des Objekts umlegen. So entschied es das Amtsgericht

Münster (Aktenzeichen 48 C 1463/20) auf Klage einer Hausbewohnerin im Obergeschoss, die anteilig gut 80 Euro für den Winterdienst bezahlen sollte.

Ab wann besteht eigentlich eine Räum- und Streupflicht? Tritt sie erst dann ein, wenn eine mehr oder weniger flächendeckende Glättegefahr vorliegt? Das Kammergericht Berlin (Aktenzeichen 21 U 56/22) verneinte dies. Bereits eine ernsthafte lokale Glätte reiche aus, um die Verkehrssicherungspflicht zu aktivieren. Das gelte auch für einen Dritten, der den Winterdienst vom eigentlich Zuständigen übernommen habe.

Grundsätzlich sei immer auf die Umstände des Einzelfalles zu achten, betonte das Landgericht Saarbrücken (Aktenzeichen 13 S 96/23) in einem Urteil. Eine uneingeschränkte Räum- und Streupflicht bestehe

nicht. Art und Wichtigkeit des Verkehrswegs seien ebenso zu berücksichtigen wie seine Gefährlichkeit und die Stärke des zu erwartenden Verkehrs. Der Straßenverkehr, so die Richter, müsse sich auch im Winter den gegebenen Straßenverhältnissen anpassen.

Neben Schnee und Eis haben es Grundstückseigentümer immer häufiger mit Starkregen zu tun. Es wird jedoch von ihnen nicht erwartet, dass sie Vorkehrungen treffen, um das Nachbargrundstück vor Starkregen zu schützen, der von ihrem Anwesen aus überschwappen könnte. Das Niedersächsische Obergericht (Aktenzeichen 1 ME 100/21) sieht eine Verantwortung nur dann als gegeben, wenn gezielt Niederschlagswasser auf das benachbarte Grundstück geleitet wird oder Schäden in erheblichem Ausmaß befürchtet werden müssten.

GLAGOW

MALEREIBETRIEB

TREPPENHAUSRENOVIERUNG

WOHNUNGSSANIERUNG

WÄRMEDÄMMUNG

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

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

Woltorfer Straße 114 | 31224 Peine

Tel.: 05171/588884

info@bewe-entsorgung.de

www.bewe-entsorgung.de

www.hausmeisterservice-bewe.de

Mario Wesche



So wichtig im Winter Streugut auf Straßen und Gehwegen ist, um Menschen und Maschinen vor dem Ausrutschen zu schützen, so problematisch kann es sich in der Zeit danach auswirken. Denn herumliegender Splitt kann zu Unfällen führen. Trotzdem ist von einem Verkehrssicherungspflichtigen nach Ansicht des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts (Aktenzeichen 7 U 25/19) während der kalten Jahreszeit nicht eine sofortige Entfernung des ausgebrachten Streugutes zu verlangen. Es kann aus präventiven Gründen liegen bleiben.

Gehwege, für die kein Anwohner zuständig ist, müssen von den Städten und Gemeinden winterdienstlich betreut werden. Eine Passantin war auf Glatteis ausgerutscht und musste danach drei stationäre Krankenhausbehandlungen über sich ergehen lassen. Das Landgericht Bremen (Aktenzeichen 1 O 2112/16) erkannte hier eine schuldhaftige Verletzung der Verkehrssicherungspflicht, denn es habe sich um einen für den Fußgänger-

verkehr wichtigen Weg gehalten. Die Konsequenz daraus: Die Stadt Bremerhaven musste zu 70 Prozent für den Schaden haften. Der Rest entfiel wegen Mitverschuldens auf die Fußgängerin. Dass die Kommune die Verzögerung mit einem Ausfall einer Räum- und Streumaschine entschuldigte, akzeptierte das Gericht nicht.

Manchmal ergeben sich beim Streuen und Räumen Situationen, die nicht vorhersehbar und nicht beherrschbar sind. So hatte ein Hausmeister zwar auftragsgemäß den Winterdienst erledigt, dabei aber eine unter dem Schnee liegende Glatteisschicht nicht bemerkt. Sie hatte sich gebildet, weil getautes Wasser aus einer Regenrinne auf den Gehweg gelaufen war. Das Landgericht Dessau-Rosslau (Aktenzeichen 4 O



477/22) ordnete das als außergewöhnliche, nicht erkennbare Gefahr ein.

