



meine Immobilie

www.hug-verein.de

Haus- und Grundeigentümergebiet Hildesheim und Umgebung e.V.



Eine Publikation von Hildesheim & Garten.



SCHADENBEISPIELE



RECHTSSPRECHUNG

Wie lange können Lebensmittel über das Mindesthaltbarkeitsdatum hinaus verzehrt werden?



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

 Anschauen

 Riechen

 Schmecken

Liebe Mitglieder,

mitten im Sommer angekommen befinden wir uns auch immer noch in der heißen Phase des GEG, des sogenannten Heizungsgesetzes.

Wir haben vermehrt Mitglieder, die Mieterhöhungsverlangen bzw. Mieterhöhungsankündigungen in Verbindung mit Modernisierungen verwirklichen wollen. Gerne unterstützen wir Sie dabei. Diesbezüglich behandeln wir das Thema des Heizungsgesetzes auch in „unseren Artikeln“.

Bitte beachten Sie auch unser Merkblatt hinsichtlich Nebenkostenabrechnungen. Wir bitten Sie, diese Punkte zu beachten, wenn wir die Nebenkostenabrechnung für Sie erstellen sollen.

Wenn Sie dieses Merkblatt einfach beachten, ist die Erstellung der Nebenkostenabrechnung umso unkomplizierter für uns und wir müssen nicht oft mit Nachfragen behelligen.

Bitte beachten Sie auch, dass wir unsere Vortragsreihe im September fortsetzen werden. Der Geschäftsführer der Firma GET Service ist so nett und wird uns am **Donnerstag, den 19. September 2024 um 17.30 Uhr** über die Unwetter- und Starkregenereignisse mit Überschwemmungen berichten bzw. bezüglich der entsprechenden Versicherungsmöglichkeiten. Auch hier in Hildesheim ist es, Sie können sich sicher erinnern, in der Vergangenheit zu starken Regenfällen mit Überschwemmungen gekommen.

Wir freuen uns, wenn wir Sie wieder zu unseren Vorträgen begrüßen dürfen.

Bitte beachten Sie, sich dementsprechend per E-Mail oder telefonisch anzumelden, damit wir eine Vorstellung von der Anzahl der Mitglieder haben, für die wir Räumlichkeiten stellen möchten.

Insofern trägt der Vortrag den Titel „richtige und wichtige Absicherung Ihres Eigentums“ und alle Gebiete der relevanten Versicherung. Hier wird auch erläutert werden, wann die Versicherungen nicht bezahlen bzw. wie Sie ggf. doch eine Deckung erreichen.

Wir wünschen Ihnen einen schönen Sommer bei nicht allzu großer Hitze.

Bleiben Sie uns gewogen. Wir sind auch in den heißen Tagen für Sie da und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

Sebastian Graue Geschäftsstellenleiter	Thomas Leipner Vorstandsvorsitzender	Andreas Berkemeier 1. Stellvertreter des Vorstandes	Katharina Egert 2. Stellvertreterin des Vorstandes
--	--	---	--

und Ihr Team vom Haus- und Grundeigentümerversion Hildesheim und Umgebung e.V.



zukünftig auch Kartenzahlung möglich



AUSSERGEWÖHNLICH. ENGAGIERT!

WERDEN SIE »GLOBAL 200 PROTECTOR«
UND BEWAHREN SIE DIE ARTENVIELFALT
UNSERER ERDE.

Die bunte Vielfalt der Tiere und Pflanzen ist beeindruckend. Von den Regenwäldern Afrikas über die Arktis bis zu unserem Wattenmeer – die „Global 200 Regionen“ bergen die biologisch wertvollsten Lebensräume der Erde. Helfen Sie uns mit Ihrer großzügigen Spende, sie zu erhalten und für die nächsten Generationen zu bewahren!

**JETZT SCHÜTZEN:
WWF.DE/PROTECTOR**

KONTAKTIEREN SIE UNS:
WWF Deutschland
Nina Dohm
Reinhardtstraße 18
10117 Berlin
Telefon: 030 311 777-732
E-Mail: info@wwf.de

