



meine Immobilie

Haus- und Grundeigentümerverein Hildesheim und Umgebung e.V.



Eine Publikation von Hildesheim & Garten.



GRUNDSTEUER



EINBAUKÜCHE

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,

mittlerweile beschreiten wir schon fast wieder das Ende dieses Jahres. Bitte beachten Sie, dass der Mietspiegel von Hildesheim wieder erstellt wird. Wir bitten Sie inständig um rege Beteiligung. Eine Teilnahme ist entweder per Papierfragebogen möglich, der beim Fachbereich Stadtplanung und -entwicklung erhältlich ist oder per Internet über den Link www.stadt-hildesheim.de/mietspiegel24. Auf unserer Homepage finden Sie auch den entsprechenden QR-Code.



Bitte beteiligen Sie sich, ansonsten ist es nicht möglich, mit für einen Mietspiegel zu sorgen, der einen realistischen Mietzins hervorbringt.

Leider ist es so, dass sich die erneute Erhebung des Hebesatzes in Bezug auf die Grundsteuer anbahnt. Hiergegen kann man auch nichts mit einem Widerspruch machen. Es ist und bleibt ein Politikum, wie eine Gemeinde den Hebesatz bestimmt.

Zu denken wäre an eine gesammelte Aktion durch unsere Mitglieder und ggf. auch durch die Mitglieder des Mietervereins, denn hier sind Eigentümer, wie auch Mieter sehr schwer von der erneuten Anhebung der Grundsteuer betroffen.

Wir bitten Sie weiterhin unsere Website zu beachten. Hier finden auch die Ankündigungen für die Vorträge statt. Diesbezüglich stellt der letzte Vortrag in unserer Reihe der Vortrag bei der EVI bezüglich Fernwärme dar. Eine Wiederholung des Vortrags erfolgt aufgrund der hohen Nachfrage im Frühjahr 2025.

Wir wünschen Ihnen einen ruhigen Ausklang des Jahres 2024. Der monatliche Vermieterstammtisch (jeweils immer am ersten Donnerstag im Monat) fällt im Januar 2025 aus, da der VfV Betriebsferien macht. Mit Ende dieses Jahres möchten wir schon jetzt auf unser traditionelles Braunkohlessen hinweisen. Dieses soll stattfinden am 06.02.2024, ab 18:00 Uhr, im Restaurant zum Sportpark, An der Pottkuhle 1, Hildesheim. Wir bitten um rechtzeitige Anmeldung bis spätestens Donnerstag, 23.01.2025 per Mail an baron@hug-hildesheim.de oder gern auch telefonisch unter 05121 / 13 79 11.

Es bleibt abzuwarten, welche Neuerungen sich hinsichtlich des Heizungsgesetzes und auch des Mietrechtes nunmehr in der nahen Zukunft ereignen werden.

Wir verabschieden uns für dieses Jahr. 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 Grundeigentümerverein Hildesheim und Umgebung e.V.

