



Haus & Grund®

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Wolfsburg und Umgebung e.V.

NEWSLETTER

NOVEMBER 2024

INTRO

Liebe Leser,

Ich bin ja ein hoffnungsloser Optimist. Aber auch mir fällt es mittlerweile zunehmend schwer Ihnen positive Nachrichten zu übermitteln, während überall auf der Welt, sogar in unserer Region, Probleme und Konflikte von allen Seiten aufploppen.

Dabei gibt es Sie wirklich, die positiven Nachrichten. Man muss nur genauer hinschauen. Wir haben z.B. einen neuen Kooperationspartner! Und mit dem geht es für Sie hoch hinaus (Seite 14). Und er packt auch gleich ein Gewinnspiel mit dazu (Seite 15).

Zwei schöne Einladungen haben wir für Sie. Erleben Sie ein wenig Kunst und besuchen doch unseren letzten Fachvortrag in diesem Jahr. Am 14.11. geht es um die Auswirkungen des Klimawandels und wie Sie sich schützen können. Und auch in neuem Jahr werden wir Dank der Kooperation mit der Volksbank BRAWO wieder mindestens fünf Fachvorträge anbieten. Mehr dazu im nächsten Newsletter.

Es ist also nicht alles so schlecht. Und das Jahr ist auch eh schon fast rum. Das nächste Jahr wird wieder besser – versprochen!

Ihr Adam Ciemniak

INHALTSVERZEICHNIS

- Schornsteinfegerkosten Seite 4 - 5
- Private Vermieter Nr. 1 Seite 6
- Ausstellungseröffnung in Neuhaus Seite 7
- Fachvortrag: Klimawandel Seite 8
- Erneute Anhebung der Grundsteuer Seite 9 - 10
- Sie fragen – Wir antworten Seite 11
- Aktuelle Rechtsprechung Seite 12
- Unnützes Wissen Seite 13
- Neuer Kooperationspartner Seite 14
- Gewinnspiel: Harzturm Seite 15
- Mindesthaltbarkeit Seite 16
- Verbraucherpreisindex Seite 17