JETZT PROTECTOR WERDEN UNTER: WWF.DE/PROTECTOR

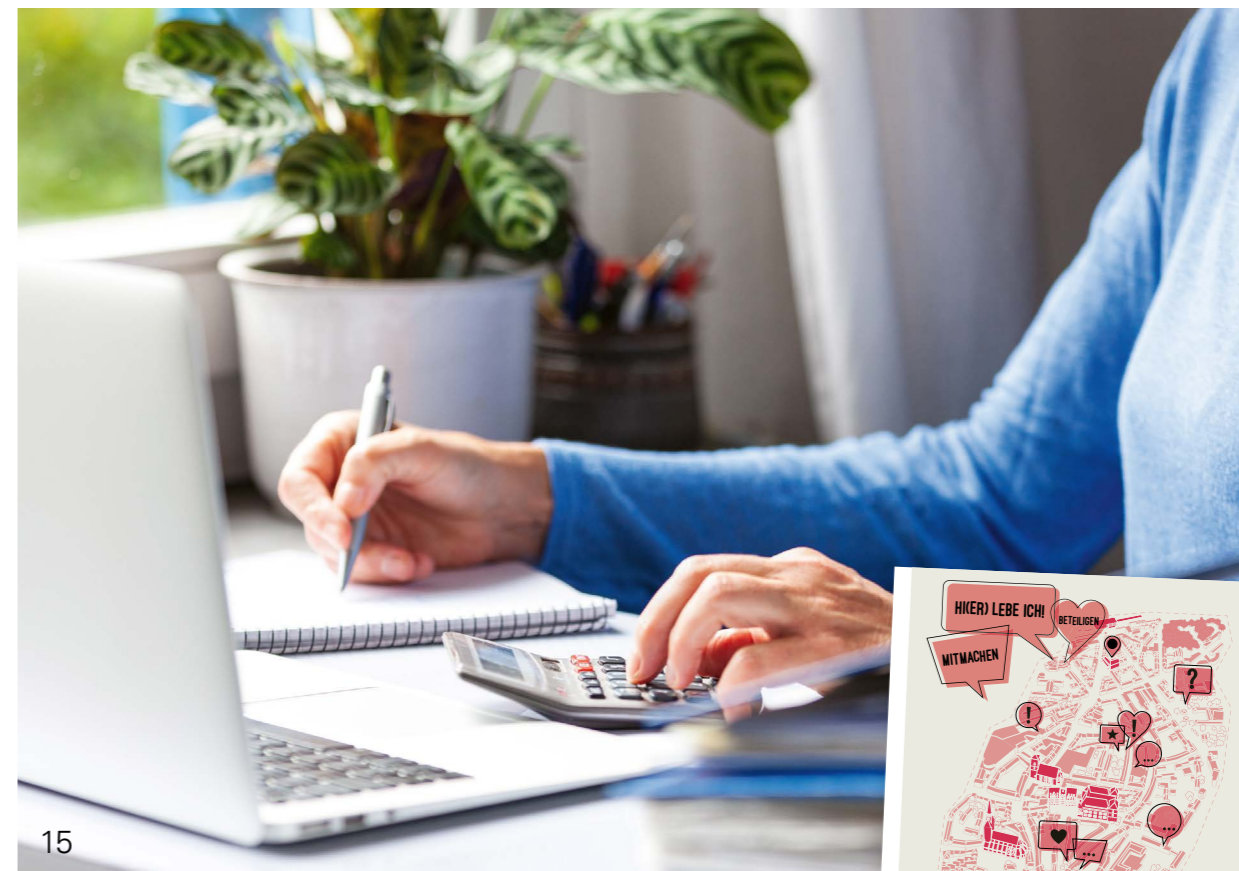


Foto USseePhoto-stock.adobe.com

15



IN EIGENER SACHE

- 6 Mietpreisbremse läuft bis 2029
- 8 Heizungsgesetz Teil 1
- 9 Rechtsprechung aktuell
- 11 Schadenbeispiele
- 12 Verjährungsfrist
- 13 Schadenbeispiele
- 14 Heizungsgesetz Teil 2

ÜBRIGENS

- 14 Nebenkostenabrechnung erstellen
- 15 In Sachen Betriebskosten

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

Verlag
oeding magazin GmbH
Erzberg 45
38126 Braunschweig
Telefon (0531) 4 80 15-0
Telefax (0531) 4 80 15-120
www.oeding-magazin.de

Gestaltung
Ivonne Jeetze
Lars Wilhelm
Titelfotos
Halfpoint, nBhutinat,
Trueffelpix-stock.adobe.com
Druck
oeding print GmbH
Erzberg 45
38126 Braunschweig

Redaktionsleitung
Sebastian Graue (V.i.S.d.P.),
oeding magazin GmbH
E-Mail: redaktion@oeding.de

Vertrieb und Kundenberatung
Haus- und Grundeigentümergebiet
Hildesheim und Umgebung e.V.
Osterstr. 34
31134 Hildesheim
Telefon: (05121) 13 79-11
Fax: (05121) 13 79-35
www.hug-hildesheim.de
E-Mail: info@hug-hildesheim.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 Ver-
vielfältigung aller Beiträge, auch aus-
zugsweise, nur nach schriftlicher
Genehmigung der Rechteinhaber/in;
das gilt insbesondere für gestaltete An-
zeigen.

WELCHE
Immobilie informiert in drei
Monatsausgaben umfassend und kom-
petent über alle Bereiche der Haus- und
Wohnungswirtschaft. Schwerpunkte
sind neben Aktuellem aus der Woh-
nungspolitik Finanzen, Recht und Steu-
ern, die Themen „Renovierung“ und
„Modernisierung“ sowie Dienstlei-
stungen rund ums Haus.

MIETPREISBREMSE LÄUFT BIS 2029

Das ewige Thema Mietpreisbremse geht jetzt weiter!

Es ist nunmehr klar, dass die Mietpreisbremse bis zum Jahr 2029 verlängert werden soll. Dieses Regelungsinstrument des Mietrechts sorgt dafür, dass die Miete bei Neuverträgen in angespannten Wohnungsmärkten max. 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf.

Nach wie vor ist es ein Problem, dass bei notwendigen Investitionen in Wohnungsbestand und auch in Sachen Energietechnik für die entsprechende Finanzierung eine angemessene Mietpreisänderung stattfinden muss. Diese Möglichkeit sollte erhalten bleiben, allein schon im Sinne des weiteren Ausbaus und der Schaffung von Wohnraum.

Warum auch immer wird dieses lediglich plakativ und propagandistisch ausgeschlachtet. Es wird leider, selbst im Raum Hildesheim, wo noch (kein angespannter Wohnungsmarkt ausgewiesen ist, immer für eine stärkere Begrenzung von Mietpreisentwicklung gesorgt.

Hierbei wird oft übersehen, dass gerade die Vermieter in Hildesheim oft in „ganz normale“ Vermieter und Eigentümer sind, die ein oder zwei Immobilien zusätzlich zur eigenen bewirtschaften, um diese zu vermieten. Hier ein straffes Regelwerk einzusetzen, wie es in Hannover, Berlin oder anderen Hauptstädten höchstwahrscheinlich natürlich auch notwendig ist, liegt aus Sicht von Haus- und Grund Hildesheim ist absolut falsch.