Text Sebastian Graue/Haus- und Grundeigentümerverein Hildesheim
Foto privat





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

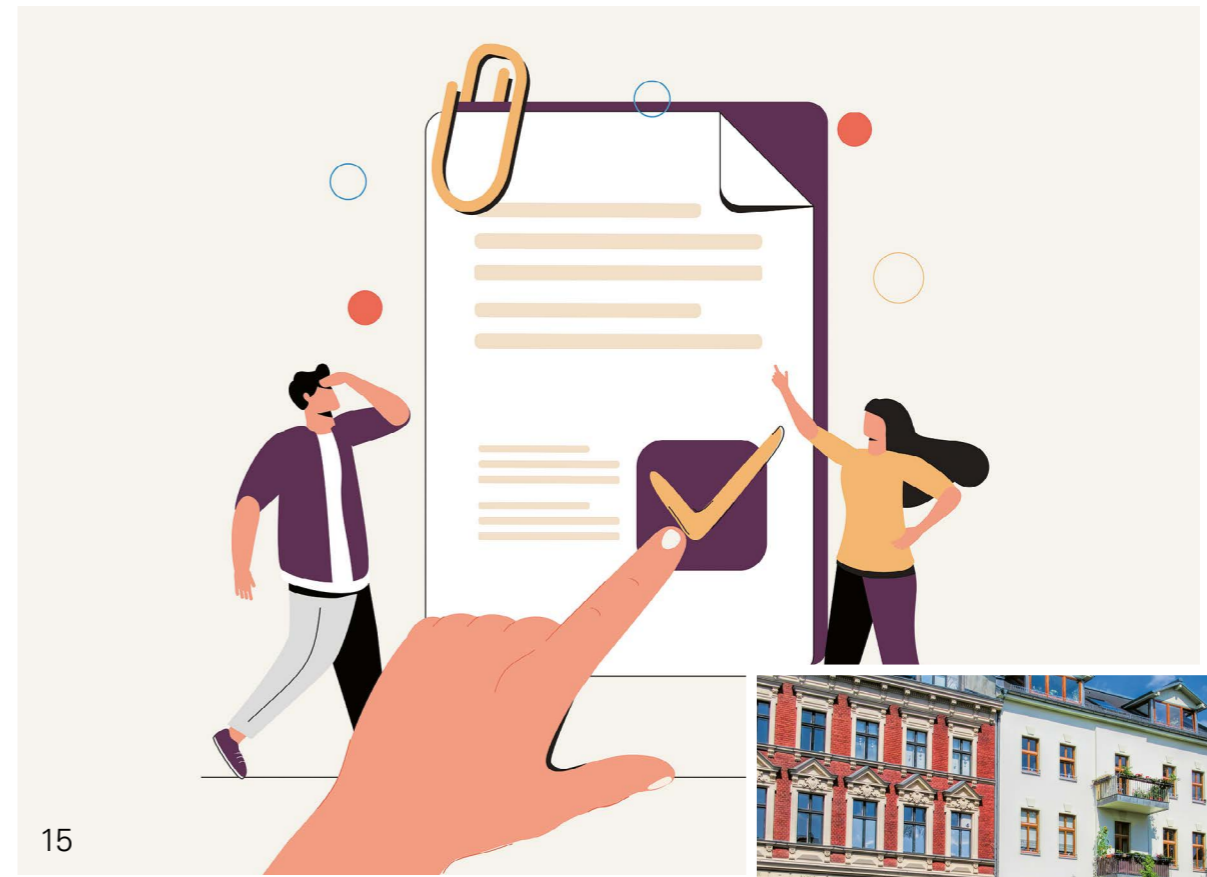


Foto ArTo, Mykyta-stock.adobe.com

15



IN EIGENER SACHE

- 6 Grundsteuer
- 8 Ermittlungsbogen für Vergleichsmieten
- 9 Schadenbeispiele
- 10 Hinweise in Sachen Betriebskostenabrechnungen
- 11 Heizungs austausch
Wichtig zu wissen
- 12 Kündigung bei Lärmbelästigung
Schlüsselverlust
- 13 Mieterhöhung bei verbundenen Mietverträgen
Kündigung bei falscher Mülltrennung
- 14 Die Leihe mit der Einbauküche
- 15 Weihnachtsgruß

ÜBRIGENS

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
vectorfusionart, Kadmy, kramynina-
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.

meine 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.

GRUNDSTEUER

Ein Kommentar von Sebastian Graue

Liebe Mitglieder,

die Grundsteuer in Hildesheim soll erneut erhöht werden. Auch wenn allgemein bekannt ist, dass Eigentümer und Mieter zu stark belastet werden, gibt es wohl kaum Änderungen.

Kann man in diesem Zusammenhang denn überhaupt noch behaupten, dass im Stadtrat Volksvertreter ihren Platz haben? Oder handelt es sich mehr um ältere Herren mit einer Lederklemmmappe und einem senfgelben Pulli, die in früheren Zeiten die Arbeitsverträge abgeschlossen haben, nun vergleichbar hohe Rente beziehen und mit den damaligen guten Bedingungen ihre Häuser abbezahlt haben und nun auf Neueigentümer herabschauen?

