

Ausgabe 04-2022



www.hug-verein.de

# meine Immobilie

Haus- und Grundeigentümergebiet Hildesheim und Umgebung e.V.



748611  
Einsparung für den von Hildesheim & Garten  
iStockphoto.com



WÄRMESCHUTZ VERBESSERN



ALLE JAHRE WIEDER...

Zu verkaufen:

**Verkaufen**

**NEU**

mit uns: 05121 871-5252  
Mehr auf [sparkasse-hgp.de/immobilien](http://sparkasse-hgp.de/immobilien)

**Weil's um mehr als Geld geht.**

**KÜHN SICHERHEIT**

Haus für Sicherheit®  
Osterstraße 40  
Hildesheim

**Sicherheits-Beratung**

Nutzen Sie den kostenlosen und unverbindlichen **Sicherheits-Check**.  
Direkt bei Ihnen vor Ort – zuhause oder in Ihrem Unternehmen: 05121 930930  
[www.kuehn-sicherheit.de](http://www.kuehn-sicherheit.de)

**GENATH GmbH**

**DACH + WAND**

Dachdeckermeisterbetrieb • Solartechnik

Mühlenweg 2b  
31162 Heinde  
Tel.: 0 50 64 - 83 13  
Fax: 0 50 64 - 83 09  
info@genath.de  
www.genath.de

Fassade • Steildach • Flachdach • Dachfenster • Bauklempner • Notfallservice: 0 160 - 72 67 373

**Sehr geehrte Mitglieder, sehr geehrte Freunde des Vermieterstammtisches!**

In der Kommunikationswissenschaft wird das „Ja, aber“-Syndrom als wenig zielführend für die Konsenserzielung und damit als kommunikative Schwäche ausgelegt. Dennoch erlauben wir uns folgendes „Ja, aber“, um zwei wichtige Informationen zu kommunizieren:

**Ja, es ist zutreffend:**

Am 05.01.2023 findet **kein** schon Tradition gewordener Vermieterstammtisch an altbewährter Stelle statt. Die Lokalität hat im Januar 2023 über mehrere Wochen geschlossen.

**Aber:**

Am 02.02.2023 ab 19 Uhr findet in ebendieser VfV- Gaststätte „Zum Sportpark“ (An der Pottkuhle 1, 31139 Hildesheim) unser hoffentlich auch bald den Zusatz „traditionell“ verdienendes Braunkohlessen statt. Erscheinen Sie bitte zahlreich und hungrig – und dies nicht nur nach Informationen zum Mietrecht. **Um Anmeldung bis zum 17.01.2023 wird gebeten, gern an [aden@hug-hildesheim.de](mailto:aden@hug-hildesheim.de) oder 05121/1379-20 (Mo. - Fr. 8-13 Uhr)**

**Eine frohe und besinnliche Adventszeit und ein gutes neues 2023 von unserem Vorstand und Ihrem Team vom**

Haus- und Grundeigentümergeverein  
Hildesheim und Umgebung e.V.

Ihr  
**Hans-Joachim Schelp**

und die Mitarbeiter der Geschäftsstelle

**Andrea Stühmeier**  
Vorstandsvorsitzende

**Thomas Leipner**  
1. Stellvertreter  
des Vorstandes

**Andreas Berkemeier**  
2. Stellvertreter  
des Vorstandes

**D-ZINE KREATIVAGENTUR**

**jetzt geht es um sie!**  
wir sind ihr partner für corporate design, copywriting, illustration u. v. m.

mit **fingerspitzengefühl und krawumm.**

**d-zine KREATIVAGENTUR**  
[www.d-zine.art](http://www.d-zine.art)

**PERSÖNLICH.**



**Thomas Leipner**  
Immobilienmakler  
05121 – 92 89 0 89  
Osterstraße 55 - Hildesheim  
info@leipner-immobilien.de




**FIRST- UND SECOND-HAND BÜCHER MUSIK-, FILM- & KUNST-POSTKARTEN UND MEHR ...**

leserate.bs@web.de

Neue Öffnungszeiten ab 1.4.2019:  
**MO - FR 13.00 - 19.00 Uhr**  
**SA 10.00 - 14.00 Uhr**  
Kastanienallee/Hopfgarten 40  
Telefon (05 31) 79 56 85

www.Leserate-Buchladen.de

Wahlleistungsstation im Helios Klinikum Hildesheim

**Ihr Plus an Komfort und Service**



Sie sind privat oder Zusatzversichert oder wünschen sich als Selbstzahler während Ihres Klinikaufenthalts mehr Komfort? Wir bieten Ihnen auf unserer Wahlleistungsstation eine exklusive Unterbringung im Hotelambiente mit besonderem Service.