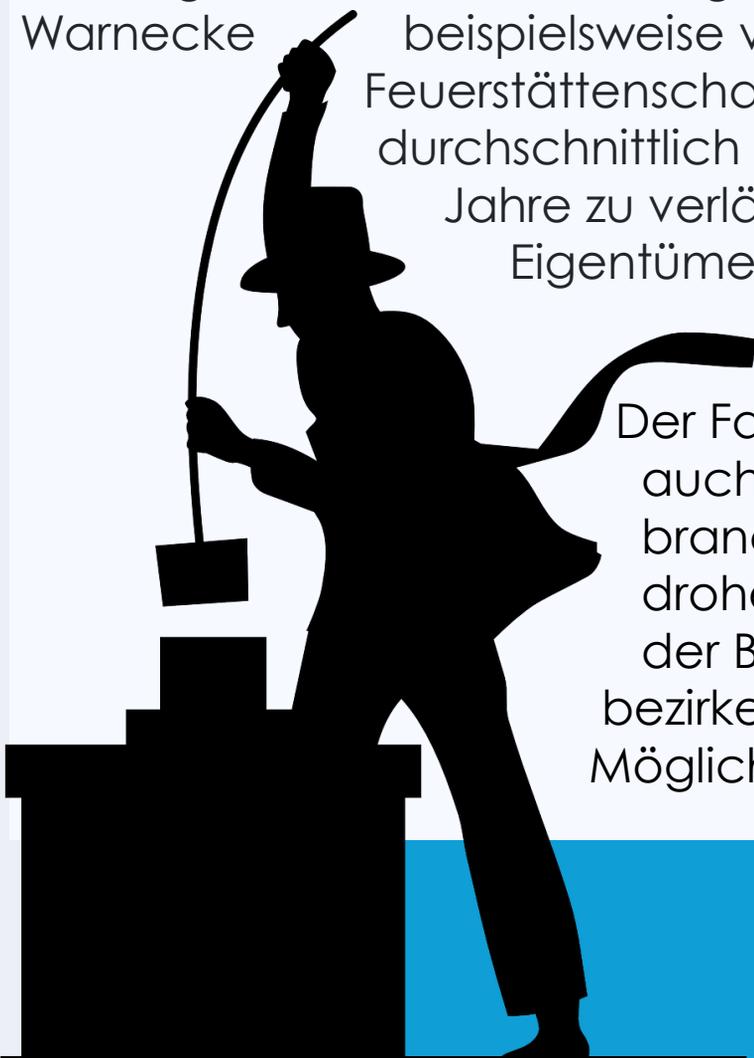
SCHORNSTEINFEGERKOSTEN

Schornsteinfeger: Weniger Arbeit – mehr Geld? Haus & Grund fordert Entlastung bei den Wohnkosten

„Die Kosten für Schornsteinfeger sind zu hoch.“ Das sagte Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke anlässlich des Beschlusses vom 16.10.2024 des Bundeskabinetts, die durchschnittlichen Gebühren für Arbeiten der Schornsteinfeger um 17% zu erhöhen. „Je weniger Gas und Öl wir in unseren Häusern verfeuern, umso weniger Arbeit fällt bei den Schornsteinfegern an und umso weniger müssten die Bürgerinnen und Bürger bezahlen. Das Gegenteil ist aber der Fall“, konstatierte Warnecke.

Durch immer mehr neue hoheitliche Aufgaben und Gebührenerhöhungen stiegen die Kosten immer weiter. Zum Ausgleich der Mehrkosten würden jedoch keine entlastenden Regelungen getroffen. Dabei gebe es zahlreiche Möglichkeiten. So schlägt Warnecke beispielsweise vor, die Fristen für Feuerstättenschauen von derzeit durchschnittlich alle 3,5 Jahre auf 5 Jahre zu verlängern. Damit würden Eigentümer und Mieter endlich entlastet.

Der Fachkräftemangel trifft auch die Schornsteinfegerbranche. Um den drohenden Engpässen bei der Besetzung der Kehrbezirke zu begegnen, soll die Möglichkeit der Vertretung



SCHORNSTEINFEGERKOSTEN

des bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegers durch einen angestellten Schornsteinfegermeister im Schornsteinfegerhandwerkergesetz (SchfHwG) eingeführt werden.

Die wesentlichen Neuerungen des Beschlusses sind:

- Der für die Höhe der Gebühren maßgebliche Arbeitswert wurde zuletzt 2020 auf 1,20€ angehoben. Er soll jetzt zur Sicherung der Nachbesetzung von Fachkräften auf 1,40€ erhöht werden. Im Durchschnitt werden sich dadurch die Kosten für Feuerstättenschau und Feuerstättenbescheid um 17% verteuern.
- Die Überprüfung der mit der jüngsten GEG-Novelle neu geschaffenen Pflichten zum Einbau erneuerbarer Heizungen werden detailliert in der Anlage 3 der KÜO geregelt.
- Ebenso entstehen nun bei Ablehnung eines Antrages auf Herabsetzung der Kehrhäufigkeit zusätzliche Gebühren von 35€ (25 AW à 1,40€).

Haus&Grund hat die erneute Anhebung des Arbeitswertes für die hoheitliche Aufgaben der Schornsteinfeger auf 1,40€ abgelehnt und Vorschläge unterbreitet, wie durch Vereinfachungen und Erleichterungen die Schornsteinfegerkosten gesenkt werden können. Kernforderung ist die Verlängerung der Fristen für die Feuerstättenschauen von derzeit im Durchschnitt alle 3,5 Jahre auf 5 Jahre. Diese Maßnahme würde nicht nur das Problem der fehlenden Kapazitäten bei den Bezirksschornsteinfegern lösen, sondern gleichzeitig auch Eigentümer und Mieter bei den Kosten entlasten.

PRIVATE VERMIETER WEITERHIN NR. 1 DES WOHNUNGSMARKTES

Private Vermieter bilden noch immer das Rückgrat des deutschen Mietwohnungsmarktes in Deutschland. Das unterstreichen auch die neuen Zensus Ergebnisse. Noch immer werden 63,5% und somit fast zwei Drittel aller Wohnungen von privaten Vermietern (Privatpersonen und Gemeinschaften von Wohnungseigentümern) zur Verfügung gestellt.