Allein im letzten Jahr haben mehrere Eigentümer, die auch vermietet haben, uns gegenüber geäußert, dass sie nun die Objekte oder einzelnen Einheiten, die ihnen gehören verkaufen. Es gestaltete sich vorerst in dem einfachen Satz („ich habe keinen Bock mehr auf die Sch...“) die gegenüber

dem Geschäftsstellenleiter geäußert wurden. Auf Nachfrage nannten die Vermieter gerade diese Probleme. Sie sehen sich in Zukunft einfach zunehmenden Beschränkungen ausgeliefert, wobei gefühlsmäßig der Mieter immer mehr Rechte bekäme.

Wir bitten Sie, sich vorab stets einen Verkauf zu überlegen. Es gibt sehr viele Mittel, wie man, selbst bei bestehender Mietpreisbremse, dafür sorgen kann, dass durch die Mieteinnahme der weitere Bestand und die Unterhaltung der Immobilie gesichert wird.

Momentan ist Hildesheim, wie bereits ausgeführt, noch nicht als angespannter Wohnungsmarkt ausgewiesen. Zurzeit laufen jedoch Diskussionen, beim letzten Besuch des runden Tisches Wohnen ist wieder forciert nach einem Wohnraumentwicklungskonzept gefragt worden. Entsprechend läuft auch die gutachterliche Feststellung, ob und wie in Hildesheim angespannter Wohnraum vorliegt.

Es bleibt tatsächlich dabei, die Worte von Herrn Dr. Kai Warnecke, Präsident von Haus- und Grund Deutschland e. V. zu wiederholen „gerade die mehr als 5 Millionen Kleinvermieter werden von den ursprünglich geplanten Maßnahmen betroffen, obwohl gerade diese Gruppe für ein soziales Miteinander steht“.

Es gilt gerade jetzt hier in Hildesheim, liebe Mitglieder, dass Sie sich mobilisieren bzw. verstärkt mit uns zusammenarbeiten, wenn es so kommen sollte, dass hier Einschränkungen des Mietrechts, gerade bei der Preisentwicklung, durchgeführt werden soll. Natürlich sind wir für Sie da und hoffen, Sie in diesen Sachen erfolgreich unterstützen zu können. Etwaige Unterschriftensammlungen und der Gleichen können für den Stadtrat und die entscheidenden Gre-

mien vorgelegt werden. Letztendlich hängt die weitere Entwicklung (leider) von der hiesigen Politik ab. Wenn nicht begriffen wird, dass die Kleinvermieter in Hildesheim überhaupt die Group zum größten Teil die Wunschstruktur tragen und rücksichtslos Einschränkungen stattfinden, werden wir wohl leider öfter hören, dass Mitglieder ihre Immobilien verkaufen und aus dem Verein auf Grund dessen austreten. Es bleibt abzuwarten, ob vor Ort hier bei uns tatsächlich eine Preisbremse eingeführt werden soll.

Aktuelle Information und wichtiger Hinweis

Aufgrund der sich weiter verschlechternden Situation auf dem Mietwohnungsmarkt wurde die RegioKontext GmbH, Berlin, mit einer Neubegutachtung der angespannten Wohnungsmärkte in Niedersachsen beauftragt.

Es ist beabsichtigt, die mit der geltenden Niedersächsischen Mieterschutzverordnung vom 22.12.2020 bestimmte Gebietskulisse auf der Grundlage des Gutachtens der RegioKontext GmbH zu aktualisieren. Wenn die neue Verordnung in Kraft tritt (voraussichtlich im Laufe des vierten Quartals 2024), werden Sie hierüber auf der Seite [Niedersächsische Mieterschutzverordnung | Nds. Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung \(niedersachsen.de\)](#) informiert.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bis zum Inkrafttreten der neuen Verordnung weiterhin die mit der Niedersächsischen Mieterschutzverordnung vom 22.12.2020 festgelegte Gebietskulisse gilt. Die Verordnung vom 22.12.2020 ist auf dieser Seite im Downloadbereich eingestellt.

HI(ER) LEBE ICH!
BETEILIGEN
MITMACHEN

EINLADUNG ZUR BETEILIGUNG
Öffentlicher Dialog für lebendiges Wohnen

RAHMENPLAN WOHNSTANDORT INNENSTADT 2030

HILDESHEIM

UMFRAGE
Wie bewerten Sie die Wohnqualität der Innenstadt?
Was fehlt Ihnen in der Innenstadt?
Wie sehen Sie das Image der Innenstadt?

DIE UMFRAGE DAUERT NUR 5 MINUTEN

Diese und weitere Fragen stellen wir Ihnen in einer kurzen Umfrage. Ihre Antworten helfen uns dabei sicherzustellen, dass der Rahmenplan sich an den Bedarfen der Hildesheimerinnen und Hildesheimer orientiert.

Hier gehts direkt zur Umfrage

IHRE MEINUNGEN UND IDEEN SIND ENTSCHEIDEND!

Der Rahmenplan Wohnstandort Innenstadt 2030 geht der Frage nach, wie die Hildesheimer Innenstadt als Wohnstandort in Zukunft aussehen soll.

Wir laden Sie ein, die vielfältigen Beteiligungsformate zu nutzen. Mit Ihrer Beteiligung können wir sicherstellen, dass der Rahmenplan zielgerichtet ist und echte positive Veränderungen für alle aufzeigt.

AUFTAKTVERANSTALTUNG 16.05.2024
RATHAUS, 2. OG, MARKT 1, HILDESHEIM
EINLASS 18:30 UHR | BEGINN 19 UHR

Weitere Informationen www.hi-wohnen2030.de

LILAS

@HI_WOHNEN2030

HEIZUNGSGESETZ ^{Teil 1} (GEG)

Wir möchten noch einmal aufgrund der immer noch bestehenden Fragen ein paar grundsätzliche Antworten geben:

Muss ich meine Heizung austauschen?

Funktionierende Heizungen müssen Sie nicht austauschen. Diese Austauschpflicht gilt grundsätzlich nur für dreißig Jahre alte Standard-Heizkessel.