**Ihre Unterkunft**  
Es erwarten Sie hochwertig ausgestattete Ein- und Zweibettzimmer mit modernen Bädern sowie eine exklusive Patientenlounge.

**Ihr Wahlarzt**  
Sie können sich bei uns vom Chefarzt oder einem Stellvertreter behandeln lassen.

**Sprechen Sie uns an:**  
Wahlleistungsmanagement  
T (05121) 894-5432  
karin.dittrich@helios-gesundheit.de  
www.helios-gesundheit.de/hildesheim



www.helios-gesundheit.de



Fotos: dj/d/tesa, xxxxx-stock.adobe.com



12



8



Wir suchen Immobilien in Hildesheim und Umgebung für unsere Kunden. [www.vb-eg.de/immobilien](http://www.vb-eg.de/immobilien)



Andreas Semler, Annette Reuter, Hendrik Anders, Ulrich Schill, Beate Treptow, Astrid Weber-Schiller, Beqir Coli, Stefan Pollack, Thomas Müller, Manuela Filax



**Wenn es um Immobilien geht. Morgen kann kommen.**  
Wir machen den Weg frei.

Eine Immobilie zu verkaufen ist keine Kleinigkeit!

Profitieren Sie von einem starken Partner aus der Region und lernen Sie uns kennen!  
Telefon 05121 166-320

**Volksbank eG Hildesheim-Lehrte-Pattensen**



<b>IMMOBILIENWELT</b>	
6 Bitte mehr Gemütlichkeit	13 Requested action not taken: mailbox unavailable
	13 Kein OBI-Rabatt mehr!
<b>IN EIGENER SACHE</b>	
8 CO <sub>2</sub> Steuer	
9 Schadenbeispiele im Dezember 2022	
10 Manche mögen's kritisch	
11 Übrigens	
12 Alle Jahre wieder ...	
	<b>INFOBOX</b>
	14 Weihnachtsferien

**IMPRESSUM**

**Herausgeber**  
Haus- und Grundeigentümergebiet Hildesheim und Umgebung e.V.  
V.-Registernr.: 898  
Osterstr. 34  
31134 Hildesheim  
Telefon: (05121) 13 79-11  
Fax: (05121) 13 79-35  
www.hug-hildesheim.de  
E-Mail: info@hug-hildesheim.de

**Gestaltung**  
Ivonne Jeetze, Lars Wilhelm

**Titelfotos**  
xxx

**Druck**  
oeding print GmbH  
Erzberg 45  
38126 Braunschweig

**Redaktionsleitung**  
Hans-Joachim Schelp (V.i.S.d.P.),  
oeding magazin GmbH  
Erzberg 45  
38126 Braunschweig  
Telefon (0531) 4 80 15-0  
Telefax (0531) 4 80 15-120  
www.oeding-magazin.de

**Domhof 24**  
31134 Hildesheim  
Tel. (05121) 307-800  
Fax (05121) 307-801  
E-Mail: info@bernward-medien.de

**Kundenberatung**  
Michael Busche  
Telefon (05121) 307 870  
michael.busche@bernward-medien.de

**Redaktionsschluss**  
ist jeweils der Erste eines Monats.  
Keine Haftung für unverlangt eingesandte Fotos, Manuskripte usw. Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag enthalten.  
Der Rechtsweg ist bei Verlosungen/ Preisausschreiben grundsätzlich ausgeschlossen. Nachdruck und Vervielfältigung aller Beiträge, auch auszugsweise, nur nach schriftlicher Genehmigung der Rechteinhaber/in; das gilt insbesondere für gestaltete Anzeigen.

**meine Immobilie** informiert in sechs Monatsausgaben umfassend und kompetent über alle Bereiche der Haus- und Wohnungswirtschaft. Schwerpunkte sind neben Aktuellem aus der Wohnungspolitik Finanzen, Recht und Steuern, die Themen „Renovierung“ und „Modernisierung“ sowie Dienstleistungen rund ums Haus.

# BITTE MEHR GEMÜTLICHKEIT

Mit einfachen Maßnahmen den Wärmeschutz verbessern und Energie sparen



Bei nasskaltem Schmuddelwetter bleiben die meisten am liebsten zu Hause und machen es sich mit einem warmen Tee, einer Spielrunde mit der Familie oder einem guten Buch gemütlich. Doch das klappt nicht immer: zum Beispiel wenn durch undichte Fenster sowie Terrassen- und Balkontüren die Kälte unerbittlich nach innen wandert und das Raumklima beeinträchtigt. In der Folge muss stärker geheizt werden, der Energieverbrauch klettert weiter in die Höhe. Dabei lässt sich die Dichtung mit vergleichsweise einfachen Maßnahmen verbessern, ohne dass gleich alle Fenster erneuert werden müssten.