Andere Situationen sind von vornherein nicht beherrschbar und den Anrainern nicht zumutbar. So gab es innerhalb einer Kommune einen 60 Meter langen, sehr steilen Fußweg, für den ein Anwohner den Winterdienst hätte erledigen müssen. Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg (Aktenzeichen 5 S 947/21) stellte fest, der Winterdienst sei an dieser Stelle nicht zumutbar, zumal es sich um eine bloße Abkürzung für Fußgänger handle.

Quelle: LBS



Immobilien - Bewertung



Alexander Brendecke
Sachverständiger

05300 338 | www.Ldw-SV.de | Lietweg 5, 38159 Alvesse

öffentlich bestellt und vereidigt durch:

Landwirtschaftskammer
Niedersachsen



wir unterstützen Sie gerne



Munzel & Coll.

Notare | Rechtsanwälte | Fachanwälte

Hans-Hinrich Munzel
Rechtsanwalt | Notar a. D.

Dr. Christian Malte Gladis
Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt für Erbrecht

Ina Munzel
Rechtsanwältin und Notarin
Fachwältin für Erbrecht
Zertifizierte Testamentsvollstreckerin (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



www.munzel-coll.de
mail@munzel-coll.de

Kommunale Schlichtung nach dem Nachbarschaftsgesetz in Niedersachsen

Das Nachbarrecht ist ein Teilgebiet des Zivilrechts, das die rechtlichen Beziehungen zwischen Eigentümern benachbarter Grundstücke regelt. Es umfasst insbesondere Vorschriften darüber, welche Rechte und Pflichten Nachbarn im Hinblick auf die Nutzung ihrer Grundstücke haben und wie Konflikte zwischen ihnen zu lösen sind.

Das Nachbarrecht dient dem Ausgleich der widerstreitenden Interessen benachbarter Grundstückseigentümer und soll ein geordnetes und friedliches Zusammenleben sicherstellen. Es ist geprägt vom Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme und der Wahrung des nachbarschaftlichen Friedens.

Die wichtigsten gesetzlichen Grundlagen des Nachbarrechts finden sich im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB), insbesondere in den §§ 903 ff. BGB. Daneben existieren in den Bundesländern spezielle Nachbarrechtsgesetze wie das Niedersächsische Nachbarrechtsgesetz (NNachbG), die ergänzende und konkretisierende Regelungen enthalten.

Die kommunale Schlichtung nach dem Niedersächsischen Nachbarrechtsgesetz (NNachbG) ist ein gesetzlich vorgeschriebenes außergerichtliches Verfahren zur Beilegung bestimmter nachbarrechtlicher Streitigkeiten. Sie dient dazu, Konflikte zwischen Grundstücksnachbarn möglichst einvernehmlich und ohne Einschaltung der ordentlichen Gerichte zu lösen. Die Schlichtungspflicht ist Ausdruck des Grundsatzes der Nachbarschaftshilfe und des Interesses des Gesetzgebers, das nachbarschaftliche Verhältnis nicht durch gerichtliche Auseinandersetzungen unnötig zu belasten.

Gesetzliche Grundlage und Anwendungsbereich

Die Schlichtungspflicht ist eine gesetzlich vorgeschriebene Verpflichtung, vor der Erhebung einer Klage in bestimmten zivilrechtlichen Streitigkeiten zu-



Foto: caftor/123RF

nächst ein außergerichtliches Schlichtungsverfahren durchzuführen. Sie dient dazu, eine gütliche Einigung zwischen den Parteien zu ermöglichen und gerichtliche Auseinandersetzungen möglichst zu vermeiden.

Die Schlichtungspflicht ergibt sich aus den §§ 1 ff. NNachbG in Verbindung mit dem Niedersächsischen Schlichtungsgesetz (NSchlG). Sie gilt für eine Vielzahl typischer nachbarrechtlicher Streitigkeiten, insbesondere für solche, die sich aus den Vorschriften des NNachbG ergeben. Dazu zählen insbesondere Streitigkeiten über Grenzabstände von Pflanzen, Überhang und Überwuchs, Einfriedungen, Grenzverläufe sowie Immissionen (zum Beispiel Lärm, Gerüche, Rauch). Die Schlichtungspflicht ist jedoch nicht auf diese Fälle beschränkt, sondern kann sich auch auf andere nachbarrechtliche Ansprüche erstrecken, sofern das Gesetz dies vorsieht.