Trotz der dominierenden Stellung, die dieser Vermietertyp in der Wohnungswirtschaft einnimmt, kommen die Bedürfnisse privater Vermieter, aufgrund der großen Heterogenität der Einzeleigentümer, in der politischen Debatte oft zu kurz. Die neuen Zahlen des Zensus 2022 helfen uns aber dabei, weiter für die Interessen unserer Mitglieder zu kämpfen und ihre enorme volkswirtschaftliche Bedeutung in den Fokus zu rücken.

Dieses und weitere spannende Ergebnisse können Sie unter <https://ergebnisse.zensus2022.de/datenbank/online> abrufen.

Dieser Betrag ist jedoch gemäß § 558b Abs. 1 BGB geltend zu machen. Die Erhöhung der Miete ist ab dem 1. September 2019 zulässig, wenn die Erhöhung der Miete mit Begründung verbunden ist. Sie haben die Möglichkeit, die Erhöhung der Miete ab dem 1. September 2019 zu verweigern. In diesem Fall ist die Miete auf den Betrag von 525,39 EUR zu kürzen. Die Erhöhung der Miete ist ab dem 1. September 2019 zulässig, wenn die Erhöhung der Miete mit Begründung verbunden ist. Sie haben die Möglichkeit, die Erhöhung der Miete ab dem 1. September 2019 zu verweigern. In diesem Fall ist die Miete auf den Betrag von 525,39 EUR zu kürzen.

Ihre neue Miete berechnet sich daher wie folgt:	
Netto-Kaltmiete	525,39 EUR
Betriebskosten	95,45 EUR
Heizkosten	55,00 EUR
Gesamtmiete	675,84 EUR

Nach § 558b Absatz 1 BGB gilt die erhöhte Miete mit Begründung ab dem 1. September 2019. Sie haben die Möglichkeit, die Erhöhung der Miete ab dem 1. September 2019 zu verweigern. In diesem Fall ist die Miete auf den Betrag von 525,39 EUR zu kürzen.

EINLADUNG ZUR AUSSTELLUNGSERÖFFNUNG

Zur Eröffnung am Sonntag, den 10.11.2024 um 11 Uhr, sind Sie herzlich eingeladen. Zur Einführung sprechen in der Burg Neuhaus die Künstlerin Stefanie Woch und Andreas Meyer, Geschäftsbereichsleiter Kultur der Stadt Wolfsburg.

Die Ausstellung ist zu sehen vom 10.11. – 24.11.2024 sonntags von 11 – 16 Uhr, der Eintritt ist frei. Am 24.11.2024 findet zusätzlich auch ein Tag der offenen Ateliers der Ateliergemeinschaft BAzwo statt.



**So dies und das,
aber
eigentlich wie immer**

Stefanie Woch

Eröffnung: 10.11.2024, um 11 Uhr

10.11.2024 - 24.11.24
Burggalerie Neuhaus, Burgallee 2, 38446 Wolfsburg

Öffnungszeiten: Sonntags 11 - 16 Uhr



ZWO
ba

M&K

WOLFSBURG

FACHVORTRAG: AUSWIRKUNGEN DES KLIMAWANDELS

Der letzte Fachvortrag in 2024 dreht sich rund ums Thema Klimawandel. Was kommt auf uns zu? Wie können wir uns schützen?

Dieses Mal haben wir 4 Expert*innen eingeladen, die zunächst zu den Themen Rückstausicherung und Elementarschäden referieren. Z.B. kann bei einem niederschlagsreichen Unwetter die Wassermenge die Kanalisation überlasten – Wasser dringt in Kellerräume ein. Davor kann man sich schützen.

Ein Highlight des Vortrags ist es, dass 3 Expert*innen der Stadt Wolfsburg Sie im Anschluss individuell bzgl. Ihres Grundstückes beraten können. Sie bringen digitale Pläne mit und klären mit Ihnen persönlich Fragen rund um Drainagen, Wasserzähler, Hoch- und Fremdwasser, Entwässerung, Kanalinspektion/-reinigung, Planung und Bau von Schutzmaßnahmen...

