

Die neue Grundsteuer in Niedersachsen

Aufgrund der Veränderung des Grundsteuersystems nach einem Urteil des Bundesverfassungsgerichts von 2018 hat der Bund ein neues Grundsteuergesetz beschlossen, den Ländern aber Spielraum für eigene Berechnungsmodelle eingeräumt. War zuvor ein Einheitswert für die Berechnung maßgeblich, hat sich das Land Niedersachsen für das sogenannte Flächen-Lage-Modell entschieden. Dabei werden Bodenfläche sowie Gebäudefläche, aber auch der Bodenrichtwert zugrunde gelegt. Das Finanzamt hat nach einer Erhebung bei den Eigentümer*innen den Bescheid über den Grundsteuermessbetrag erlassen, die Kommune multipliziert diesen Wert mit dem Hebesatz, hieraus ergibt sich die Grundsteuersumme. Die Bescheide ergingen Anfang Januar 2025.

Vorgesehen ist, dass die neue Berechnungsweise nicht zu höheren Kosten führt, die sogenannte Aufkommensneutralität soll eingehalten werden. Dies kann jedoch dazu führen, dass Eigentümer*innen teilweise deutlich mehr zahlen müssen als bisher, teils auch geringere Beträge.

Die Rechtsbehelfsfrist für die Bescheide betrug einen Monat nach Bekanntgabe und ist bei denen, die keine Rechtsmittel eingelegt haben, bereits seit langem verstrichen. Erst nach Erhalt der Grundsteuerbescheide ist vielen aufgefallen, dass sie deutlich höhere Beträge als bisher zahlen müssen. Möglicherweise kommt es nun dazu, dass die, die höhere Beträge zahlen müssen, nun versuchen, gegen den Bescheid des Finanzamtes vorzugehen. Da die Rechtsbehelfsfristen jedoch abgelaufen sind, wurde kürzlich mitgeteilt, dass gleichwohl die Bestandskraft des Bescheides des Finanzamtes im Wege einer „Kulanzregelung“ bis Ende 2025 durchbrochen werden könne.

Da die Grundsteuer im Betriebskostenrecht für das Wohnungs- und Gewerbmietrecht in der Regel als umlagefähig vereinbart ist, ist deshalb für Mieter*innen relevant zu wissen, welche Prüfungsmöglichkeiten es gibt. Sie können

gegen derartige Bescheide nicht selbstständig vorgehen, sie nur im Rahmen der Betriebskostenabrechnung überprüfen. Dann wären Vermietende gehalten, zum einen die entsprechenden Belege zur Gewährung der Belegeinsicht vorzulegen, zum anderen jedoch gegebenenfalls zu versuchen, die Bestandskraft zu durchbrechen.

Im Hinblick auf die „Kulanzregelung“ hat sich der DMB Niedersachsen-Bremen durch die Landesverbandsvorsitzende Susanne Lippmann und Verbandsgeschäftsführer Randolph Fries an den niedersächsischen Finanzminister gewandt und gebeten, diese nicht zeitlich zu beschränken, sondern die Korrekturmöglichkeit dauerhaft zu eröffnen. Der Minister hat daraufhin klargestellt, dass es sich nicht um eine Kulanzprüfung handelt, wie in der Presse mitgeteilt, sondern sich aus dem niedersächsischen Grundsteuergesetz in Verbindung mit dem Bewertungsgesetz die Möglichkeit ergibt, Fehler auch später noch zu beseitigen, jedoch rückwirkend nur bezogen auf den Beginn des Jahres, in dem der Fehler dem Finanzamt bekannt wird.

Nach Erhalt einer Betriebskostenabrechnung ist es deshalb für Mieter*innen wichtig, zunächst mit der Vorjahresabrechnung zu überprüfen, ob und in welchem Umfang sich Kostenerhöhungen ergeben. Für diesen Fall sollte Einsicht sowohl in den Grundsteuerbescheid der Kommune als auch in den Bescheid des Finanzamtes genommen werden. Vermietende sind verpflichtet, beide Bescheide vorzulegen, da nur so eine abschließende Prüfung möglich ist. Dabei können sich Abweichungen etwa im Bereich der Fläche ergeben, weil gegenüber dem Finanzamt versehentlich eine falsche Angabe vorgenommen wurde.