Kann ich immer noch Ölheizungen einbauen? Was soll ich nutzen?

Sie können auch immer noch in diesem Jahr alle Heizungsarten einbauen, es darf nur keine kommunale Wärmeplanung vorliegen.

Auch Ölheizungen können Sie noch einbauen. Hier gilt jedoch die Staffelung, dass diese in bestimmten gestaffelten Fristen in der Lage sein müssen, mit erneuerbaren Stoffen betrieben werden zu können.

Bei Neubau besteht seit 01.01.2024 die Pflicht, 65% erneuerbare Energien zu nutzen, auch Biomasse darf hier zur Einhaltung der entsprechenden Grenze genutzt werden.

Generell müssen die Wärmepläne deutschlandweit bis 30.06.2028 erstellt werden. Wenn eine solche Wärmeplanung vorliegt, müssen Sie die Pflicht zur Nutzung von 65% erneuerbare Energie bei Einbau einer neuen Heizung erfüllen.

Ausnahme besteht für alle Immobilieneigentümer, bei denen ein sozialer Härtefall vorliegt. Hier kommt die oben genannte Staffelung ins Spiel. Neben einer Wärmepumpe kann auch eine mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen betriebene Brennwertheizung eingebaut werden.

Wie gesagt, muss diese gestaffelt mit einem höheren Anteil von

Biomasse oder Wasserstoff einschließlich deren Derivate betrieben werden. Nach 2029 mindestens 15%, nach 2035 mindestens 30% und nach 2040 mindestens 60%.

In welcher Art und Weise wird der Heizungseinbau gefördert?

Eine Grundförderung wird in Höhe von 30% für alle Eigentümer grundsätzlich möglich sein.

Selbst nutzende Wohnungseigentümer mit einem zu versteuernden Haushaltseinkommen von bis zu 40.000,00 € pro Jahr, erhalten zusätzlich ein Förderbonus von 30%. Es bleibt natürlich die Frage, wenn jemand ein niedrigeres oder ein Einkommen gleich 40.000,00 € pro Jahr hat, wie sich dieser Eigentümer ein Haus leisten können sollDie Frage bleibt, wer sich diese Begrenzung ausgedacht hat?

Die Mieterhöhung:

Die Mieterhöhung können Sie bei vermietetem Eigentum aufgrund der aufgewendeten Modernisierungskosten durchführen. 8% können bei Berücksichtigung der (fiktiv) ersparten Aufwendungen auf die jährliche Miete umgelegt werden, aber niemals mehr als 0,50 € pro Quadratmeter im Monat. 10 % sind es, wenn Sie öffentliche Förderung beantragt haben und erhalten.

Davon ist aber nur die Heizungsanlage an sich erfasst. Von der 0,50 Cent-Grenze ausgenommen sind Maßnahmen, die im Zusammenhang mit dem Einbau der Heizungsanlage stehen, die die Verteilung oder Speicherung der Wärme betreffen. Diese Maßnahmen können gleichzeitig ausgeführt werden und berechtigen ebenfalls zu einer Modernisierungsmieterhöhung.

Es bleibt bei der Kappungsgrenze, innerhalb von sechs Jahren darf die Mieterhöhung nicht mehr als 3,00 € betragen, bei einem Quadratmeterpreis bis zum 7,00 € pro Monat beträgt die Kappungsgrenze jedoch 2,00 €.

+++RECHTSPRECHUNG

AKTUELL+++

1. Die Betriebskostenabrechnung und die Belegvorlage beim Mieter

Der Vermieter muss dem Mieter auf dessen Verlangen Einsicht in die Abrechnungsbelege gewähren. Dabei ist jedoch eine geordnete Form zu beachten. Es ist nicht die Aufgabe des Mieters, die Belege selbstständig zu ordnen. Nach §259 BGB soll eine geordnete Zusammenstellung erfolgen. Es reicht nicht aus, einen Stapel Papiere vorzulegen, aus dem der Mieter sich die relevanten Unterlagen zusammensuchen muss. (dies hört sich wahrscheinlich schlimmer an als es ist. Wenn Sie die Nebenkostenabrechnungen sowie so durch uns anfertigen lassen, benötigen wir ebenfalls einen geordneten Stapel, das heißt alle die Belege, die zu den Positionen, die abgerechnet werden sollen, gehören. Im Zweifel ist dies ein schlichter Rechnungsstapel die aus Rechnungen und eventuellen Vertragsseiten bestehen. Es ist aber keine als zu große Herausforderung, diese einfach für ein Jahr in eine gesonderte Mappe zu heften).

2. Balkonkraftwerke

Sicher kennen Sie die privilegierten Maßnahmen, die im WEG festgehalten sind. So haben Eigentümer einen bestimmten Anspruch auf die entsprechenden aufgeführten baulichen Veränderungen, so z.B. behindertengerechte Veränderung.

Bekannt ist Ihnen sicherlich auch, dass mehr und mehr die nachhaltige Stromversorgung bzw. Stromversorgung aus erneuerbaren Energien stattfinden soll. So soll der Katalog entsprechend auch ergänzt werden. Danach kann jeder Eigentümer eine angemessene bauliche Veränderung verlangen, die der Stromerzeugung durch Steckersolargeräte dienen. Gemeint sind also die umgangssprachlich bezeichneten Balkonkraftwerke. Sowohl Mieter als auch Miteigentümer haben gegenüber der Gemeinschaft einen solchen Anspruch auf Anregen/Nutzen der steckerfertigen Photovoltaikanlagen, dies soll jedenfalls so in Zukunft sein. Momentan reagieren die Amtsgerichte unterschiedlich. An das Amtsgericht Konstanz hat z.B. Eigentümern keinen Anspruch auf Balkonkraftwerke an der Außenseite ihrer Balkone zugestan-

den. Jedoch hat das Amtsgericht Stuttgart einem Mieter, der ein Balkonkraftwerk ohne Zustimmung des Vermieters installiert hatte, den Anspruch zugesprochen. Wenn die Gesetzesänderung in Kraft tritt, wird es so wieso viel schwerer zu begründen sein, ein Balkonkraftwerk zu verbieten. Abgesehen davon können sie natürlich auch verlangen, dass eine zusätzliche Mietsicherheit gestellt werde, der Mieter den E-Check und die Verlegung entsprechend selbst bezahlt sowie auch eine Versicherung nachweist. Hierzu können wir Sie gern beraten.