## Undichte Stellen an Fensterrahmen aufspüren

Bereits kleine Undichtigkeiten von wenigen Millimetern und Schäden können spürbare Folgen für das Raumklima haben. Viele Bewohner von Altbauten kennen das Gefühl, wenn trotz voll aufgedrehter Heizung stets eine klamme Atmosphäre bleibt. Doch wo genau sich die Mängel an den Fensterrahmen befinden, lässt sich nicht immer auf den ersten Blick erkennen. Dabei hilft ein einfacher, aber effektiver Test: Dazu alle Fenster und Türen schließen und mit einer brennenden Kerze oder einem Feuerzeug an den Rahmen langsam entlangfahren. Eine flackernde Flamme zeigt die undichten Stellen zuverlässig an. Um an diesen Problemzonen mit wenigen Handgriffen für Abhilfe zu sorgen, bieten sich selbstklebende Profildichtungen wie tesamoll an. Sie werden passend zugeschnitten und einfach auf den undichten, zuvor gesäuberten Bereich geklebt. Die Profildichtungen sind als selbstklebende Dichtungen aus Kunststoffschaum oder Gummi erhältlich. Auch für Zimmertüren gibt es passende Streifen, um die Kälte draußen zu lassen.

## Individuellen Energiesparvorteil errechnen

Ein Tipp zur Montage: Die neuen Fensterdichtungen dürfen nicht auf alte Abdämmungen überklebt werden, vorhandene Reste sollten zuvor gründlich entfernt werden. Die langlebigen Dichtungsstreifen sind nicht zuletzt für Mietwohnungen eine passende Lösung, um bei undichten Fenstern gleichwohl die Heizkosten im Zaum zu halten. In der Heizperiode lässt sich der

Energieverbrauch um bis zu 40 Prozent reduzieren. Wie hoch der individuell erzielbare Vorteil ist, können Mieter, Wohnungs- und Hausbesitzer beispielsweise mit dem Energiesparrechner unter [www.tesa.com](http://www.tesa.com) herausfinden. Neben dem verringerten Energiebedarf trägt die Abdichtung zur gewünschten Gemütlichkeit und einem gesunden Raumklima bei, auch der Schutz vor einem potenziellen Schimmelbefall wird verbessert. Darüber hinaus schützt eine hochwertige Dichtung ebenfalls vor Lärm und Staub und reduziert störende Außengeräusche von der Straße.

*Die Profildichtung aus Kunststoffschaum verbessert den Wärmeschutz an alten Fensterrahmen im Handumdrehen.*



*Schluss mit unangenehmer Zugluft: Auch an undichten Türen sorgen die Klebestreifen wieder dafür, dass die Kälte draußen bleibt.*

# CO2 STEUER

Ein weiterer Rückschritt im oft fragilen Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter

Die sog. CO2-Steuer (Oberbegriff: CO2 Abgabe) ist eine Umweltsteuer auf die Emission von Kohlendioxid und andere Treibhausgase.

Werden die gesamten erwarteten Einnahmen aus dieser Steuer als Nachteilsausgleich über Kompensationsmaßnahmen an die Gesellschaft zurückgegeben, liegt eine aufkommensneutrale Steuer vor, da die Abgabenquote nicht erhöht wird. Bis Ende 2019 hatten 29 Staaten oder Regionen eine CO2-Steuer eingeführt.

Die für 2023 geplante Erhöhung des CO2-Preises nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetzes (BEHG) soll nach dem dritten Maßnahmenpakets des Bundes vom 03.09.2022 auf den 01.01.2024 verschoben werden.

Laut der Dokumentation der wissenschaftlichen Dienste des Bundestages entstehen z. B. bei vollständiger Verbrennung eines Liters Benzin 2.370 Gramm CO2. Ein Auto mit einem Durchschnittsverbrauch von 5,5 l auf 100 km produziert also auf 100 km Fahrstrecke 13.035 g Kohlendioxid. Auch Unternehmen der Energiewirtschaft zahlen die Co2-Steuer, wodurch die Heizkosten ebenfalls steigen. Vermieter konnten die entstandenen Mehrkosten auf die Mieter abwälzen. Für Mieter einer durchschnittlichen Wohnung bedeutete das lt. einer im Handelsblatt dargestellten Rechnung einen Mehraufwand von 25 - 125 €.