Eine gesonderte Erhöhung der Betriebskosten aufgrund des Anfangs des Jahres ergangenen Bescheides kommt, sofern eine Vorauszahlung vereinbart ist, nur in Betracht, wenn Vermietende das Anpassungsrecht nach der letzten Ausübung noch nicht verbraucht haben. Ist

das Anpassungsrecht noch nicht erloschen und haben Vermietende den neuen Grundsteuerbescheid erhalten, können sie eine Anpassung vornehmen, sofern sie sie im Hinblick auf die gestiegenen Grundsteuern gesondert begründen und nachweisen.

Haben Vermietende aber etwa mit Vorlage der Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2023 Ende 2024 eine Anpassung der Vorauszahlung vorgenommen, wird diese nach Erhalt des Grundsteuerbescheides nicht erneut angepasst werden können. Ob Mieter*innen in Kenntnis der Höhe einer etwaigen Steigerung freiwillig eine Anpassung vornehmen, muss im Einzelfall im Rahmen einer Beratung geklärt werden.

Bei der Überprüfung der Position Grundsteuer wird sich auch die Frage stellen, ob der angesetzte Betrag richtig ist oder der aufgrund einer fehlerhaften Angabe gegenüber dem Finanzamt unrichtige Betrag bereits für die Vergangenheit Zahlungsansprüche gegen Mieter*innen auslöst. Für die Zukunft, dies hat der Minister klargestellt, kann eine Änderung vorgenommen werden, für die Vergangenheit nicht. Hier wird die Auffassung zu vertreten sein, dass der Bescheid des Finanzamtes unrichtig war, weil er auf unrichtigen Angaben Vermietender beruhte. Dies kann Mieter*innen aber nicht zum Nachteil reichen. Ein Zahlungsanspruch kann daher nur in Höhe des Betrages ausgelöst werden, der einer richtigen Berechnung entspricht, da Mieter*innen keinen Einfluss auf die Abgabe der Erklärung beim Finanzamt hatten. Vermietende müssten im Rahmen der Belegprüfung und des Widerspruchsverfahrens darauf hingewiesen werden, dass sie eine Änderung des Bescheides vornehmen lassen müssen.

Dies gilt selbstverständlich unabhängig davon, dass der DMB generell die Auffassung vertritt, dass die Position Grundsteuer aus dem Katalog der Betriebskostenverordnung herausgenommen werden muss und im Rahmen des Wohnungsmietrechts nicht umgelegt werden dürfte. ■

Mietspiegel Region Hannover – Bitte helfen Sie mit!



Demnächst werden zahlreiche, zufällig ausgewählte, mietende und vermietende Personen Post von der Region Hannover erhalten. Grund dafür sind die neuen Mietspiegel, die Ende 2025 erscheinen sollen. Hierfür bittet die Region Hannover um Unterstützung.

Die Angeschriebenen werden gebeten, vorrangig über einen Onlinefragebogen oder alternativ über einen Papierfragebogen Auskunft zu Alter und Größe ihrer Wohnung Auskunft zu erteilen. Hat sie einen Balkon, eine Fußbodenheizung oder andere Ausstattungsmerkmale? Und besonders wichtig: Wie hoch ist die Miete?

Die Ergebnisse der Befragung werden für jede der 21 Kommunen in der Region Hannover in einem eigenen Mietspiegel dargestellt. Die Mietspiegel liefern ein wissenschaftlich abgesichertes Bild, welche Miete für eine Wohnung vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in der Kommune ortsüblich ist.

Presseinfo

Mieterverein Göttingen, Prüfgemeinschaft Grone und LEG schließen Interessenausgleichsvereinbarung und verklagen kommunalen Energielieferanten enercity

Zum Jahreswechsel 2021/2022 hatte die LEG Immobilien SE das vormalige Quartier der Adler Group in Göttingen-Grone übernommen. Laufende Verträge mit Dienstleistern sind bei solchen Transaktionen weiterhin bindend und müssen zunächst übernommen werden, so auch der Wärmeliefervertrag mit der Hannoveraner enercity Contracting GmbH für die Wohnungen in Grone. Bei der Betriebskostenabrechnung für 2022 ergaben sich für die Mieter*innen im LEG-Quartier in Grone teils sehr

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist für mietende Personen ein wichtiger Maßstab, mit dem sich schnell und einfach überprüfen lässt, ob eine Mieterhöhung gerechtfertigt ist. Aber auch bei Anmietung einer neuen Wohnung bieten die Mietspiegel eine wertvolle Orientierung. Interessierte können sich darüber informieren, ob die aufgerufene Miete dem ortsüblichen Niveau entspricht. Dies ist besonders in Kommunen von Interesse, in denen eine Mietpreisbremse gilt. Als neutrales und kostenfreies Vergleichsinstrument schützt der Mietspiegel somit vor zu hohen Mietforderungen und hilft, Mietstreitigkeiten zu vermeiden.