Donnerstag, 14.11.24
Beginn 17.00 Uhr

Volksbank BRAWO
Casino im 2. OG
Am Mühlengraben 1
38440 Wolfsburg

Anmeldung erbeten
unter 05361 – 12946
oder info@hug-wob.de



Die Teilnahme ist für sie und Ihre Begleitung kostenfrei. Parkplätze und Getränke stehen zur Verfügung.

ERNEUTE ANHEBUNG DER GRUNDSTEUER IN WOLFSBURG

Das Thema lässt uns nicht los, aber im negativen Sinne! Wolfsburgs Kämmerer Andreas Bauer empfiehlt der Politik eine erneute Anhebung des Hebesatzes der Grundsteuer B.

Mit der Umsetzung der Grundsteuerreform zum 1. Januar 2025 wird die Grundsteuer in Niedersachsen auf der Grundlage des sogenannten Fläche-Lage-Modells berechnet. Durch die Einführung dieses Modells mussten die Messbeträge aller Grundstücke durch die niedersächsische Finanzverwaltung neu festgestellt werden. Vorausgegangen war das Urteil des Bundesverfassungsgerichtes im Jahr 2018, dass die bisherige Berechnung verfassungswidrig ist.

„Eine Anpassung des Hebesatzes hätten wir gerne vermieden, aber sie ist in der aktuellen Situation leider unumgänglich“, erklärt Kämmerer Andreas Bauer.

„Die gesetzlichen Vorgaben und die neue Berechnungsgrundlage erfordern diese Maßnahme, damit wir weiterhin aufkommensneutral bleiben. Unser Ziel ist es nicht, zusätzliche Einnahmen zu generieren, sondern die finanzielle Stabilität der Stadt sicherzustellen und die bisherigen Einnahmen aufrechtzuerhalten.“

„Schon die Aussage, dass man nicht darüber nachdenkt andere Einnahmequellen zu generieren ist aus unserer Sicht skandalös“, so Haus&Grund Geschäftsführer Adam Ciemniak, vor allem vor dem Hintergrund, dass Wolfsburg die letzten Jahre



ERNEUTE ANHEBUNG DER GRUNDSTEUER IN WOLFSBURG

offensichtlich bewusst keine anderen Möglichkeiten ins Auge fasste. Schon 2024 wurde der Hebesatz von 495 auf 545 Punkte angehoben, nun sollen weitere 50 Punkte dazukommen. „Es ist die dritte Grundsteuererhöhung innerhalb von vier Jahren! Was anderes fällt den Entscheidungsträgern nicht ein“, erklärt Ciemniak verärgert.

Durch die Anhebung rechnet die Stadt mit Mehrerträgen von rund drei Millionen Euro, genau wie letztes Jahr. Die Grundsteuer A für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke bleibt unverändert.

Die abschließende Entscheidung über die Anpassung des Hebesatzes der Grundsteuer B trifft der Rat der Stadt Wolfsburg in seiner Sitzung am 13. November. Bei Zustimmung tritt der neue Hebesatz ab dem 1. Januar 2025 in Kraft. Ausbaden müssen es am Ende alle Bürgerinnen und Bürger, egal ob Mieter oder Vermieter.



Das Grundsteuer-
Ungeheuer

ENDLICH ZÄHMEN!

SIE FRAGEN – WIR ANTWORTEN

Bei der Wohnungsabnahme haben mir meine Mieter nur zwei Schließanlagenschlüssel zurückgeben können. Erhalten haben sie drei. Über den Verbleib des dritten Schlüssels konnten Sie keine Auskunft machen. Da es sich um eine Schließanlage in einem Mehrfamilienhaus handelt und die anderen Eigentümer nun aus Sicherheitsgründen einen Austausch der gesamten Schließanlage fordern, wer kommt für den Schaden auf?

Der Verursacher ist hierfür haftbar zu machen, in dem Fall die Mieter. Dies gehört zur Obhutspflicht der Mieter. Diesbezüglich gibt es auch bereits mehrere Urteile von diversen Gerichten.