Die Bundesregierung will durch die Einführung eines Stufenmodells (weitere Informationen gerne auf Anfrage in Ihrer Geschäftsstelle des HuG Hildesheim) die Mieter auf Kosten der Vermieter entlasten.

Ab 2023 sollen die durch die CO2-Steuer entstandenen Mehrkosten zwischen Mieter und Vermieter aufgeteilt werden. Diese Regelung soll Vermietern einen Anreiz geben, ihre Immobilien energetisch zu sanieren. Kritiker und damit auch Realisten befürchten das Risiko weiter steigender Mietpreise, da Vermieter ihren Kostenanteil durch eine Mieterhöhung erneut auf die Mieter umlegen könnten.

Die Bundesbauministerin Klara Geywitz charakterisiert das Gesetz als Entlastung für Mieter. Sie sieht in dem Stufenmodell ein „faires Modell, das auch den Vermieter in die Pflicht nimmt“ – Vermieter, die allerdings aufgrund äußerst begrenzter Berechtigung gegenüber ihren Mietern nicht befugt sind (und dies sicher auch im Hinblick auf das Idealbild eines Mietverhältnisses auf Augenhöhe nicht wollen), auf das Energieverwendungs- und eben auch Verschwendungsverhalten ihrer Mieter Einfluss zu nehmen.

Bei einem Mietverhältnis stehen sich im Konfliktfall von Art. 14 GG geschützte Grundrechtsträger gegenüber (vgl. den von Depenheuer, NJW 40/1993, 2561ff., kritisierten Beschluss des BVerfG vom 26.05.1993). Es stellt sich die Frage, ob hier tatsächlich der Vermieter, um seine CO2-Steuer-Belastung zu senken, bei seinem Mieter permanent ermitteln soll, ob er denn auch gerade klimabewusst heize. Eine derartige Konsequenz würde jedes Mietverhältnis derartig vergiften, dass von „Augenhöhe“ und somit von vertrauensvollem Agieren keine Rede mehr sein kann – und somit auch nicht von Fairness, da der Vermieter keinen Einfluss auf das Energiesparverhalten seines Vertragspartners hat und gerade und auch im Hinblick auf das Freiheitsrecht des Art. 14 GG, das für beide Seiten zu gelten hat, nicht haben soll.

# SCHADENBEISPIELE

Dezember 2022

1

## Kündigung nach Zwangsversteigerung

Robert P. ist Mitglied im Ortsverein Haus und Grund XXX. Er hat vor einiger Zeit bei einer Zwangsversteigerung eine Eigentumswohnung erworben. In die Wohnung soll sein 19-jähriger Sohn einziehen. Deshalb kündigt er seinem derzeitigen Mieter wegen Eigenbedarf. Damit ist der Mieter aber nicht einverstanden: Er beruft sich auf einen Kündigungsausschluss wegen Eigenbedarf, der mit dem Voreigentümer vereinbart wurde.

Herr P. beauftragt seine Rechtsanwältin mit einer Räumungsklage. Das zuständige Amtsgericht verurteilt den Mieter zur Räumung und Herausgabe der Wohnung. Dabei bezieht sich das Amtsgericht auf ein Urteil des Bundesgerichtshofs. Dieser hat entschieden, dass ein mitvertraglicher Kündigungsausschluss dem Sonderkündigungsrecht des Erwerbers nach Zuschlag im Zwangsversteigerungsverfahren nicht entgegensteht

**Die Prozesskosten für Herrn P. verauslagt ROLAND Rechtsschutz. Der Mieter muss die gesamten Kosten einschließlich der Selbstbeteiligung erstatten.**



2

## Zweckwidrige Nutzung der Wohnung

Eheleute B. sind Mitglied im Ortsverein Haus und Grund XXX. Die Wohnung im 2. OG ihres Mehrfamilienhauses vermieten sie gemeinsam an den alleinstehenden Peter V. zu Wohnzwecken.

Die Nachbarn machen Frau B. darauf aufmerksam, dass sich in letzter Zeit zunehmend fremde Personen auf dem Grundstück und im Haus aufhalten. Frau B. spricht Herrn V. auf den regen Durchgangsverkehr an. Dieser erklärt, dass er hin und wieder die Kinder befreundeter Familien nach der Schule betreut und ihnen Nachhilfe gibt. Damit ist Frau B. nicht einverstanden. Die Räume sollen allein zu Wohnzwecken genutzt werden, denn die lärmenden Kinder stören zunehmend den Hausfrieden.

Nachdem eine Abmahnung ohne Erfolg bleibt, kündigen die Eheleute B. ihrem Mieter. Herr V. widerspricht der Kündigung nicht, räumt die Wohnung jedoch auch nicht nach dem Fristablauf. Mittlerweile hat er ein gut besuchtes Nachhilfeinstitut eingerichtet.