Die Region Hannover lässt seit 2011 Mietspiegel für alle 21 Städte und Gemeinden im Regionsgebiet erstellen.

Was ist neu?

Die Teilnahme ist durch das seit Juli 2022 geltende Mietspiegelreformgesetz verpflichtend. Wenn Sie Post von der Region Hannover erhalten, kommen Sie dieser Auskunftspflicht bitte nach!

Umfrage

Mit der Erstellung der Mietspiegel ist das Hamburger Institut FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH beauftragt.

Mit Ihrer Teilnahme tragen Sie ent-

scheidend zum Erfolg der neuen Mietspiegel und zu Transparenz und Rechtssicherheit auf dem Mietwohnungsmarkt Ihrer Wohngemeinde bei.

Der Deutsche Mieterbund Hannover und insbesondere sein Geschäftsführer Randolph Fries begleitet und unterstützt die Erstellung der Mietspiegel gemeinsam mit Vertretenden der Wohnungswirtschaft und der Kommunen.

Um die Repräsentativität der Datenerhebung zu wahren, werden die abgefragten Wohnungen nach dem Zufallsprinzip ausgewählt. Bitte haben Sie daher Verständnis, dass nicht jeder an der Umfrage teilnehmen kann.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass eine Begehung der Wohnung oder ein Besuch durch Interviewende in keinem Fall stattfindet.

Bei Fragen zur Befragung wenden Sie sich an:

Region Hannover

Tel.: 0511/61 62 30 23, E-Mail: mietspiegel@region-hannover.de

oder

FUB IGES Wohnen+Immobilien+Umwelt GmbH

Tel.: 040/28 08 10 41

E-Mail: mietspiegel.region-hannover@fub.iges.com

Machen Sie mit! Es lohnt sich! ■

und der LEG. Wir haben die Gespräche mit den Beteiligten koordiniert und auch versucht, enercity mit einzubinden. Zudem haben wir mögliche Handlungsoptionen geprüft. Wir freuen uns sehr, dass wir mit den Beteiligten nun eine konstruktive Lösung in Form eines gemeinschaftlichen Vorgehens gefunden haben“, so Anja Krause, Dezernentin für Kultur, Soziales und Gesundheit Göttingen.

Gemeinsam haben sich die Prüfungsgemeinschaft, der Mieterverein Göttingen, die Stadt Göttingen und die LEG daher nun, vereinfacht dargestellt, auf folgendes Verfahren verständigt:

- Prüfungsgemeinschaft, Mieterverein und LEG schließen eine sogenannte Interessenausgleichvereinbarung und klagen auf dieser Basis gegen enercity.
- Bis die Klage entschieden ist, werden die Nachforderungen durch die LEG weiterhin gestundet, Zinsen fallen keine an.
- Gewinnt die Interessengemeinschaft, so wird eine neue Abrechnung auf Basis neuer Gaspreise erstellt und den Betroffenen werden etwaige Guthaben ausgezahlt.
- Verliert die Gemeinschaft, gilt die alte Abrechnung; in dem Fall zahlt die Stadt Göttingen die Beiträge für Transferleistungsbeziehende und die LEG unterstützt die übrigen Bedürftigen mit einer Gesamtsumme in Höhe von 300.000 Euro.
- Die LEG versichert, dass sie keine einzige Wohnung bzw. kein einziges Mietverhältnis aufgrund von Nebenkostennachzahlungen kündigen wird.
- Damit Forderungen aus der alten Abrechnung am Ende der juristischen Auseinandersetzung nicht verjährt sind, benötigt die Gemeinschaft von allen Mieter*innen einen Verzicht auf die Verjährung.

„Unser Anspruch ist es, den Mieter*innen zu helfen. Mit der nun gefundenen Lösung sorgen wir für rechtliche Klarheit und belasten die Betroffenen nicht weiter. Schöner wäre es, wenn die überhöhten Kosten direkt erlassen worden wären. Das war aber nicht durchsetz-

bar, jedoch sind die 300.000 Euro, die die LEG im Fall der gerichtlichen Niederlage zur Abfederung von Härten zur Verfügung stellt, ein gutes Zeichen“, so Steffen Zimmermann, Sprecher der Prüfungsgemeinschaft Grone.