Ablauf des Schlichtungsverfahrens

Das Schlichtungsverfahren wird durch einen Antrag bei der örtlich zuständigen Schiedsperson eingeleitet. Die Schieds-

person ist eine von der Stadt oder Gemeinde bestellte, unabhängige und unparteiische Person, die die Aufgabe hat, zwischen den Parteien zu vermitteln. Nach Eingang des Antrags werden die Parteien zu einem Schlichtungstermin geladen. In diesem Termin versucht die Schiedsperson, durch Vermittlung und Moderation eine gütliche Einigung zwischen den Nachbarn herbeizuführen.

Kommt eine Einigung zustande, wird diese in einer Niederschrift festgehalten und von den Parteien sowie der Schiedsperson unterzeichnet. Diese Einigung ist rechtlich bindend und kann wie ein gerichtlicher Vergleich vollstreckt werden (§ 797a ZPO). Scheitert die Schlichtung, stellt die Schiedsperson eine Bescheinigung über das Scheitern des Verfahrens aus. Erst mit dieser Bescheinigung ist der Weg zu den ordentlichen Gerichten eröffnet; eine Klage ist ohne vorherige Schlichtung in den betreffenden Fällen unzulässig.

Bedeutung für Immobilieneigentümer

Für Immobilieneigentümer in Niedersachsen ist die kommunale Schlichtung

von erheblicher praktischer Bedeutung. Sie bietet die Möglichkeit, Streitigkeiten mit dem Nachbarn schnell, kostengünstig und ohne die Belastungen eines Gerichtsverfahrens zu klären. Die Kosten des Schlichtungsverfahrens sind im Vergleich zu den Gerichts- und Anwaltskosten im gerichtlichen Verfahren gering. Zudem kann durch eine einvernehmliche Lösung das nachbarschaftliche Verhältnis erhalten oder sogar verbessert werden, was bei langjährigen Nachbarschaften von unschätzbarem Wert ist.

Darüber hinaus ist die Durchführung des Schlichtungsverfahrens in den gesetzlich bestimmten Fällen zwingende Voraussetzung für die Zulässigkeit einer Klage. Wer ohne vorherige Schlichtung Klage erhebt, riskiert, dass die Klage als unzulässig abgewiesen wird und zusätzliche Kosten entstehen.

§ 1 NSchlG bestimmt, dass in bestimmten bürgerlich-rechtlichen Streitigkeiten, insbesondere in Nachbarschafts-

sachen, vor Erhebung einer Klage ein Schlichtungsverfahren durchzuführen ist. Die Einzelheiten, für welche Streitigkeiten dies gilt, ergeben sich aus § 1 Abs. 1 NSchlG und den dort genannten Fallgruppen. Schlichtungspflicht besteht insbesondere bei folgenden Streitigkeiten:

- Streitigkeiten über Ansprüche aus dem Nachbarrechtsgesetz Niedersachsen (NNachbG):
- Grenzabstände von Pflanzen (§§ 35 ff. NNachbG)
- Überhang und Überwuchs von Pflanzen (§ 910 BGB i. V. m. NNachbG)
- Einfriedungen und Zäune (§§ 32 ff. NNachbG)
- Grenzverläufe und Grenzmarkierungen
- Immissionen (zum Beispiel Lärm, Gerüche, Rauch) zwischen Nachbargrundstücken (§ 906 BGB)

Nicht jeder nachbarrechtliche Streit ist schlichtungspflichtig. Ausgenommen sind insbesondere Fälle, in denen eine gericht-

liche Entscheidung besonders eilbedürftig ist (zum Beispiel im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes) oder in denen das Gesetz ausdrücklich eine andere Regelung trifft. Auch in öffentlich-rechtlichen Nachbarstreitigkeiten (zum Beispiel Baugenehmigungen) und Streitigkeiten, die keine nachbarrechtlichen Sonderregelungen betreffen, unterliegen nicht der Schlichtungspflicht (§ 1 Abs. 2 NSchlG).

Fazit

Die kommunale Schlichtung nach dem Nachbarschaftsgesetz in Niedersachsen ist ein zentrales Instrument zur außergerichtlichen Beilegung nachbarrechtlicher Streitigkeiten. Sie schützt die Interessen der Immobilieneigentümer, fördert den nachbarschaftlichen Frieden und entlastet die Gerichte. Immobilieneigentümer sollten sich der Schlichtungspflicht bewusst sein und diese Möglichkeit aktiv nutzen, um Konflikte mit Nachbarn nachhaltig und effizient zu lösen.