3. Die Zerrüttung des Mietverhältnisses

Nach wie vor ist festzuhalten, dass es keine Zerrüttung des Mietverhältnisses gibt bzw. ein derartiges Kündigungsrecht. Mancher Vermieter denkt, dass eine Zerrüttung, ähnlich wie beim Eheverhältnis, eine Scheidungs- bzw. Kündigungsmöglichkeit begründet. Dies ist so nicht der Fall.

Nur weil man sich obwohl dies natürlich auch ein schwerwiegender und nachvollziehbarer Grund ist, nicht mehr in einem Mietverhältnis versteht, muss der Seite der man kündigen will ein Verhalten vorgeworfen bzw. nachgewiesen werden können, die eine Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar macht. Der Vermieter kann das Mietverhältnis nur bei einer schuldhaften Pflichtverletzung des Mieters kündigen. Es werden natürlich jedoch auch die Umstände umfassend gewürdigt.

So können natürlich kleinere Vorfälle, die gerade einmal an einer Vertragspflichtverletzung „kratzen“, kumulativ zu einem Kündigungsrecht führen, wenn es in der Masse der Vorfälle zu einem Verhalten kommt, dass das Festhalten an dem Mietverhältnis als Dauer Schuldverhältnis unzumutbar macht.

Quotenabgeltungsklauseln und ihre Unwirksamkeit

Es dürfte den Mitgliedern von Haus- und Grund mittlerweile mehr als klar sein, dass starre Fristen in Mietverhältnis bei Fragen zu den Schönheitsreparaturen unwirksam sind. Ebenso unwirksam ist eine Endrenovierungsklausel. Diese vergiftet sozusagen die »



gesamte Schönheitsreparaturregelung in ihrem Vertrag und die gesamten getroffenen Klauseln zu den Schönheitsreparaturen sind unwirksam

Jedoch gibt es immer noch die Fälle, in denen in den alten Verträgen eine grundsätzliche Vorklausel zu den Schönheitsreparaturen festgehalten ist. Das heißt, ob überhaupt die Schönheitsreparaturen auf den Mieter abgewälzt sind. Diese wird sodann ergänzt durch eine Quotenabgeltungsklausel.

Ein Beispiel für eine Quotenabgeltungsklausel:

"Besteht das Mietverhältnis bei Auszug des Mieters schon länger als ein Jahr oder liegen die letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit länger als ein Jahr zurück, und endet das Mietverhältnis vor Fälligkeit der Schönheitsreparaturen, ist der Mieter verpflichtet, anteilige Kosten für die Schönheitsreparaturen [...] entsprechend dem Kostenvoranschlag [...] zu zahlen, die dem Grad der durch sie erfolgten Abnutzung der jeweiligen Teilbereiche der Wohnung entsprechen."

Viele Mieter oder deren Vertreter führen an, dass bei einer Quotenabgeltungsklausel sogleich ebenfalls die gesamte Schönheitsreparaturregelung vergiftet sei. Dies ist nicht der Fall, wie der Bundesgerichtshof doch wieder einmal bestätigt hat. Natürlich ist die Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen eine einheitliche, nicht in Einzelmaßnahmen aufteilbare Rechtspflicht. Die Unwirksamkeit der einen

Einzelaspekt dieser Einheit betreffenden Bestimmung führt in der Gesamtschau zur Unwirksamkeit der gesamten Vorklausel.

Diese Rechtsprechung bezieht sich jedoch nur auf die Frage, welche Auswirkungen die Unwirksamkeit eines Teilaspekts der Klausel auf die Klausel im Ganzen hat. So z. B. wenn eine ultimative Endrenovierungsklausel getroffen wird. (So etwas wie: Der Mieter hat bei Auszug zu renovieren).

Diese Unwirksamkeit gilt aber nicht im Verhältnis einer unwirksamen Quotenabgeltungsklausel zu der durch diese nur ergänzte und isoliert zu betrachtende wirksame Vorklausel.

Wenn Sie eine Vorklausel im Vertrag haben, meistens erste Punkt, der besagt, dass der Mieter grundsätzlich die Schönheitsreparaturen übernimmt, hat dies ein eigenständigen Regelungsgehalt. Die Pflicht des Mieters zu Vornahme der Schönheitsreparaturen ist auch ohne die Quotenabgeltungsklausel sprachlich verständlich und inhaltlich vollständig und damit von dieser trennbar. Insofern kann sie im Rahmen in der sogenannten Klausel Kontrolle in Sinn des AGB Rechts aufrecht erhalten werden auch wenn die Quotenabgeltungsklausel unwirksam ist. Es bleibt dabei, sie können Schönheitsreparaturen wirksam übertragen bzw. auf den Mieter abwälzen, wenn Sie eine renovierte bzw. nichtrenovierungsbedürftige Wohnung übergeben.

Das heißt also, die Wohnung muss frisch aussehen bzw. es dürfen keine Gebrauchsspuren des Vormieters zu sehen sein. Ist ja auch logisch, denn sonst hätte man keine „nicht renovierungsbedürftige“ Wohnung. Ersetzen Sie den Begriff Schönheitsreparaturen ggf. durch Gebrauchsspurenbeseitigung.