„Ich habe mich von Anfang an persönlich für eine faire und pragmatische Lösung für unsere Betroffenen eingesetzt und war bei allen wesentlichen Gesprächen mit dabei. Es ist meine feste Überzeugung, dass es immer hilft, miteinander zu reden – gerade auch in herausfordernden Situationen“, so Dr. Volker Wiegand, COO der LEG Immobilien SE.

Damit alle Mieter*innen die Möglichkeit erhalten, sich ein umfassendes Bild zu machen und Fragen zu stellen, hatten die Prüfungsgemeinschaft, der Mieterverein, die Stadt und die LEG alle Mieter*innen aus Göttingen-Grone am 12. Februar zu einer Versammlung eingeladen. „Da das nun geplante Vorgehen im Detail relativ komplex ist, möchten wir es so gut, verständlich und transparent wie möglich erklären. Schließlich möchten wir diesen Weg gemeinsam mit den Betroffenen gehen und für ihr Einverständnis werben“, erklärte dazu Cornelius Blessin, Vorsitzender des Mieterbundes Göttingen.

Zum weiteren Hintergrund

Die Wärmeversorgung der LEG-Mieter*innen in Göttingen-Grone erfolgt durch Fernwärme, die in der Vergangenheit von der enercity Contracting GmbH (Energieversorgerin) bezogen wurde. Im Laufe des Jahres 2022 kam es zu enormen Preissteigerungen durch die Energieversorgerin, die im Rahmen der Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2022 zu erheblichen Nachzahlungsanforderungen an die Mieter*innen führten. Der Preissteigerung lag eine Anpassungsklausel in dem durch die LEG von der Voreigentümerin, der Adler Group, übernommenen Wärmeliefervertrag zugrunde.

Ob die Kosten von der enercity contracting GmbH tatsächlich so abgerechnet werden konnten wie geschehen, ist rechtlich umstritten – zu einem solchen Fall gibt es bislang noch keine so-

nannten Präzedenzfälle und somit auch keine juristischen Urteile. Aktuell liegen hierzu verschiedene Einschätzungen verschiedener Sachverständiger vor. So existiert ein Gutachten vom Mieterverein (Prof. Artz), es gibt eine Stellungnahme von Dr. Lützenkirchen im Auftrag der LEG und es gibt ein Gutachten der enercity Contracting GmbH (enercity) als Energielieferantin.

Ihr Ansprechpartner

Mischa Lenz, Tel. 0211/45 68 11 7

Über die Prüfungsgemeinschaft Grone

Die Prüfungsgemeinschaft ist ein Zusammenschluss von etwa 600 Mieter*innen (etwa 60 Prozent der LEG-Mieter*innen in Grone), um sich kollektiv gegen die hohen und existenzbedrohenden Nebenkostenforderungen der LEG zu wehren. Die Prüfungsgemeinschaft hat einen Prüfungsausschuss bestimmt, bestehend aus sechs Vertretenden, deren Aufgabe es war, die Rechnungen und Belege zu überprüfen und die Interessen der Mieter*innen gegenüber der LEG zu vertreten. Die Prüfungsgemeinschaft besteht weiter, um Betroffene auch künftig zu beraten und zu unterstützen.

Über den DMB Mieterverein Göttingen e.V.

Der DMB Mieterverein Göttingen e.V. mit knapp 6.000 Mitgliedern ist einer von rund 300 Mietervereinen im DMB. Hauptaufgabe der Vereine ist die Rechtsberatung der Mitglieder. Daneben verstehen sich die Vereine und der Deutsche Mieterbund als politische Interessenvertreter gegenüber Behörden und Regierungen.

Über die LEG

Die LEG SE ist mit rund 167.000 Mietwohnungen und rund 500.000 Bewohner*innen ein führendes börsennotiertes Wohnungsunternehmen in Deutschland. Das Unternehmen unterhält acht Niederlassungen und ist darüber hinaus an ausgewählten Standorten persönlich vor Ort vertreten. Aus ihrem Kerngeschäft Vermietung und Verpachtung erzielte die LEG SE im Geschäftsjahr 2023 Erlöse von 1,241 Milliarden

Euro bei einer Durchschnittsmiete von 6,58 Euro pro Quadratmeter. Mit einem Anteil von rund einem Fünftel Sozialwohnungen und ihrem kontinuierlichen Einsatz für effizienten Klima-

schutz in der Wohnungswirtschaft, u.a. mit der Gründung grüner, digitaler Start-ups für die smarte Steuerung bestehender Heizanlagen (termios), dem Einbau und der Wartung hocheffizien-

ter Luft-Luft-Wärmepumpen (dekarbo) und der digitalen, seriellen Vollsanierung (RENOWATE), unterstreicht die LEG ihr nachhaltiges Engagement in verschiedenen Bereichen. ■

Einladung zur Jahreshauptversammlung

Deutscher Mieterbund Cuxhaven e.V.