Die Eheleute B. erheben durch ihre Rechtsanwältin Räumungsklage beim Amtsgericht. Dieses hält die Kündigung aufgrund der vertragswidrigen Nutzung der Wohnung für berechtigt und verurteilt den Mieter zur Räumung.

**ROLAND Rechtsschutz hat die Anwalts- und Gerichtskosten für Familie B. verauslagt.**

# MANCHE MÖGEN'S KRITISCH

Eine Stellungnahme zu einem Gespräch mit  
einer Mitarbeiterin des Landkreises Hildesheim

Der Unterzeichner führte am 30.09.2022 ein (vom Ergebnis hergesehen) unerquickliches Gespräch mit einer Mitarbeiterin des Landkreises Hildesheim. Es ging um das Thema des Anpassungsrechts des Vermieters bezüglich der Betriebskostenvorauszahlungen im Hinblick auf die wirtschafts- und geopolitischen Verwerfungen und damit erheblichen Kostensteigerungen auf der Beschaffungsseite.

Die Mitarbeiterin machte deutlich, dass der Landkreis Hildesheim es ablehne, § 313 BGB (Störung der Geschäftsgrundlage) zugunsten der Vermieterseite in Betracht zu ziehen. § 313 BGB komme nicht zur Anwendung, da keine Vergleichbarkeit mit der Pandemieregulierung des Art. 240 § 7 EGBG gegeben sei. Das erhebliche Vorleisten über Monate sei als Vermieterrisiko hinzunehmen. Es müsse im Hinblick auf § 560 IV BGB zunächst eine Abrechnung vorgelegt werden, d. h. eine sog. Vergleichsrechnung, ob der Leistungsempfänger (bei diesem Gespräch handelt es sich um Fallkonstruktionen aus dem Bereich Hartz IV/ Jobcenter/ Sozialhilfe) im Abrechnungsjahr im „Luxus gelebt“ habe.

**Diese Einschätzung greift in ihrer Gering-schätzung von Vermieterinteressen zu kurz:**

Nach der Rechtsprechung handelt es sich bei der Geschäftsgrundlage um die bei Abschluss des Vertrages zutage getretenen, dem anderen Teil erkennbar gewordenen und von ihm nicht beanstandeten Vorstellungen der einen Partei oder die gemeinsamen Vorstellungen beider Parteien von dem Vorhandensein oder dem künftigen Eintritt bestimmter Umstände, sofern der Geschäftswille der Parteien auf diesen Vorstellungen aufbaut (BGH, NJW 2016, 3100 u. NJW RR 2021,84 und NJW 2022, 1370). Diese Definition wird als subjektive Geschäftsgrundlage bezeichnet.

Die objektive Geschäftsgrundlage bilden diejenigen Umstände und allgemeinen Verhältnisse, deren Vorhandensein oder Fortdauer objektiv erforderlich ist, damit der Vertrag i. S. d. Intentionen beider Vertragsparteien noch als eine sinnvolle Regelung bestehen kann (vgl. BGHZ 131,209,215). Zu erwähnen ist außerdem der Begriff der „großen Geschäftsgrundlage“: Hierunter versteht man die dem Vertrag in aller Regel zugrunde liegende Erwartung, dass sich

die wirtschaftlichen, politischen und sozialen Rahmenbedingungen nicht grundlegend verändern. Nach der Jahrzehnte zurückreichenden Rechtsprechung des BGH (JZ 1978, 235, NJW 2014, 3439) ist bei gegenseitigen Verträgen in der Regel die Vorstellung von der Gleichwertigkeit von Leistung und Gegenleistung Geschäftsgrundlage. Erfolgt die Gegenleistung i. S. einer (sicher hohen) Nebenkostennachzahlung erst nach Monaten, ist nach dieser bindenden Rechtsprechung das Äquivalenzverhältnis als Basis der Geschäftsgrundlage in Gefahr; die Geschäftsgrundlage ist gestört i. S. d. § 313 BGB, die wirtschaftliche Verwertung wird unzulässigerweise erschwert.

Hinsichtlich der Auslegung des § 560 IV BGB sei außerdem auf eine Entscheidung des AG Hamburg vom 27.06.2022 (49 C 13/22) verwiesen. Hiernach rechtfertigen die ohne Zweifel zu erwartenden Kostensteigerungen nicht ohne weiteres eine Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen. Es komme darauf an, ob sich der Vermieter auch eine Erhöhung der Vorauszahlung mietvertraglich zusätzlich vorbehalten hat, was in den meisten Fällen nicht gegeben ist.