Wenn also dann der Mieter ein volles Glas Wasser zu Anfang des Mietverhältnisses erhält, haben Sie auch das Recht zu sagen, dass er das Glas Wasser wieder auffüllen muss, wenn das Mietverhältnis beendet ist.

SCHADENBEISPIELE

1

Wegfall des Eigenbedarfs

Markus W. ist Mitglied im Ortsverein Haus und Grund XXX. Er vermietet eine Einliegerwohnung im Erdgeschoss an Frau K. Die Tochter von Markus W. braucht nach der Trennung von ihrem Ehemann eine Wohnung. Deshalb kündigt Markus W. seiner Mieterin die Wohnung wegen Eigenbedarfs, um seiner Tochter die Einliegerwohnung zur Verfügung zu stellen. Frau K. und Markus W. einigen sich auf einen Auszugstermin, den die Mieterin auch einhält.

Wenige Monate später erfährt Frau K., dass die Tochter nie in die Wohnung eingezogen ist. Stattdessen wurde die Wohnung an jemand anderen neu vermietet. Frau K. verklagt ihren ehemaligen Vermieter auf Schadensersatz wegen vorgetäuschten Eigenbedarfs.

Der von Markus W. beauftragte Rechtsanwalt trägt im Gerichtsprozess vor, dass die Tochter mit ihrem neuen Lebensgefährten zusammengezogen sei. Deshalb brauche sie die Wohnung nicht mehr. Dieser Wegfall des Eigenbedarfs erfolgte erst, nachdem Frau K. schon ausgezogen war. Zu diesem Zeitpunkt war der Vermieter nicht mehr dazu verpflichtet, auf den Wegfall des Eigenbedarfs hinzuweisen. Das Gericht lehnt den Schadensersatzanspruch mit Hinweis auf die obergerichtliche Rechtsprechung ab. Die Klage wird insgesamt abgewiesen.

ROLAND Rechtsschutz übernimmt zunächst die Anwaltskosten von Markus W. Die Klägerin und ehemalige Mieterin Frau K. muss die Kosten einschließlich Selbstbehalt allerdings erstatten, da sie den Gerichtsprozess verloren hat.



2

Kündigung wegen Lärmbelästigung

Sabine F. ist Mitglied im Ortsverein Haus und Grund XXX. Sie vermietet eine Wohnung an Manuela S. Nach 6 Jahren, in denen Manuela S. in der Wohnung lebt, zieht ihr Lebensgefährte Marius T. mit seinen zwei Kindern in die Wohnung mit ein. Ab diesem Zeitpunkt beschweren sich zwei Nachbarn immer wieder über anhaltenden Lärm durch Trampeln, Schreien und Türen schlagen. Teilweise wird nachts geschrien, Möbel gerückt und laut Musik gehört. Gesprächsversuche mit Manuela S. und Marius T. scheitern. Ein Nachbar stellt nach einer verbalen Auseinandersetzung Strafanzeige gegen Marius T.

Sabine F. mahnt ihre Mieterin ab und fordert sie auf, die Lärmbelästigung zu beenden. Aber auch nach einem Polizeieinsatz und einer weiteren Abmahnung bessert sich die Situation nicht. Sabine F. kündigt Manuela S. den Mietvertrag fristlos und erhebt Räumungsklage.

Das Amtsgericht weist die Klage ab, da es von natürlichem Kinderlärm ausgeht. Das von einem Nachbarn erstellte Lärmprotokoll reicht dem Gericht nicht aus. Auch die angebotene Zeugenvernehmung wird nicht durchgeführt.

Sabine F. akzeptiert diese Entscheidung nicht und legt Berufung ein. Das Berufungsgericht lädt die Nachbarn als Zeugen, um den Sachverhalt aufzuklären. Wer für den Lärm konkret verantwortlich ist – Manuela S. und Marius T. oder die Kinder – weiß Sabine F. nicht. In das genaue Geschehen der Wohnung hat sie als Vermieterin keinen Einblick. Doch durch das Lärmprotokoll ist die Lärmbelästigung nach Zeitpunkt, Art und Intensität, Dauer und Häufigkeit ausreichend beschrieben. Da die Aussagen der Nachbarn bestätigen, dass der Lärm von den Erwachsenen ausgegangen ist und die spielenden Kinder nicht verantwortlich sind, gibt das Berufungsgericht der Räumungsklage statt.

ROLAND Rechtsschutz übernimmt zunächst die Kosten für Sabine F. Da die Mieterin Manuela S. den Gerichtsprozess verloren hat, muss sie die Kosten vollständig zurückzahlen. Sabine F. bekommt deshalb auch die Selbstbeteiligung erstattet.



VERJÄHRUNGSFRIST

– Ersatz wegen Veränderung oder Verschlechterung der Mietsache

Die kurze Verjährungsfrist für Ansprüche des Vermieters auf Ersatz wegen Veränderungen oder Verschlechterung der Mietsache beginnt, wenn der Vermieter die Mietsache zurück erhält. Mit Verjährung des Anspruches auf Rückgabe der Mietsache verjähren auch seine Ersatzansprüche.

Die Frage ist oft, ob es ausreicht, wenn der Mieter die Schlüssel bereits vor Ablauf der Mietzeit in den Briefkasten einwirft und den Vermieter hiervon in Kenntnis setzt.

Das OLG Hamm war der Meinung, dass dies zutrifft. Zwar hatte sich der Vermieter geweigert, die Schlüssel entgegenzunehmen, der Einwurf in den Briefkasten löst jedoch die Frist aus.

Der Vermieter vermietete eine Halle mit Lagerbüro im Erdgeschoss sowie auch außen liegende Stellplätze an die Beklagte. Beginn des Mietverhältnisses war 03.04.2012. Der Vertrag galt für ein Jahr und sollte sich jeweils um ein Jahr verlängern, wenn nicht drei Monate vor dem jeweiligen Jahresablauf eine Kündigung ausgesprochen würde.