Quelle: WA 11/2025, Andreas Kasper LL.M., Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

**GLÜCK AUF
KÜCHEN**

Unsere Leidenschaft. Ihre Traumküche!

**WIR BAUEN NICHT NUR
KÜCHEN.
WIR SCHAFFEN
LEBENSÄRÄUME.**

**info@glueck-auf.com
(05171) 505770**

**WIR SUCHEN
KÜCHENMONTEUR m/w/d
KOMM IN UNSER TEAM.
BEWIRB DICH JETZT!**

Kinderlose Ehe – wer erbt



Foto: andreypopov/123RF

Witwe ist nicht „automatisch“ Alleinerbin

Wenn ein Ehe- oder eingetragener Lebenspartner stirbt, ohne eigene Kinder zu hinterlassen, ist der länger lebende nur in den seltensten Fällen Alleinerbe. Gemäß der gesetzlichen Erbfolge werden die Eltern oder andere Verwandte des Verstorbenen zu Miterben. Auch junge Paare, die mit der Familienplanung noch gar nicht begonnen haben, sollten genau überlegen, ob dies in ihrem Interesse ist. Abhilfe schafft ein Testament oder Erbvertrag.

Nichten und Neffen können plötzlich Miteigentümer sein

Ohne eine anderslautende „Verfügung von Todes wegen“ gilt die gesetzliche Erbfolge. Dann erben neben Ehe- oder eingetragenen Lebenspartner auch Verwandte einschließlich adoptierter Kin-

der. Zwar sind die Eltern des Erblassers oft ebenfalls schon gestorben, ihr Anspruch geht aber auf dessen Geschwister über. Sind auch diese bereits tot, geht der Erbteil an ihre Kinder, also die Nichten und Neffen des Erblassers. In einer Erbengemeinschaft muss alles, was der Verstorbene allein besessen hat, aufgeteilt werden – von der Hi-Fi-Anlage über Bankvermögen hin zur Immobilie. Sogar wenn beide Partner Eigentümer des Hauses waren, werden die anderen Erben Miteigentümer und können über die weitere Nutzung mitbestimmen oder fordern, ausbezahlt zu werden.

Mindestens ein Viertel geht an die Verwandten

Wie groß der Anteil des Ehe- oder eingetragenen Lebenspartners am Erbe ist, hängt vom Güterstand ab. Lebte das kinderlose Paar im gesetzlichen Güterstand der Zugewinnngemeinschaft, erhält der

länger Lebende neben den Eltern, Geschwistern, Nichten, Neffen oder Großeltern des Verstorbenen drei Viertel des Erbes. Hat das Paar in einem Ehevertrag die Gütertrennung vereinbart, sinkt der Anteil sogar auf die Hälfte. Ohne eine entsprechende Regelung im Testament oder Erbvertrag wird der Partner nur Alleinerbe, wenn keine der genannten Verwandten des Verstorbenen mehr leben. Wichtig zu wissen: Im Falle der gesetzlichen Erbfolge erben die Genannten automatisch, wenn sie den Nachlass nicht innerhalb der gesetzlichen Fristen ausschlagen.

Den Partner im Testament als Alleinerben einsetzen

Wer dafür sorgen will, dass der Ehe- oder eingetragene Lebenspartner nach dem Tod abgesichert ist und Alleinerbe wird, sollte ein Testament machen oder einen Erbvertrag schließen. Die beiden können sich zum Beispiel gegenseitig als Alleinerben einsetzen. Davon unberührt bleibt der Pflichtteilsanspruch der Eltern. Um diesen zu verhindern, kann der Erblasser mit seinen Eltern zusätzlich einen Vertrag über einen Pflichtteilsverzicht abschließen. Dieser muss zwingend von einem Notar beurkundet werden. Geschwister, Nichten, Neffen und Großeltern sind nicht pflichtteilsberechtigt. Ist ein späterer Kinderwunsch nicht ausgeschlossen, können in der Verfügung von Todes wegen vorsorglich die noch ungeborenen Nachfahren als Schlusserven benannt werden.

Quelle: Westfälische Notarkammer



Gutschein
über **25,- €**
für den ersten Auftrag
bei RoBi Rohrreinigung
keine Barauszahlung möglich!