Der Verlust eines oder mehrerer Schlüssel kann sehr teuer werden, etwa dann, wenn die Schließanlage in einem Mehrfamilienhaus getauscht werden muss. So einen Fall müssen die Personen, denen die Schlüssel abhanden kommen auch unverzüglich dem Eigentümer oder der Hausverwaltung melden um weitere Schäden zu verhindern, wie etwa Einbrüche. Auch dürfen Mieter nicht ohne Erlaubnis Schlüssel nachmachen lassen.

Dennoch ist es für Vermieter ratsam die Mieter auf die eventuell hohen Kosten bei Verlust eines Schlüssels aufzuklären. Mieter können mit diesem Wissen entsprechende Schutzmaßnahmen ergreifen, wie z.B. eine Versicherung abschließen.



AKTUELLE RECHTSSPRECHUNG

Finanzamt kontra Datenschutz - Mieterdaten müssen vorgelegt werden!

Üblicherweise muss man im Rahmen von Steuererklärungen Belege nur einreichen, wenn das Finanzamt sie anfordert. Wenn das passiert, kann es z.B. beim Anfordern von Mietverträgen zum Konflikt mit dem Datenschutz wegen der im Mietvertrag enthaltenen personenbezogenen Daten kommen. Der Bundesfinanzhof hat jetzt entschieden, dass der Datenschutz für sich genommen kein Grund ist, die Vorlage von Belegen zu verweigern.

Im vorliegenden Fall reichte die Steuerpflichtige nur eine Aufstellung der Brutto- und Nettomieteinnahmen mit geschwärzten Namen der Mieter sowie der Betriebskosten für verschiedene Wohnungen und Unterlagen über die Instandhaltungsaufwendungen ein. Die Vorlage der vom Finanzamt angeforderten Mietverträge und Nebenkostenabrechnungen verweigerte sie mit Hinweis auf die Datenschutz-Grundverordnung und die fehlende Einwilligung ihrer Mieter

Der Bundesfinanzhof bestätigte die Auffassung des Finanzgerichts Nürnberg: Die Vermieterin durfte - und musste - die personenbezogenen Daten ihrer Mieter auch ohne deren Zustimmung gegenüber dem Finanzamt offenlegen.

Das BFH-Urteil wurde am 24.10.24 veröffentlicht.

UNNÜTZES WISSEN

Die Zeiten ändern sich. Aber die meisten von uns erinnern sich sicherlich noch daran, dass man früher Briefmarken anlecken musste, damit sie am Briefumschlag haften.

Diese Sorte von Briefmarken gibt es zwar noch, aber das automatisierte Versenden und die selbstklebenden Briefmarken haben sich schon längst durchgesetzt. Dennoch trieb uns im Büro folgende Frage um: Wie-viele Kalorien nimmt man zu sich, wenn man Briefmarken anleckt?

Dieser Frage sind wir nachgegangen und fanden heraus, dass deutsche Briefmarken, je nach Größe und Fabrikat zwischen 0,1 – 2 Kalorien haben. Das liegt am Zucker der im (essbaren) Leim auf dem Briefmarkenrücken dafür sorgt, dass die Briefmarken auf Papier kleben bleiben.

Übrigens, eine britische Briefmarke hat im Durchschnitt 5,9 Kalorien! Ein wahrer Dickmacher! Und in Belgien werden regelmäßig Sonderbriefmarken herausgegeben, die beim Anlecken nach belgischer Schokolade schmecken.



Daher unser Diättipp: Lecken Sie nicht an Briefmarken, vor allem nicht bei Ihrem nächsten Urlaub in Großbritannien. Verwenden Sie einfach einen Tropfen Wasser.

NEUER KOOPERATIONSPARTNER: HARZTURM

Für Sie geht es jetzt hoch hinaus. Und zwar in die höchstgelegene Siedlung Niedersachsens. Der kleine Ort Torfhaus liegt auf ca. 800m Höhe im verwunschenen Harz und ist von Wolfsburg ideal mit dem Auto zu erreichen. Von hier aus kann man tolle Wanderungen (Goetheweg, Hexenstieg, Torfhausmoor...) unternehmen, verschiedenen Winterattraktivitäten (Ski fahren, Rodeln, Loipen...) nachgehen und auch kulinarisch (Bavaria Alm, Wiederwald) kriegt man was geboten.