Die Beklagte erklärte mit Schreiben vom 10.03.2020 gegenüber dem Kläger die Kündigung zum nächstmöglichen Zeitpunkt zum 17.06.2020.

Der Kläger wies die Kündigung zurück und teilte mit, dass diese erst zum 30.04.2021 wirksam werde. Bis zum 31.12.2020 nutzte die Beklagte das Mietobjekt, an dem entsprechenden Tag warf sie jedoch die Schlüssel in den Hausbriefkasten des Klägers.

Der Vermieter und Kläger wies mit Schreiben vom 07.01.2021 dieses Vorgehen zurück.

Mit Schreiben vom 09.06.2021 fordert der Kläger die Beklagte unter Androhung der Selbstvornahme auf, verschiedene Mängel und Schäden bis spätestens zum 19.06.2021 zu beseitigen.

Nach Fristablauf verlangte er mit Schreiben vom 25.06.2021 die Miete und nach Verrech-

nung mit der Mietkaution Schadenersatz in Höhe von 32.000,00 €.

Das Landgericht gab der Klage wegen des Mietrückstandes statt und wies sie wegen des Schadenersatz wegen der von der Beklagten erhobenen Einrede der Verjährung ab. Das OLG Hamm wies die Berufung des Klägers zurück.

Was auch Sie beachten müssen:

Mit dem Einwurf der Schlüssel und dem Vorfinden im Briefkasten am 07.01.2021 habe der Kläger die Mietsache zurückerhalten, dies im Sinne des § 548 Abs. 1, Satz 2 BGB.

Dem Rückerhalt stehen nicht entgegen, dass der Kläger zur Rücknahme nicht bereit gewesen sei. Zwar gibt es verschiedene Meinungen, unter welchen Voraussetzungen der Lauf der Verjährungsfrist beginnt, wenn der Mieter dem Vermieter anbietet die Mietsache zurückzuerhalten, dieser sie jedoch verweigert.

Eine Entscheidung hierüber konnte jedoch, so das OLG Hamm, dahinstehen, weil nach allen Meinungen je von einem Rückerhalt, nämlich der lang andauernden Sachherrschaft des Klägers und Vermieters durch eine vollständige Besitzaufgabe der Mieterin auszugehen sein, sodass die sechsmonatige Frist für die Geltendmachung des Schadenersatzanspruches vor Erhebung der Klage abgelaufen und die Verjährungseinrede begründet sei (OLG Hamm, Urteil vom 01.09.2023, Aktenzeichen 30 U 195/22).

Bitte beachten Sie, liebe Mitglieder, es ist zwischen Schadenersatz und Mietzahlungspflicht zu unterscheiden. Natürlich besteht, wenn ein Vertrag bzw. eine Kündigungsfrist noch laufen, grundsätzlich auch die Zahlungsfrist für die entsprechenden Monate. Jedoch sollten Sie stets, auch wenn Sie den Schlüssel gegen Ihren Willen zurückerhalten, sofort die Wohn- oder Gewerberäume auf Schäden überprüfen und kurzer Hand die Schäden geltend machen.

Für die Berechnung und die entsprechend formell korrekte Form der Aufforderung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

HEIZUNGSGESETZ (GEG) Teil 2

Wir möchten noch einmal aufgrund der immer noch bestehenden Fragen ein paar grundsätzliche Antworten geben:

Was gilt bei öffentlichen Zuschüssen?

Wenn der Vermieter öffentliche Zuschüsse erhalten hat, dann muss er diese natürlich entsprechend als Drittmittel von den umzulegenden Kosten abziehen. Er kann jedoch künftig die jährliche Miete um 10% der Gesamtkosten für die Wohnung erhöhen. Dabei werden Modernisierungs- und Instandhaltungskosten berücksichtigt, wobei ein Pauschalinstandhaltungsabzug von 15% erfolgt.

Es gilt jedoch die Kappungsgrenze hinsichtlich der monatlichen Miete in Höhe von 0,50 € pro Quadratmeter, mehr darf nicht erhöht werden.

Bitte beachten Sie auch, dass bei Indexmietverträgen Modernisierungsmieterhöhungen ausgeschlossen sind. Dies gilt auch dann, wenn der Einbau einer neuen Heizungsanlage gesetzlich vorgeschrieben ist.

Die Besonderheiten bei Wärmepumpen:

Bei dem Einbau eine Wärmepumpe muss die bestimmte Effizienz nachgewiesen werden.

Diese wird durch die Jahresarbeitszahl gemessen. Diese muss mindestens 2,5 betragen. Wenn dieser Nachweis nicht vom Vermieter geführt werden kann, dann darf der Vermieter zwar den Mietpreis erhöhen, jedoch nur 50% der Kosten für den Einbau der Wärmepumpe dürfen dabei berücksichtigt werden.

Bei der Mieterhöhung in Kombination mit Förderung dürfen nur 50% der Kosten für die Wohnung, die für die Modernisierung und Instandhaltung anrechenbar sind (Modernisierungs- und Instandhaltungskosten abzüglich 15%) als Grundlage für die monatliche Mieterhöhung genutzt werden.

Ausnahmen gibt es für Neubauten, die nach 1996 gebaut wurden und auch modernisierte Gebäude, die den Effizienz-Hausstandard 115 oder 110 erfüllen. In diesen Fällen ist kein Nachweis erforderlich. Der Nachweis muss von einem Fachunternehmer erbracht werden, vor der Inbetriebnahme der Anlage und nicht anhand von Betriebsdaten.

Nebenkosten > Heiz- und Betriebskosten:

Hier gibt es keine großartigen Änderungen. Auch müssen CO2 Kosten nach dem CO2 Kostenaufteilungsgesetz aufgeteilt bzw. verteilt werden, sofern CO2 Kosten anfallen.