Gibt es überhaupt eine Korrespondenz zwischen den verschiedenen Angelegenheiten bzw. Einrichtungen der Stadt Hildesheim, die so gut bereits schon mit uns zusammengearbeitet hat, was eine Leerstands-Podiumsdiskussion betraf.

In Zusammenarbeit mit der Wohnungsmarktkoordination, Stadtentwicklung, Mobilität und Statistik hat bereits ein reger Austausch stattgefunden, wie sich ggf. einige Mitglieder erinnern.

Mit dabei war auch der Mieterverein. Zusammentreffen die immer nötiger werden. Hier ist insbesondere natürlich auch durch den Mieterverein bzw. durch die Eigentümer

deutlich geworden, dass Wohnraum knapp wird oder auch ist.

Je nach dem welchen Standpunkt man bezieht.

Für die Mieter wird es teilweise schwer, die umgelegte Grundsteuer zu tragen, neben den anderen Nebenkosten. Für die Eigentümer wird es zunehmend schwerer, die Grundsteuer vorerst zu bezahlen. Beide sind entsprechend belastet. Es führt auch oft dazu, dass Eigentümer schlicht verkaufen, da sie sich bei der derzeitigen Lage nicht gewillt oder in der Lage sind, Mieter aufzunehmen, die ihnen ggf. Mietauffälle beschere.

Der Vorschlag des Finanzdezernats der Stadt Hildesheim ist nun, die Hebesätze auf 822 Punkte anzuheben. Dies ist vor allem auch in der HAZ berichtet worden. Nun hatte man bei allem durch vor allem bei SPD und Grüne die Mahnung erhalten, dass ein derartiger Erhöhungsbeschluss erst im Dezember ergehen soll, statt wie geplant im November. Die Verwaltung ließ dann hier lediglich hören, dass man dann ja später mit den Einnahmen bei der Stadt zu rechnen habe.

Die Behauptung war, man habe kein Spielraum bei der Höhe des Hebesatzes. Man behauptete, dass wenn der Hebesatz reduziert werde und damit die Einnahme, drohe Ärger mit

der kommunalen Aufsicht. Eine Rücksprache mit der Kommunalaufsicht wurde überhaupt nicht angedacht, so drängt es sich hier auf.

Man fragt sich, wo doch im Vorhinein zu anderen Themen dermaßen viele Vergleichsdaten eingeholt werden, müsste doch die eigene Bevölkerung, so sie betroffen ist, auch erst erneut und erhöht belastet werden, wenn man Vergleiche ausreichend gezogen hat.

Von der Verwaltung erfuhr man, dass könne man nicht liefern. Alle Kommunen seien gerade erst dabei, ihre Hebesätze zu ermitteln.

Einer der kognitiv wunderbarsten Höhepunkte ist die Aussage, dass Bürger mit wenig Geld die zusätzlichen Kosten gewiss durch Bürgergeld, Wohngeld oder Grundsicherung ausgleichen könnten. Es ist schön zu hören, dass jemand sich Gedanken macht, dass die entsprechenden Wohngelder beantragt werden können.

Was ist mit denjenigen, die nicht Leistungsbezieher sind? Was ist mit denjenigen, die sich Mühe geben, ihre Immobilie immer noch selbst zu finanzieren durch ihre eigene Arbeit und ihren Lohn. Dieser Bevölkerungsgruppe kann man nicht einfach sagen: „Holt euch doch irgendwo Geld....“.

Naja, man könnte sie zusätzlich belasten mit Bankkrediten. Die Frage ist da noch, wer Eigentum überhaupt erwerben will. Ggf. führt das auch zu Leerständen?

Auf Zeitdruck zu plädieren ist in dieser Angelegenheit wohl eher fraglich. Denn derartige Entscheidungen sind doch durchdacht, oder?

Wieder eine Höchstleistung an Aussage ist, dass man hier nicht bei Gericht sei und wer nicht zufrieden sei, könne ja klagen. Die Verwaltung habe deutlich gemacht, dass sie aufgrund der gesetzlichen Vorgaben der falsche Adressat für Kritik an der Grundsteuerreform und deren Folgen sei.

