



**Haus & Grund®**

Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.

Wolfsburg und Umgebung e.V.

NEWSLETTER

OKTOBER 2024

# INTRO

**Der Herbst, der Herbst, der Herbst ist da.**

**Er bringt uns Wind, hei hussassa!**

Er bringt uns noch viel mehr. Obst, Nüsse, Regen und immer kürzere Tage. Eigentlich können wir doch froh sein, dass wir so ein abwechslungsreiches Wetter bei uns haben. Da ist für jeden was dabei.

Wir hoffen auch, dass auch in diesem Newsletter für jeden was dabei ist. Eine neue Studie zu den 100 größten Städten Deutschlands zeigt, dass beim Thema Grundsteuer Wolfsburg deutlich an Boden verloren hat. Das hängt mit der Anhebung des Hebesatzes zusammen (Seite 9).

Unser nächster Fachvortrag am 24.10. wird diesmal spannend. Mit Klaus Krumm haben wir einen Experten zum Thema Radon gewinnen können. Sagt Ihnen nix? Radon ist ein natürlich auftretendes radioaktives Gas, was aus der Erde tritt. Nach dem Rauchen ist es der zweithäufigste Grund für Lungenkrebs – und betrifft vor allem Kellerräume und Erdgeschosswohnungen. Was man tun kann, dem gehen wir gemeinsam auf die Spur.

Apropos Spur. Wie man sich verhalten soll, wenn man im Wald Wildschweinen begegnet haben wir auch recherchiert, siehe Seite 14.

In diesem Sinne, bleiben Sie gesund

Ihr Adam Ciemniak

# INHALTSVERZEICHNIS

- Wir gedenken Wilfried Andacht Seite 4
- Heizungscheck & hydr. Abgleich Seite 5 - 6
- Abgabefrist für BK-Abrechnungen Seite 7
- Nächster Fachvortrag: Radon Seite 8
- Vergleich der Grundsteuerlast Seite 9 - 10
- Sie fragen – Wir antworten Seite 11
- Aktuelle Rechtsprechung Seite 12
- Unnützes Wissen Seite 13
- Begegnung mit Wildschweinen Seite 14 - 15
- Rasti - Land Seite 16
- Verbraucherpreisindex Seite 17

# WIR GEDENKEN

Unser ehemaliger Vorsitzender Wilfried Andacht ist im Alter von 75 Jahren in Wolfsburg verstorben.

Von 1997 bis 2000 hat er das Amt des Vorsitzenden von seinem langjährigen Vorgänger Martin Bauder übernommen und den Verein ins neue Jahrtausend geführt. Unter Ihm wurde der erste hauptberufliche Geschäftsführer (Helge Hagedorn) eingeführt um den Verein auf eine professionellere Ebene zu hieven.

Wilfried Andacht war auch 30 Jahre im Stadtrat Wolfsburg für die CDU tätig und im Anschluss als Stadtältester beratend tätig. Dem pensionierten Studienrat waren vor allem die Themen Schule und Kultur wichtig.

In Dankbarkeit für sein Engagement gilt unser tiefstes Mitgefühl seiner Familie. Unser Verein wird Wilfried Andacht in bleibender Erinnerung behalten.



# HEIZUNGSHECK & HYDRAULISCHER ABGLEICH

Die Verordnung zur Sicherung der Energieversorgung über mittelfristig wirksame Maßnahmen (EnSimiMaV) tritt am 30. September 2024 außer Kraft. Sie verpflichtete Eigentümer von Gasheizungen zum Heizungscheck, zur Heizungsoptimierung und zum hydraulischen Abgleich. Ab 1. Oktober 2024 werden die Pflichten von den neuen Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) abgelöst.

Während die EnSimiMaV ausschließlich Eigentümer und Betreiber von Gasheizungen in die Pflicht nahm, müssen nun alle mit Wasser betriebenen älteren Heizungen überprüft und optimiert sowie neu installierte Heizungen hydraulisch abgeglichen werden. Beides gilt für Heizungen in Gebäuden mit mindestens sechs Wohnungen, und zwar

- für nach dem 30.09.2009 installierte Heizungen innerhalb eines Jahres nach Ablauf von 15 Jahren nach deren Einbau oder Aufstellung und
- für alle vor dem 1.10.2009 installierte Heizungen bis zum Ablauf des 30.09.2027

Ausnahmen gelten für Gebäude mit standardisierter Gebäudeautomation. Ebenso sind Wärmepumpen von den Maßnahmen ausgenommen, da für diese bereits mit Inkrafttreten des GEG andere Regelungen (§ 60a GEG) gelten. Eine Befreiung von der Pflicht ist generell auf Antrag durch die zuständige Behörde möglich, wenn die Anforderungen im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen würden.