Bei Einbau von Wärmepumpen muss der Verbrauch erfasst werden. Entsprechend haben Eigentümer Gelegenheit bis zum 30.09.2025 Verbrauchserfassungsgeräte erstmalig einzubauen.

Danach gelten die Abrechnungsvorschriften der Heizkostenverordnung. In der Betriebskostenverordnung werden nun auch die zur Wärmeerzeugung verbrauchten Stromkosten aufgenommen.



NEBENKOSTENABRECHNUNG ERSTELLEN

Was wird dafür benötigt?

1. Eigentumswohnungen

- Mietvertrag,
- Hausgeldabrechnung, Heizkostenabrechnung (bei Mieterwechsel gesplittet),
- Aufstellung ggf. über Zählerstände, Nebenkostenvorauszahlungen)

2. Einfamilienhäusern

- Mietvertrag,
- umlagefähige Kostenbelege: wie Grundsteuerbescheid, Wasser-/Abwasserrechnung, Versicherungsrechnungen (Wohngebäude/Haus- und Grundbesitzer Haftpflichtversicherung), Müllgebühren, Schornsteinfeger, Niederschlagswasser, Straßenreinigung, Wartung der Heizung etc. Bei überschneidenden Belegen (zum Abrechnungszeitraum des Hauses) bitte jeweils beide Rechnungen beifügen, welche den Abrechnungszeitraum abdecken. Bei Ein/Auszug während des Abrechnungszeitraum bitte Zwischenzählerstände aufschreiben und beifügen, sofern verbrauchsabhängig abgerechnet wird.

3. Mehrfamilienhäuser

- Mietverträge,
- umlagefähige Kostenbelege: wie Grundsteuerbescheid, Wasser-/Abwasserrechnung, Versicherungsrechnungen (Wohngebäude/Haus- und Grundbesitzer Haftpflichtversicherung), Müllgebühren, Schornsteinfeger, Niederschlagswasser, Straßenreinigung, Wartung der Heizung etc. Bei überschneidenden Belegen (zum Abrechnungszeitraum des Hauses) bitte jeweils beide Rechnungen beifügen welche den Abrechnungszeitraum abdecken.
- Mieterliste mit Angabe von Namen, Etage, Zählerständen (Wasserzwechnuren sofern vorhanden), Hauptuhr Wasser und monatliche Vorauszahlungen der Mieter sowie die Personenzahlen in der jeweiligen Mietwohnung.
- Bei Ein/Auszug während des Abrechnungszeitraum bitte genaues Auszugs-

datum (Mietende) sowie Zwischenzählerstände aufschreiben und beifügen, sofern verbrauchsabhängig abgerechnet wird.

- Evtl. Besonderheiten: vereinbarte Einzelkosten für eine Mietpartei.

Bitte erfassen Sie jeden Mieterwechsel/NK Anpassungen während des Abrechnungszeitraums und erfassen Sie die nötigen Zwischenzähler (sofern vorhanden)!

Sofern eine Erstellung über unser Haus erfolgen soll, bitte wir um Einreichung geordneter und vollständiger Unterlagen! Wenn Sie Vorjahresabrechnungen haben, stellen Sie uns auch diese gern zur Verfügung.

Wir erstellen keine Heizkosten-Abrechnungen! Der Gesetzgeber gibt eine großzügige Frist zum Erstellen der Abrechnung: Ein Jahr nach Ende des Abrechnungszeitraumes muss die Abrechnung beim Mieter vorliegen. Danach ist diese verwirkt!

Eine Einreichung der Unterlagen muss mindestens 3 Monate (je früher desto besser) vor Ende des Abrechnungszeitraums erfolgen. Wir bitten Sie, nur vollständige und geordnete Unterlagen einzureichen. Nur so kann eine fristgerechte Erstellung der Nebenkosten gewährleistet werden. Für verspätet eingereichten Unterlagen können wir keine Garantie zur Fertigstellung geben und schließen bereits jetzt schon jegliche Haftung unsererseits aus!!!



In Sachen Betriebskosten!!!

Sehr geehrte Mitglieder,

wie auch bereits in den vergangenen Jahren müssen wir Sie darauf hinweisen, dass der **Annahmeschluss zur Erstellung von Betriebskosten**, welche dem Kalenderjahr **2023** unterliegen, **bis spätestens 26. September 2024 vollständig und geordnet**, in unserer Geschäftsstelle einzureichen sind. Eine spätere Abgabe hat zur Folge, dass die Abrechnungen nicht mehr fristgerecht für Sie erstellt werden können. Dadurch entstehen Ihnen Nachteile.

Bei **jahresübergreifenden Abrechnungen** bitten wir diese, **bis spätestens 3 Monate vor Ablauf der Verjährung** vollständig und geordnet in unserer Geschäftsstelle einzureichen. Auch hier gilt: Bei verspäteter Abgabe ist eine fristgerechte Erstellung unter Umständen nicht mehr möglich.

Wir bitten Sie höflichst, nur die Unterlagen, welche für die jeweilige Abrechnung erforderlich sind, vollständig und geordnet einzureichen. Unvollständige Unterlagen führen nur zu Verzögerungen bei der Erstellung. Bei ungeordneten Unterlagen erheben wir ggf. eine zusätzliche Bearbeitungsgebühr!

Vielen Dank für Ihr Verständnis.

Ihr Team vom Haus- und Grundeigentümergebiet Hildesheim und Umgebung e.V.



Haus- und Grundeigentümergebiet 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

Telefonberatung
tägl. zwischen 11 Uhr und 12.30 Uhr

Persönliche Beratung
nach Terminvereinbarung

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 | Internet: www.hug-hildesheim.de

Osterstraße 34 | 31134 Hildesheim