Torfhaus hat eine weitere, neue Attraktion: **Den Harzturm**. Es ist Deutschlands höchster Aussichtsturm und bietet mehr als eine schöne Aussicht.

Für unsere Mitglieder gibt es beim Vorzeigen des Mitgliedsausweises 10% Rabatt auf den Eintrittspreis (exklusive Rutsche). Machen Sie sich mit Ihren Liebsten einen schönen Tag im Harz und erleben ein atemberaubendes Abenteuer.



GEWINNSPIEL: HARZTURM

Der Ausblick über die Berge und Wälder des Harzes bis hin zum Brocken ist schon einen Aufstieg wert. Für eine Extraportion Nervenkitzel sorgen die 110m lange, animierte Rutsche **Rasantia** und der **Skywalk**, ein gläserner Boden in schwindelerregender Höhe.

Die Panoramaplattform des Harzturms kann man über die Treppe, aber auch den Fahrstuhl barrierefrei, erreichen.

Unser neuer Partner verlost zu Beginn 5 x 2 Eintrittskarten für den Harzturm. Was Sie dafür tun müssen? Verraten Sie uns bis zum 15.11.2024 wie hoch der Turm ist. Eine Mail oder eine Postkarte genügt. Die Teilnahmebedingungen finden Sie unter www.hug-wob.de/magazin

Um Ihren Ausflug zum Harzturm zu planen, lohnt auch ein Blick auf www.harzturm.de, denn witterungsbedingt kann es zu Einschränkungen kommen. Viel Spaß im Harz!

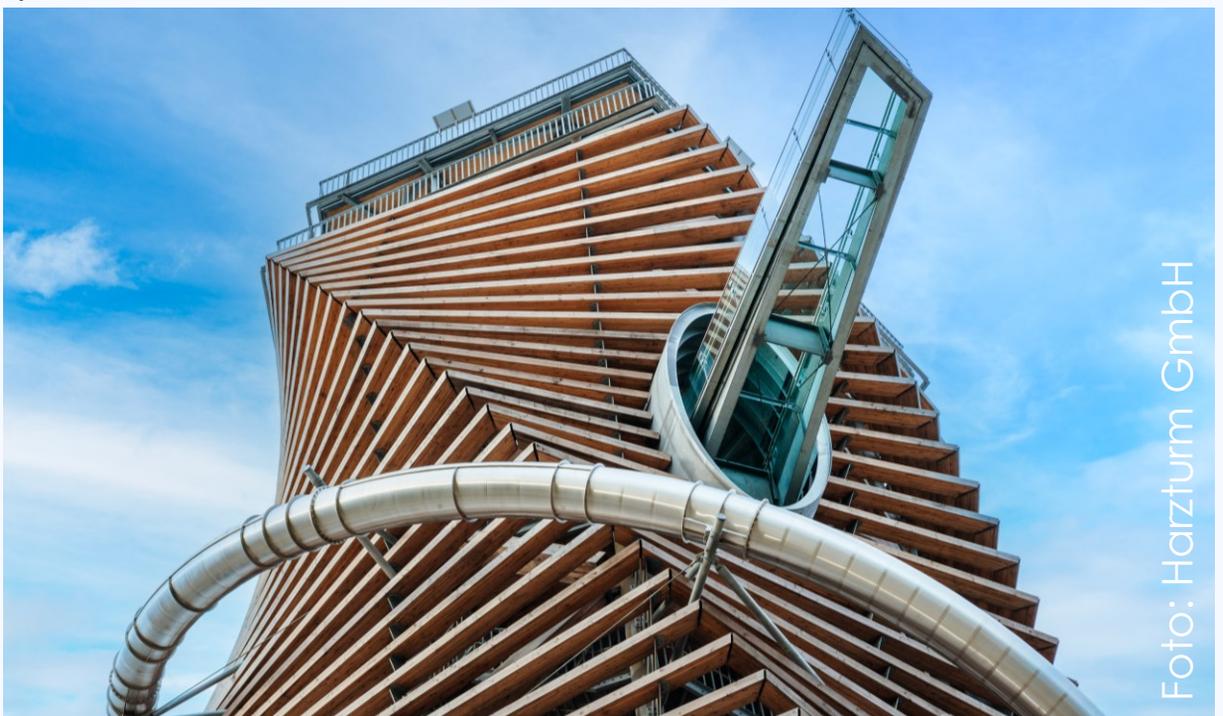
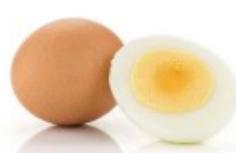