Die Zeitschrift „Mietrecht kompakt“ stellt in ihrer Ausgabe 10/2022 (S. 181) neben der Darstellung der Rechtsprechung (BGH/ AG Hamburg) im Rahmen eines „Praxistipps“ einen Ausweg aus der Vermietermisere beim Thema Betriebskostenvorauszahlungen zur Verfügung: Enthält der Mietvertrag ein Anpassungsrecht für Kostenveränderungen, sollte sich der Vermieter eine konkrete Prognose der Versorger beschaffen und dem Mieter im Zusammenhang mit der letzten Abrechnung vorlegen.

Es lässt sich bedauerlicherweise zusammenfassen, dass sich für die berechtigten Vermieterinteressen in Rechtsprechung und Politik/ Verwaltung keine Unterstützung finden lässt. Der Vermieter wird allein gelassen und – wie es der Verbandsvorsitzende von Haus & Grund Niedersachsen, Dr. Hans Reinold Horst, in der Ausgabe 12/2022 sarkastisch und mit einem Schuss Bitterkeit im Hinblick auf das „politisch' Lied – garstig Lied“ (Goethe, Faust I, Z. 2092) zusammenfasst – „bis in die kleinste Stellschraube gegeißelt“. **Das enttäuschende Resultat des o. g. Telefonats passt in dieses Bild.**

## ÜBRIGENS: Zum ersten

Wohnungs- und Garagen-/ Stellplatzmietvertrag -  
Sie sollten zusammen nicht kommen

Bei zwei separaten Verträgen Wohnungs- und Stellplatzmietvertrag spricht eine tatsächliche Vermutung für ihre Selbständigkeit mit der Folge, dass der Stellplatzmietvertrag isoliert kündbar ist. Der BGH liefert mit seinem Beschluss (VIII ZR 95/20) vom 14.12.2021 die „Gebrauchsanweisung“ (Zeitschrift Haus & Grund Niedersachsen, Ausgabe 12/2022, S. 9) dafür, bei einer Vermietung von Garage bzw. Stellplatz und einer Wohnung auf demselben Grundstück dennoch zwei getrennte Verträge annehmen zu können. Handelt es sich bei der Garagen-/ Stellplatzvermietung um ein isoliertes Mietverhältnis, gilt für die Frage der Mieterhöhung und auch für die Kündigung Gewerbemietrecht. Bei einer Vermietung im Zusammenhang mit einem Wohnungsmietverhältnis gilt insgesamt Wohnungsmietrecht mit den bekannten Einschränkungen für die Vermieterseite bzgl. Mieterhöhungs- oder Kündigungsmöglichkeiten.



Garagen und andere Stellplätze sollten daher unbedingt rechtlich und wirtschaftlich selbständig und unabhängig von weiteren Verträgen über andere Mietobjekte vermietet werden.

Im gegenseitigen Einvernehmen (vgl. § 557 BGB) mit dem Mieter können verknüpfte Vertragsverhältnisse durch einen Aufhebungsvertrag zum Garagenmietvertrag und mit einer erneuten Anmietung der Wohnung gelöst werden.

## ÜBRIGENS: Zum zweiten

Manche mögen's warm (s.o.)

Ein Vermieter schuldet eine Versorgung der vermieteten Wohn- und Geschäftsräume dergestalt, dass tagsüber eine Raumtemperatur von 20° C und ganztägig eine Warmwassertemperatur von über 40° C erreicht wird. Eine Unterschreitung dieser Grenzwerte, im Fall der Raumtemperatur auch nur um 1° C, bedeutet einen Mangel und führt bei fehlender Kurzfristigkeit zu einer Mietminderungsquote zwischen 5% und 10 Prozent.

Hieran hat sich durch die vom Ukraine-Krieg ausgelöste Energiekrise derzeit noch nichts geändert (Harke, Wohnstandard und Energiekrise, WuM 11/2022, 639 ff, 644).



Weitere Details selbstverständlich in Ihrer Geschäftsstelle!

# ALLE JAHRE WIEDER

„...und in den schmutziggrauen Pfützen ertrinkt der Bäume welkes Laub“

Die titelgebende Liedtextzeile stammt zwar aus den 60er-Jahren des letzten Jahrhunderts (Alexandra „Was ist das Ziel?“, basierend auf dem Serge-Lama-Chanson „Les ballons rouges“); die Problematik, die sich auf vergleichsweise poetischem Wege herleiten lässt, ist jedoch jedes Jahr dieselbe: Pflicht zur Laubreinigung sowie zur Räumung von Schnee und Eis als Streitpunkt zwischen Mieter und Vermieter.