Ihr umweltfreundlicher Spezialist
für die Abfluss-, Rohr- und
Kanalreinigung

Mitglied in der Handwerks-
kammer Braunschweig

**Beseitigung von Verstopfungen
in Haushalt, Gewerbe und
Industrie**

☎ 0 53 72-97 86 44

Roberto Z. Orzechowski
Am Alten Hof 9
31234 Edemissen
mail@robi-rr.de
www.robi-rohrreinigung.de



HEINEKE
Bauunternehmen GmbH

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

An den Rotten 4 • 31249 Hohenhameln-Ohlum
☎ 051 28 – 693 • www.bauunternehmen-heineke.de

Wer in der Gemeinschaft das Sagen hat

Wohnungseigentümer und Kaufinteressenten sollten das Stimmrecht prüfen

In der täglichen Beratungspraxis machen wir häufig die Erfahrung, dass sich die Käufer einer Eigentumswohnung vor dem Kauf nicht wirklich Gedanken über ihre spätere rechtliche Situation gemacht haben.

Auch viele Eigentümer, die ihre Wohnung schon vor Jahren gekauft oder geerbt haben, wissen leider oft nicht, wie es um die tatsächlichen Machtverhältnisse in ihrer Wohnungseigentümergeinschaft bestellt ist.

Der wesentliche Unterschied zum Kauf eines Einfamilienhauses oder einer Immobilie, die im Alleineigentum steht, liegt darin, dass der Erwerber von Wohnungseigentum sich in eine Gemeinschaft einkauft. In dieser Gemeinschaft, die wie ein Unternehmen selbst rechtsfähig, also Träger von eigenen Rechten und Pflichten ist, gelten Spielregeln, die sich aus der Teilungserklärung, der Gemeinschaftsordnung, dem Wohnungseigentumsgesetz sowie aus den Vereinbarungen und den Beschlüssen der Gemeinschaft ergeben.

Regelungen durch Beschluss

Nahezu alle Angelegenheiten der Gemeinschaft werden durch Beschlüsse der Eigentümergeinschaft geregelt. Dies geschieht im Regelfall in Form einer Abstimmung der in der Wohnungseigentümersammlung persönlich Anwesenden oder wirksam vertretenen Eigentümer. Bei der Beschlussfassung entscheidet die Mehrheit der abgegebenen Stimmen (§ 25 Abs. 1 WEG).

Da es hier um so wichtige Dinge wie die Planung und Ausführung von baulichen Veränderungen, um anstehende Reparaturen, die Festlegung oder Veränderung von Kostenverteilungsschlüsseln, wichtige Hausordnungsregelungen oder die Wahl des Hausverwalters gehen kann, kommt es sehr darauf an, wie viel die eigene Stimme bei der Abstimmung wert ist. Das richtet sich nach dem in der konkreten Wohnungseigentümergeinschaft geltenden Stimmprinzip.

Stimmprinzip entscheidet über Stimmgewicht

Nach § 25 Abs. 2 WEG hat jeder Wohnungseigentümer eine Stimme. Es gilt das sogenannte „Kopfprinzip“. Das bedeutet, dass auch ein Eigentümer mehrerer Wohnungen in der Wohnungseigentümersammlung nur eine einzige Stimme hat. Wenn eine Wohnung mehreren zugleich gehört, dürfen diese die Stimme für die Wohnung nur einheitlich abgeben.

Dieses gesetzlich vorgegebene Stimmprinzip gilt allerdings nicht zwingend, sondern nur wenn die Teilungserklärung der Wohnungseigentümergeinschaft keine abweichende Regelung vorsieht. Dort können auch das sogenannte „Objektprinzip“ (pro Wohnung oder Geschäft etc. eine Stimme) oder das sogenannte „Wertprinzip“ festgelegt sein. Bei Letztgenanntem richtet sich das Stimmgewicht nach der Größe der Miteigentumsanteile. Bitte schauen Sie in Ihre Teilungserklärung.

Majorisierung

Wenn Sie sich in eine bereits bestehende Wohnungseigentümergeinschaft, also in eine nicht neu erstellte Anlage, einkaufen, sollten Sie darüber hinaus unbedingt prüfen, ob ein Eigentümer, dem mehrere Wohnungen gehören oder aber mehrere Eigentümer, die familiär offensichtlich miteinander eng verbunden sind, unter Be-

rücksichtigung des in der Gemeinschaft geltenden Stimmrechtsprinzips stets die Mehrheit haben. Sollte dies der Fall sein oder sich schon konkret abzeichnen, empfehlen wir Ihnen, die Kaufentscheidung für dieses Wohnungseigentum noch einmal zu überdenken. Entgegen weit verbreiteter Annahme ist es nämlich nicht so, dass ein Eigentümer, der die Wohnungseigentümergeinschaft quasi mit seiner Stimmmehrheit beherrscht, von der Abstimmung ausgeschlossen wäre beziehungsweise Beschlüsse, die er unter Ausnutzung seiner Mehrheit durchdrückt, unwirksam sind.