# HEIZUNGSHECK & HYDRAULISCHER ABGLEICH

Heizungssysteme mit Wasser als Wärmeträger sind nach Einbau ab 1.10.2024 in Gebäuden mit mindestens sechs Wohnungen hydraulisch abzugleichen. Dazu gehören folgende Maßnahmen:

- eine raumweise Heizlastberechnung
- eine Prüfung (Optimierung) der Heizflächen im Hinblick auf eine möglichst niedrige Vorlauftemperatur und die Anpassung der Vorlauftemperaturregelung.

## **Dokumentationspflichten**

Sowohl bei der Heizungsprüfung als auch beim hydraulischen Abgleich ist das durchführende Unternehmen verpflichtet eine Dokumentation zu übergeben. Insbesondere sind auch die eingestellte Leistung des Wärmeerzeugers, die Auslegungstemperaturen, die Einstellungen der Heizungsregelung und die Anlagendrücke schriftlich zu dokumentieren. Mieter haben in beiden Fällen auf Verlangen einen Anspruch auf unverzügliche Vorlage der jeweiligen Unterlagen durch den Vermieter.

## **Bußgeldvorschriften**

Anders als bei der EnSimiMaV gilt ein Verstoß von den ab 1. Oktober 2024 geltenden Pflichten zur Heizungsprüfung und zum hydraulischen Abgleich als ordnungswidrig und wird mit einem Bußgeld von jeweils 5.000€ geahndet.

# ABGABEFRIST FÜR BETRIEBSKOSTENABRECHNUNGEN

Bis zum 15.10.2024 konnten sie die Unterlagen zur Erstellung der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2023 in der Geschäftsstelle einreichen. Nur wenn uns die Unterlagen bis zum genannten Termin vollständig vorlagen, wird unsererseits eine pünktliche Durchführung gewährleistet.

Ab dem 16.10.2024 können Sie weiterhin Unterlagen einreichen, jedoch wird von unseren Kolleginnen eine Garantie für eine fristgemäße Bearbeitung nicht mehr erteilt. Je nach Aufwand und (Un-)Vollständigkeit der Unterlagen kann es sein, dass eine Erledigung bis zum 20.12. unsererseits nicht möglich sein wird.

Unsere Mitarbeiterinnen arbeiten unermüdlich an der Erstellung von Betriebskostenabrechnungen. Dadurch entsteht viel Mehrarbeit und Überstunden. Als Arbeitgeber ist Haus&Grund seinen Angestellten verpflichtet, diesen Mehraufwand auszugleichen, sei es durch Urlaub oder Auszahlungen.

Der Vorstand hat beschlossen, dieses Jahr erstmalig die Mehrkosten an die Verursacher teilweise weiterzugeben. Nach dem 05.11.2024 beauftragte und durch uns erstellte Betriebskostenabrechnungen werden mit 10,00€ Aufschlag pro Abrechnung in Rechnung gestellt.

Wir bitten diesbezüglich um Ihr Verständnis.



# FACHVORTRAG: UNSICHTBARE GEFAHR RADON

Bei unserer Vortragsreihe geht es dieses Mal mit einem spannenden Thema weiter: Die unsichtbare Gefahr von Radon. Nutzen Sie die Chance und melden sich an.

Radon kann man nicht sehen, riechen oder schmecken. Das krebserregende Gas kann aus dem Boden, über Risse und Fugen vor allen in Kellerräume und Parterrewohnungen gelangen. Daher ist Lüften nicht nur wegen Schimmel im Untergeschoss wichtig, sondern auch wegen der Gesundheit! Was viele unterschätzen: Nach Rauchen ist Radon die zweithäufigste Ursache für Lungenkrebs.

Die Konzentration des natürlich vorkommenden radioaktiven Edelgases ist aber regional unterschiedlich. Wie Sie Vorkehrungen treffen können, ob Sie betroffen sind und vieles weitere Wissenswerte erfahren Sie von unserem Experten Klaus Krumm am:

**Donnerstag, 24.10.24**  
**Beginn 17.00 Uhr**

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

Anmeldung erforderlich  
unter 05361 – 12946  
oder [info@hug-wob.de](mailto:info@hug-wob.de)



Foto: Klaus Krumm

Die Teilnahme ist für sie und Ihre Begleitung kostenfrei.