Der DMB Cuxhaven lädt seine Mitglieder herzlich zur Jahreshauptversammlung **am Dienstag, den 20. Mai 2025, 18.00 Uhr**, im Restaurant „Zur Sonne“, Strichweg 145, 27476 Cuxhaven, ein.

Tagesordnung:

- | | |
|---|-----------------------------------|
| 1. Eröffnung und Begrüßung | 4. Geschäftsbericht |
| 2. Referat des Geschäftsführers des Landesverbands DMB Niedersachsen-Bremen und Vizepräsidenten des DMB, Randolph Fries (Hannover), Thema „Aktuelles aus Berlin und Hannover“ | 5. Kassenbericht |
| 3. Ehrungen | 6. Bericht der Kassenprüfer*innen |
| | 7. Entlastung des Vorstandes |
| | 8. Neuwahl des Vorstandes |
| | 9. Neuwahl der Kassenprüfer*innen |
| | 10. Verschiedenes |

Im Anschluss wird der obligatorische kleine Imbiss gereicht.

Der Vorstand

Deutscher Mieterbund Leer e.V.

Der DMB Leer lädt seine Mitglieder herzlich zur Jahreshauptversammlung **am Mittwoch, den 7. Mai 2025, 18.00 Uhr**, im Tagungsraum „Schöne Aussichten“, Ledastraße 4, 26789 Leer, ein.

Tagesordnung:

- | | |
|--------------------------------------|--|
| 1. Eröffnung und Begrüßung | 5. Entlastung des Vorstandes |
| 2. Geschäftsberichte 2023 und 2024 | 6. Neuwahl des Vorstandes |
| 3. Kassenberichte 2023 und 2024 | 7. Neuwahl der Rechnungsprüfer*innen |
| 4. Bericht der Rechnungsprüfer*innen | 8. Neufestsetzung Mitgliedschaftsbeitrag |
| | 9. Verschiedenes |

Wir freuen uns auf eine rege Beteiligung und laden Sie zu einem Getränk ein.

Der Vorstand

Deutscher Mieterbund Hameln e.V.

Der Mieterverein Hameln lädt seine Mitglieder herzlich zur Jahreshauptversammlung **am Mittwoch, den 14. Mai 2025, 17.30 Uhr**, in der Gaststätte „Steakhouse Cheyenne“, Baustraße 3, 31785 Hameln, ein.

Tagesordnung:

- | | |
|---|--------------------------------------|
| 1. Eröffnung und Begrüßung | 4. Geschäftsbericht 2024 |
| 2. Ehrung langjähriger Mitglieder | 5. Kassenbericht 2024 |
| 3. Referat des Geschäftsführers des Landesverbands DMB Niedersachsen-Bremen und Vizepräsidenten des DMB, Randolph Fries (Hannover), Thema „Aktuelles aus Berlin und Hannover“ | 6. Bericht der Rechnungsprüfer*innen |
| | 7. Entlastung des Vorstandes |
| | 8. Verschiedenes |

Wir freuen uns auf Ihren Besuch. Der Verein lädt Sie zu einem Getränk ein.

Der Vorstand



Auflösung des DMB-Mietervereins Delmenhorst und Umgebung e.V.

Der DMB Mieterverein Delmenhorst und Umgebung e.V., Verwaltung durch den DMB Mieterverein Bremen e.V., An der Weide 23, 28195 Bremen e.V., ist aufgelöst worden. Die Eintragung der Vereinsauflösung ist am 16. Januar

2025 durch das Amtsgericht Oldenburg im Vereinsregister erfolgt. Gläubigerinnen und Gläubiger werden aufgefordert, bestehende Ansprüche gegen den Verein bei nachstehend genannten Liquidatoren anzumelden:

Günter Claußen
Detlef Harfst
c/o DMB Mieterverein Bremen e.V.
An der Weide 23
28195 Bremen
info@mieterverein-bremen.de ■