Die Erhaltung einer Mietsache im vertragsgemäßen Zustand umfasst alle Maßnahmen, die erforderlich sind, um den Mieter während der gesamten Mietzeit den vertragsgemäßen Gebrauch zu ermöglichen.

Der vertragsgemäße Gebrauch umfasst auch die Grundstücks- und Gebäudeteile, die zur gemeinschaftlichen Benutzung durch die Mieter und zum Zugang zur Mietsache bestimmt sind. Die Erhaltung dieses Zustandes umfasst auch die Reinigung der Straße vor dem Haus (auch von Schnee und Eis). Die Abdingbarkeit ist zu bejahen, so dass die Pflichten gem. § 535 I 2 BGB vom Mieter übernommen werden können (Grüneberg/Weidenhoff, BGB, 81. Aufl. 2022, § 535 BGB, Rdnr. 32,36,40).

## Blüten, Blätter, Nadeln und Früchte

Fallen Blätter von Nachbars Bäumen auf die eigene Garagenzufahrt oder in die Dachrinne, muss der Grundstückseigentümer dies in der Regel dulden und das Laub sogar noch entschädigungslos zusammenrechen und entsorgen. Bei dem Abfallen von Laub, Nadeln, Blüten etc. handelt es sich zwar um sog. Immissionen (BGH NJW 2004, 1037). Ein Abwehr- oder Entschädigungsanspruch (vgl. § 906 BGB) wird jedoch gerichtlicherseits in der Regel abgelehnt, weil die Immissionen im Einzelfall zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung der Grundstücksnutzung führen.

So wurde z. B. eine wesentliche Beeinträchtigung verneint, als von 30 Laubbäumen Laub vom Nachbarn anlangte, so dass dieser jeden dritten Tag von November bis März mit Aufräumarbeiten von ca. ei-

ner Stunde beschäftigt war (LG Ulm, NJW 1985,440).

Demgegenüber hat der BGH (V ZR 103/03) im November 2003 einem Nachbarn eine sog. Laubreite (= monatlicher Schadenersatz) zugesprochen, der unter anderem eine mehrfach durch Zapfen und Kiefernadeln verstopfte Dachrinne zu reinigen hatte (vgl. auch LG Stuttgart, NJW 1985,23).

Handelt es sich um Bäume, die naturschutzrechtlich oder aufgrund einer Baumschutzsatzung geschützt sind, hat der Nachbar schon aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften keinen Beseitigungs- oder Entschädigungsanspruch wegen des von diesen Bäumen ausgehenden Laubfalls (OLG Hamm, NZM 2009, 335). Auch im Fall der Einhaltung der landesrechtlichen Abstandsregelungen ist der Baumeigentümer kein Störer i.S.d. § 1004 BGB (BGH V ZR 218/18)

Hat sich auf dem Grundstück des Nachbarn Laub angesammelt, das nicht vom eigenen Grundstück herrührt, darf der Nachbar es nicht einmal auf das Nachbargrundstück zurückbefördern. Dies würde einen Verstoß gegen das Abfallgesetz darstellen, der zu einem Bußgeld führen könnte.

## Schnee und Eis

Abschließend zum nie enden wollenden Thema Räum- und Streupflicht (vgl. Grüneberg/Sprau, BGB, 81. Aufl. 2022, § 823 BGB, Rdnr. 209 ff.):

Hauseigentümer und Mieter müssen Bürgersteige und Hauseingänge von Schnee und Eis befreien, damit Passanten, Bewohner und Besucher nicht gefährdet werden. Verpflichtet ist, wer für den Bereich der Gefahrenquelle verantwortlich ist und in der Lage ist, die zur Gefahrenabwehr erforderlichen Maßnahmen zu treffen (BGH VersR 2006,803). Mehrere Personen können, auch auf unterschiedlicher Grundlage, nebeneinander sicherungspflichtig sein (OLG Hamm, NJW-RR2015, 86/87; BGH NJW 1972, 724/26).

Grundsätzlich muss derjenige seiner Räum- und Streupflicht genügen, dem das Grundstück gehört (BGH VI ZR 126/07). Bei Wohnungseigentümern haftet in ihrem

Pflichtenkreis die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (vgl. § 10 WEG). Inhalt und Umfang der Räum- und Streupflicht richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls.

Bei außergewöhnlichen Gefahrensituationen (Beispiel: Blitzeis) ist nur der sachgerechte Einsatz der vorhandenen, üblicherweise ausreichenden Ressourcen erforderlich (OLG München, NJW-RR 2010, 322).