Foto: Harzturm GmbH

MINDESTHALTBARKEIT

Wie lange können Lebensmittel über das Mindesthaltbarkeitsdatum hinaus verzehrt werden?



			
<i>Reis</i> +1 Jahr	<i>Nudeln</i> +1 Jahr	<i>Mehl, Backpulver</i> +1 Jahr	<i>Kakao, Kaffee</i> +1 Jahr
			
<i>Gewürze</i> +1 Jahr	<i>Gemüse-, Obstkonserven</i> +1 Jahr	<i>Fischkonserven</i> +1 Jahr	<i>Tiefkühl-Gemüse</i> +6 Monate
			
<i>Marmelade</i> +6 Monate	<i>Tiefkühl-Obst</i> +6 Monate	<i>Müsli, Cornflakes</i> +2 Monate	<i>Haferflocken</i> +2 Monate
			
<i>Schnitt-, Hartkäse</i> +21 Tage	<i>Ei, hartgekocht</i> +21 Tage	<i>Butter</i> +21 Tage	<i>Weich-, Frischkäse</i> +10 Tage

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



Mindesthaltbarkeitsdatum überschritten



Entscheidend ist die sensorische Prüfung:



Anschaun



Riechen



Schmecken

VERBRAUCHERPREISINDEX

Der Verbraucherpreisindex wurde im Februar 2023 auf die Basis 2020 = 100 umgestellt. Bitte beachten Sie die Umstellung bei potenziellen Mietanpassungen mit Indexierung.

J A H R	J A N	F E B	M Ä R	A P R	M A I	J U N	J U L	A U G	S E P	O K T	N O V	D E Z
2014	93.3	93.8	94.0	93.9	93.8	94.0	94.3	94.3	94.3	94.1	94.1	94.0
2015	93.1	93.8	94.3	94.7	94.9	95.1	95.1	95.9	94.9	94.9	94.3	94.3
2016	93.6	93.9	94.5	94.6	95.1	95.2	95.5	95.4	95.5	95.6	95.0	95.6
2017	95.1	95.6	95.8	96.2	96.2	96.5	96.9	97.0	97.0	96.9	96.5	96.9
2018	96.4	96.7	97.2	97.5	98.2	98.3	98.7	98.8	99.0	99.1	98.5	98.5
2019	97.7	98.1	98.5	99.4	99.6	99.9	100.3	100.2	100.2	100.2	99.5	100.0
2020	99.8	100.1	100.3	100.4	100.4	100.5	99.7	99.7	99.7	99.9	99.7	99.8
2021	101.0	101.6	102.1	102.4	102.6	102.9	103.4	103.5	103.8	104.3	104.5	104.7
2022	105.2	106.0	108.1	108.8	109.8	109.8	110.3	110.7	112.7	113.5	113.7	113,2
2023	114.3	115.2	116.1	116.6	116.5	116.8	117.1	117.5	117.8	117.3	117.3	117.4
2024	117.6	118.1	118.6	119.2	119.3	119.4	119.8	119.7	119,7			

Quelle: Statistisches Bundesamt Deutschland

Stand: 24.10.2024

Alle Angaben ohne Gewähr.

Haben Sie noch Fragen?

Öffnungszeiten:

MO	DI	MI	DO	FR
10-13	15-18	10-13	15-18	10-13

Weitere Termine nach vorheriger Absprache.
Am Brückentagen geschlossen.

Haus & Grund Wolfsburg und Umgebung e. V.

Amselweg 2 38446 Wolfsburg

Telefon: 0 53 61 – 1 29 46

Mail: info@hug-wob.de

Web: hug-wob.de