# VERGLEICH DER GRUNDSTEUERLAST

Die jährliche Grundsteuerlast für Eigentümer und Mieter eines typischen Einfamilienhauses ist je nach Stadt sehr unterschiedlich. Während in Regensburg 335€ fällig werden, sind es in Witten schon 771€. Das ist ein zentrales Ergebnis des neuen Grundsteuerrankings von Haus & Grund Deutschland in Zusammenarbeit mit dem Institut der deutschen Wirtschaft Köln.

In 26 der 100 untersuchten Städte, darunter auch Wolfsburg, sind die Hebesätze seit der letzten Untersuchung im Jahr 2021 erhöht worden. Nur Duisburg nahm als einzige Stadt eine Senkung vor. Der durchschnittliche Hebesatz in den 100 größten Städten liegt nun bei 589%.

„Es kann nicht sein, dass Politiker landauf, landab steigende Wohnkosten beklagen und dann die Grundsteuerschraube immer fester ziehen. Die aktuell in allen Bundesländern laufende Umstellung der Grundsteuer auf ein neues Berechnungsverfahren darf nicht dazu genutzt werden, die kommunalen Kassen zu füllen“, mahnte Verbandschef Kai Warnecke.



Das Grundsteuer-  
Ungeheuer

ENDLICH ZÄHMEN!



# VERGLEICH DER GRUNDSTEUERLAST

Im Vergleich zu den anderen Bundesländern nimmt Niedersachsen hinsichtlich der durchschnittlichen Beträge der Grundsteuer B den 9. Platz ein. Der Grundsteuerbetrag B erhöht sich durchschnittlich im Vergleich zum Jahre 2021 um 28€. Mit durchschnittlich 419€ führt auf Platz 1. Bayern. Das Schlusslicht mit einer Grundsteuer von durchschnittlich 686€ bildet Berlin. 2021 belegt die Stadt Wolfsburg noch den 30. Platz und lag damit vor Braunschweig (35. Platz). 2024 hingegen rutscht die Stadt Wolfsburg auf den 45. Platz und fällt damit 22 Plätze hinter Braunschweig (24. Platz). Das liegt daran, dass im Vergleich zu Braunschweig in Wolfsburg eine Anhebung des Hebesatzes vorgenommen worden ist. Dennoch stellt dies eine Entwicklung dar, der wir kritisch entgegenstehen und weiter genau beobachten werden.

Im Übrigen sind Oldenburg (7.) und Osnabrück (11.) positiv im Ranking hervorzuheben. Negativ fallen insbesondere Hildesheim, die vom 51. auf den 73. Platz, sowie Hannover, die vom 67. auf den 86. Platz gefallen sind, auf. Salzgitter verbessert sich um 7 Plätze auf Platz 44.

Abschließend lässt sich festhalten, dass viele Städte und Kommunen die bestehenden Möglichkeiten zur Steuererhöhung bereits jetzt voll ausschöpfen. Mit dem Jahreswechsel endet ein jahrelanger Reformprozess der Grundsteuer. Ab dem kommenden Jahr zahlen sowohl Mieter als auch Eigentümer die „neue“ Grundsteuer. Es bleibt zu befürchten, dass in wachsenden Städten und Ballungsräumen, in denen der finanzielle Druck auf die öffentlichen Haushalte ohnehin hoch ist, die Grundsteuerhebesätze eine zunehmend bedeutende Rolle bei der finanziellen Belastung von Immobiliennutzern spielen.

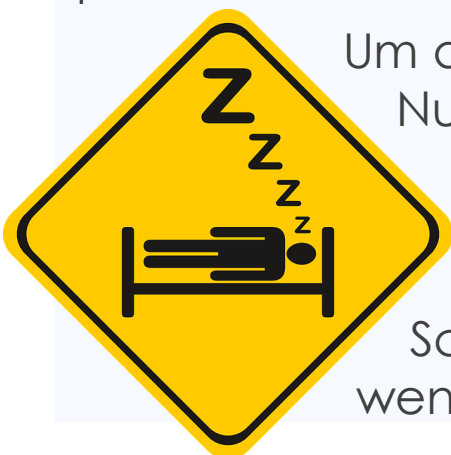
## SIE FRAGEN – WIR ANTWORTEN

### **Mein Mann schnarcht. Wir vermieten zwei kleine Wohnungen über uns. Kann ich ein Zimmer hiervon für meinen Mann als Schlafzimmer nutzen?**

Chronisches Schnarchen kann ein legitimer Grund für eine Kündigung wegen Eigenbedarfs sein, sofern der Vermieter nachweisen kann, dass er aufgrund dessen ein zusätzliches Zimmer benötigt. Dies wurde durch ein Urteil des Amtsgerichts Sinzig am 6.5.1998 (Aktenzeichen 4 C 1096/97) bestätigt.