Eine Übertragung der Pflicht auf Dritte, auch auf private Dienstleister (OLG Brandenburg, Vers R 2009, 682), ist zulässig.

Für ein Delegieren der Räum- und Streupflicht an die im Haus lebenden Mieter ist eine ausdrückliche Regelung im Mietvertrag erforderlich. Auch eine Übertragung der Räum- und Streupflicht auf die Mieter in der Hausordnung ist möglich, wenn diese Hausordnung Bestandteil des Mietvertrages ist. Ist die Abrede wirksam, muss der Verpflichtete ebenso für das Räumen und Streuen sorgen wie der Eigentümer. Wer berufs-, urlaubs- oder krankheitsbedingt verhindert ist, muss für eine Vertretung beim Räumen und Streuen sorgen (LG Kassel, 1 S 885/89).

An Werktagen, also auch am Samstag, müssen Bürgersteige in der Regel ab 7 Uhr und an Sonn- und Feiertagen ab 8 Uhr bis 20 Uhr so geräumt werden, dass zwei Fußgänger aneinander vorbeigehen können (BGH NJW 2003, 3622). Dem Verkehrssicherungspflichtigen ist eine angemessene Frist



zur Erfüllung der Räum- und Streupflicht einzuräumen. Wie lang diese ist, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Das OLG Naumburg (OLG Naumburg, MDR 2000,250) hat z. B. entschieden, dass nicht erwartet werden kann, dass der Bürgersteig eine halbe Stunde nach Ende des Schneefalls bereits vollständig geräumt und gestreut war.

Bezgl. eines etwaigen Mitverschuldeneinwands im Falle der Haftung bei Unfällen ist eine Entscheidung des OLG Brandenburg (MDR 2013,1221) abschließend zu erwähnen: Ein Mitverschulden ist anzunehmen, wenn dem durch den Unfall Geschädigten eine gefahrlose Alternative zur Verfügung stand und er ohne besonderen Anlass in Kenntnis einer möglichen Glätte den Gehweg benutzte.

## Requested action not taken: mailbox unavailable

Solche Nachrichten erhalten wir häufig, wenn wir unsere Einladung zum Stammtisch versenden. Stimmen Ihre E-Mail-Adresse und/ oder Telefonnummer noch?

Hat sich die IBAN/ BIC verändert? Sind Sie umgezogen?

Sollte sich bei Ihnen etwas geändert haben, freuen wir uns über Ihre Nachricht

an [aden@hug-hildesheim.de](mailto:aden@hug-hildesheim.de)

## Kein OBI-Rabatt mehr!

### Liebe Mitglieder,

bedauerliches zum Jahresende:

Ab dem 01.01.2023 fällt der bisher gewährte OBI-Rabatt (10%) ersatz- und bedingungslos weg!

**Trotzdem: Positives Neues Jahr!!**

**Liebe Mitglieder und Kunden,**

wir wünschen Ihnen ein gesegnetes  
Weihnachtsfest und ein gesundes und  
glückliches Neues Jahr!

**Vom 27.12.2022 bis zum 01.01.2023 ist  
unsere Geschäftsstelle geschlossen.**

**Ab dem 02.01.2023 sind wir wieder wie  
gewohnt für Sie da.**

Das Team vom  
Haus- und Grundeigentümerverschein  
Hildesheim und Umgebung e. V.

*H.-J. Schelp · F. Aden · G. Bettels · K. Böker*



**Haus- und Grundeigentümerverschein  
Hildesheim und Umgebung e.V.**



Beratung rund um Ihr Immobilieneigentum  
Osterstr. 34, 31134 Hildesheim

Tel.: 05121 - 137911  
Fax: 05121 - 137935  
E-Mail: [info@hug-hildesheim.de](mailto:info@hug-hildesheim.de)

Telefonberatung  
tägl. zwischen 11 Uhr und 12.30 Uhr

Persönliche Beratung  
nach Terminvereinbarung

# FREUDE

ist die einfachste Form der Dankbarkeit.

*Karl Barth*





*Wir helfen Ihnen...*



Foto BBillionPhotos.com - Fotolia.com

*Bei uns sind sie in guten Händen!*



**Haus- und Grundeigentümerversverein  
Hildesheim und Umgebung e.V.** *seit 1898*

Telefon: 05121 - 13 79 11 | Fax: 05121 - 13 79 35

E-Mail: [info@hug-hildesheim.de](mailto:info@hug-hildesheim.de) | Internet: [www.hug-hildesheim.de](http://www.hug-hildesheim.de)

Osterstraße 34 | 31134 Hildesheim