Meist kein Stimmrechtsausschluss

Für einen Stimmrechtsausschluss reicht es nach Meinung des Bundesgerichtshofs nicht einmal aus, dass der mit Stimmen eines Mehrheitseigentümers gefasste Beschluss ordnungsgemäßer Verwaltung widerspricht oder dass ein Wohnungseigentümer mit seinem Stimmgewicht Beschlussfassungen blockiert, obwohl es ein Gebot ordnungsgemäßer Verwaltung wäre, einen positiven Beschluss zu fassen. Vielmehr muss die Art und Weise der Stimmrechtsausübung die übrigen Wohnungseigentümer so offenkundig und ohne jeden Zweifel in treuwidriger Weise benachteiligen, dass der Ausgang eines gerichtlichen Verfahrens im Einzelfall nicht abgewartet werden kann ▶

Fallak GmbH & Co. KG

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

(BGH, Az. V ZR 290/16). Dies kann beispielsweise der Fall sein, wenn ein Mehrheitseigentümer eine wegen gravierender Vermögensdelikte vorbestrafte Person aufgrund seiner persönlichen Nähe zum Verwalter bestellt.

Klage erforderlich

Abgesehen von solchen Ausnahmefällen und von den Fällen, in denen ein gesetzliches Stimmverbot gemäß § 25 Abs. 4 WEG besteht, kommt auch bei Ausnutzung der eigenen Mehrheit ein wirksamer Beschluss zustande.

Die Minderheit kann dann nur gerichtlich klären lassen, ob die so gefassten Beschlüsse ordnungsgemäßer Verwaltung widersprechen und eine rechtsmissbräuchliche Ausnutzung der Mehrheitsverhältnisse vorliegt.

Zeitdruck und Kosten

Für die Erhebung einer solchen Klage, die gegen die Wohnungseigentümer-

gemeinschaft zu richten ist, bleibt den überstimmten Eigentümern nur wenig Zeit. Der Antrag auf Ungültigerklärung eines Beschlusses muss beim zuständigen Amtsgericht innerhalb eines Monats gestellt werden, wobei die Anfechtungsfrist am Tag der Beschlussfassung und Verkündung des entsprechenden Beschlusses in der Versammlung beginnt und nicht etwa erst mit Zustellung des Protokolls oder Aufnahme des Beschlusses in die Beschlussammlung. Wird die Anfechtungsfrist versäumt, bleibt der Beschluss wirksam. Da eine solche Klage stets auch mit einem erheblichen Kostenrisiko (Grundsatz: Wer verliert, der bezahlt.) verbunden ist, gilt um so mehr der Ratschlag, Eigentümergemeinschaften mit ungünstigen Mehrheitsverhältnissen zu meiden.

Natürlich kann eine solche ungünstige Stimmrechtshäufung auch im Nachhinein durch einen späteren Verkauf einzelner Einheiten oder eine Eigentumsübertragung unter Familienangehörigen

oder auf eine vom gleichen Eigentümer beherrschte juristische Person, zum Beispiel eine KG, entstehen. Vor solchen Veränderungen kann man sich im Vor herein nicht schützen. Umso wichtiger ist es aber, sich bereits vor dem Kauf Gedanken über die Stimmrechtsverhältnisse im Hause und deren mögliche Entwicklung zu machen.

Sollten Sie als Wohnungseigentümer unsicher sein, welches Stimmrechtsprinzip in Ihrer Wohnungseigentümergeinschaft gilt, vereinbaren Sie gern einen Beratungstermin in unserer Geschäftsstelle, zu dem Sie bitte die Teilungserklärung beziehungsweise die Gemeinschaftsordnung mitbringen. Ohne Einsicht in diese notariellen Unterlagen sind solche Fragen leider nicht zu klären.

Weitere Informationen rund um das Thema Beschlussfassung und Stimmrecht in der Wohnungseigentümersammlung erhalten Sie gern auf Nachfrage über die Geschäftsstelle.

Quelle: Martina Wenzel, VHWG Herford



HWG Peine – Ihr starker Partner

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümergeinschaft 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.hwg-peine.de

Wir schicken Ihnen auch gern die Infobroschüre über unseren Verein zu.

E-Mail: mail@hwg-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