In dem zugrunde liegenden Fall lebte der Vermieter mit seiner Ehefrau und der gemeinsamen 7jährigen Tochter in einer Dreizimmerwohnung. Außerdem besaß er im selben Haus eine weitere Dreizimmerwohnung, die er vermietet hatte. Da der Vermieter wegen seines starken Schnarchens, das ein gemeinsames Schlafen mit seiner Ehefrau unmöglich machte, ein zusätzliches Zimmer benötigte, kündigte er dem Mieter wegen Eigenbedarfs.

Das Amtsgericht hat das starke Schnarchen des Vermieters als wichtigen Grund für eine Eigenbedarfskündigung anerkannt. Nach § 564 b Abs. 2 Nr. 2 BGB sind die Voraussetzungen für eine solche Kündigung erfüllt, wenn der Vermieter plausible und vernünftige Gründe darlegen kann.



Um aber auf Ihre Frage zurückzukommen. Nur ein Zimmer wegen Eigenbedarfs einzuziehen wird schwierig. Und auch der oder die verbleibenden Mieter werden sich über einen Schnarcher im Nachbarzimmer wohl wenig bis gar nicht freuen.

# AKTUELLE RECHTSSPRECHUNG

**Der Bundesfinanzhof hat ein Urteil vom 17.07.2024 (Az. XI R 8/21) veröffentlicht, das sich mit der Möglichkeit des Vermieters zum Vorsteuerabzug bei Lieferung von Mieterstrom beschäftigt und im Ergebnis den Vorsteuerabzug bejaht:**

Bei der Lieferung von Strom, den der Vermieter von Wohnraum über eine Photovoltaikanlage selbst erzeugt und an seine Mieter gegen Entgelt abgibt, handelt es sich nicht um eine unselbständige Nebenleistung der umsatzsteuerfreien Vermietung von Wohnraum, sondern um eine selbständige umsatzsteuerpflichtige Leistung, die zum Vorsteuerabzug aus den Eingangsleistungen berechtigt (Abgrenzung zum BFH-Urteil v. 7.12.2023, V R 15/21, BStBl II 2024, 503).

Schon vor vier Jahren hat das Finanzgericht Niedersachsen entschieden, dass Strom, den der Vermieter über eine Photovoltaikanlage erzeugt und an die (Wohnraum-) Mieter liefert, umsatzsteuerlich keine Nebenleistung der (zwangsweise umsatzsteuerbefreiten) Wohnungsvermietung ist. Die Stromlieferung sei eine selbstständige Leistung neben der Vermietung und richte sich damit umsatzsteuerlich nicht nach Wohnraummietvertrag. Grund: Die Verbrauchsmenge wird individuell mit den Mietern abgerechnet und die Mieter können den Stromanbieter frei wählen. Dass die Mieter für den Fall der Kündigung des Stromlieferungsvertrags mit dem Vermieter Umbaukosten zu tragen hätten, um dann den Strom von einem anderen Anbieter zu beziehen, stehe dem nicht entgegen. Gut für den Vermieter, denn er durfte damit entgegen dem Willen des Finanzamtes die Vorsteuer aus den von ihm selbst zu zahlenden Installationskosten für die Photovoltaik-Anlage ziehen.

## UNNÜTZES WISSEN

Erinnern Sie sich an Uri Geller? Ab Mitte der 70er wurde der Mentalist schlagartig eine Weltberühmtheit, weil er über's Fernsehen telepathische Kräfte wirken ließ und z. B. Löffel verbog.

Im Jahr 2000 verklagte er die Firma Nintendo wegen der Verletzung seiner Persönlichkeitsrechte. Aber was war passiert?



Foto: urigeller.com

Ein Pokémon namens Kadabra erschien auf dem Markt. Es war eines von 151 neuen Monstern. Und es kann Löffel verbiegen. Uri Geller fand diesen Charakter furchtbar und konnte anhand einer Klagewelle dieses Pokémon verhindern.



Bild: Pokémon

Dadurch wurden viele Kinder und Sammler traurig. Wenn sie keine der seltenen bereits veröffentlichten Karten ergattert haben, blieb ihre Sammlung unvollständig.

Nun aber gibt es ein Einlenken. Mittlerweile ist Uri Geller Großvater und seine Enkelin Pokémon-Fan. Geller: „Ich gebe zu, ich war ein Idiot“ ließ er die Pokémon-Fans wissen und gibt die Karte wieder frei.

Er hat erkannt, dass Kadabra eigentlich eine liebevolle Hommage an ihn ist und niemanden schadet. Daher gibt es seit dem Juni 2023 Kadabra wieder im Pokémon-Universum. Seine Enkelin ist sicher stolz auf ihren berühmten Opa.



# BEGEGNUNG MIT WILDSCHWEINEN

Pilzsammler und Spaziergänger aufgepasst. Ende September ging ein Bericht durch die Presse, dass in Bayern zwei Männer im Wald unvermittelt von einem Wildschwein attackiert wurden.

Ein Mann wehrte sich mit seinem Taschenmesser, der andere mit Wanderstöcken. Dennoch kam es zu Verletzungen. Das aggressive Wildschwein wurde nach dem Vorfall vom Förster erlegt. Eine Untersuchung ergab keine Krankheiten wie Tollwut.

In Wolfsburg, Gifhorn und Helmstedt verwüsten Wildschweine regelmäßig Wohngebiete. Die Schwarzkittel haben teils die Scheu vor Menschen verloren. In der Nähe von Wohnbebauung ist ein Bejagen nicht möglich. Und auf den Schäden bleiben die Eigentümer oft sitzen. Das sind zumeist demolierte Zäune und umgepflügte Wiesen.

Auf der nächsten Seite erfahren Sie, wie man sich bei einer Begegnung mit den Borstentieren verhalten soll und woran man erkennt, dass Wildschweine in der Nähe sind.



Foto: MargareteX



# BEGEGNUNG MIT WILDSCHWEINEN

Ein Hinweis, ob Wildschweine in der Nähe sind, ist deren spezieller Geruch, den man so im Wald nicht erwartet. Wildschweine riechen nach Maggi und zwar unabhängig vom Geschlecht. Und man erkennt, ob man in einem Wildschweinrevier ist an aufgewühlten Wiesen, Schweinepfoten. Bevorzugt mögen Sie Wälder in denen Eicheln, Kastanien, Bucheckern, Würmer und Insekten vorkommen.


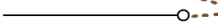


Was ist zu tun, wenn man einem Tier begegnet:

So verhält man sich richtig

## Wildschweine greifen an ...

- ... **im Winter:** die Keiler bei der Paarungssuche 
- ... **im Frühjahr:** die Bachen beschützen ihren Nachwuchs 
- ... **bei Verletzungen:** z.B. durch Straßenverkehr

## Wildschweine greifen an, wenn sie ...

- ... den Kopf hin und her werfen 
- ... laut Schnauben 
- ... mit den Zähnen klappern 
- ... den Schwanz aufstellen 

## Verhaltensregeln

### Weglaufen ist sinnlos!

- Ruhe bewahren, stehen bleiben
- sich möglichst groß machen
- beruhigend auf das Tier einreden
- laut in die Hände klatschen
- sich dabei langsam zurückziehen
- auf Baum oder Hochsitz klettern



## Das passiert beim Angriff

- das Wildschwein attackiert die Beine des Menschen
- scharfe Eckzähne können die Schlagadern der Oberschenkel-Innenseiten verletzen – die Folge: **Verblutung**



info.BILD.de | Quelle: eigene Recherche



# RASTI - LAND

Die Herbstferien neigen sich dem Ende zu. Auch das Rasti-Land bei Hildesheim geht bald in seinen verdienten Winterschlaf. Bis zum 03.11.2024 kann man aber noch auf Abenteuerreise.

Und das Beste! Sie bekommen bei unserem Partner für sich und Ihre Begleitungen 5,00€ Rabatt auf den Eintrittspreis! Einfach Mitgliedsausweis vorzeigen.

Alle Informationen finden Sie hier: [www.rasti-land.de](http://www.rasti-land.de)



**Vom 03. bis zum 20.10  
hat das Rasti-Land täglich  
von 10 bis 17 Uhr geöffnet\*!**

**Ab dem 3.11 ist die Rasti-Land Saison dieses Jahr leider auch schon wieder vorbei. Also nutzt die Chance nochmal!  
Wir freuen uns auf tolle Ferien mit euch!**



# 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: 14.10.2024

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](mailto:info@hug-wob.de)

Web: [hug-wob.de](http://hug-wob.de)