Ja natürlich. Selbstverständlich kann die Verwaltung nur anhand von Tatbestand und Rechtsfolge bzw. anhand von Normen agieren. So ist es erstmal so, dass, wenn man gegen den Grundsteuerbescheid einen Einspruch einlegt, dieses auch begründet werden muss. Natürlich geht der Einspruch fehl, mit der Angabe die Grundsteuerreform ist ungerecht etc.

Denn zurecht sagt bereits der entsprechende Sachbearbeiter: Die Voraussetzung der

Norm habe ich geprüft und danach habe ich die Rechtsfolge ergehen lassen.

Von einem Politiker einen derart zynischen Satz zu hören ist denkwürdig.

Natürlich ist es wohl jedem Bürger klar, dass der Sachbearbeiter im Finanzamt die Berechnung anhand des Gesetzes macht und wohl auch, dass ja nun mal zu hoffen, das Gesetz einhält bzw. die Norm prüft, auf den Sachverhalt anwendet und die richtige Zahl errechnet.

Darum geht es aber gar nicht. Der Hebesatz ist es, der in diesem Fall schließlich entscheidet, wie hoch letztendlich die Zahlung beim Grundsteuerbescheid ausfällt.

Und diesen Hebesatz, so ist es ja auch aus dem Artikel in der Hildesheimer Allgemeine und jetzt noch mal zu ersehen, wird von der Politik entschieden.

Es ist weiterhin fraglich, ob sich diese Entscheidung nicht als Ohrfeige für diejenigen herausstellt, die sich in der jüngeren Vergangenheit und jetzt Gedanken machen, wie man den Wohnungsmarkt koordinieren kann, welches Vermieten in der Stadt und näheren Umgebung attraktiv macht und Wohnraum erschwinglich werden lässt.

Sicher nicht durch eine einfache Lösung, Gelder da locker zu machen, wo man es einfacher leichtfertig machen kann.

Ist ein Vergleich denn so schwer?

Natürlich ist es eine Menge Arbeit und erfordert schon einiges mehr als spontaner Rechtseingebungen bzw. finanziellen Überlegungen, ob man die Grundsteuer in einer Stadt erhöht.

Fakt ist, dass bei einer steigenden Grundsteuer dies dafür sorgen wird, dass lediglich noch Mieter in der Stadt vorhanden sind, die sich entweder leisten können, derart hohe Nebenkosten zu zahlen oder ausschließlich ihre Leistungen dadurch begleichen, dass sie Leistungsempfänger sind.

Wer glaubt Volksvertreter vertreten das Volk, der glaubt auch Zitronenfalter falten Zitronen, oder?

Interessant wäre auch die Äußerung, wer von den für diesen weiteren neuen Hebesatz verantwortlichen Personen, sich in dem Gebiet befinden, in dem dann die Grundsteuer derart steigen wird Dazu wiederum, wird sich wohl eher nicht geäußert werden.



Ermittlungsbogen für Vergleichsmieten
(Bitte in Blockschrift ausfüllen und Zutreffendes ankreuzen)

Mitglied/Eigentümer _____ Mitgliedsnummer _____
 Objektanschrift: _____
 Straße, Haus-Nr. _____
 Postleitzahl, Ort und Ortsteil _____

Angaben zum Gebäude:
 Einfamilienhaus Doppelhaushälfte Reihenhäuser Reiheneinzelhaus
 Mehrfamilienhaus mit _____ Wohnungen

Im Falle eines Mehrfamilienhauses - Lage der Wohnung im Haus:
 Erdgeschoss vor dem Haus stehend befindet sich die Wohnung
 _____ . Obergeschoss links in der Mitte rechts
 Dachgeschoss nur eine Wohnung je Etage

Baujahr: _____ letzte Renovierung/Sanierung: _____

Gedämmte Gebäudeteile	U-Wert/WLG-cm	Monat/Jahr
<input type="checkbox"/> Dach/oberste Geschossdecke		
<input type="checkbox"/> Fassade		
<input type="checkbox"/> Fenster		
<input type="checkbox"/> Kellerdecke		

Energieausweis vom _____, Endenergieverbrauch _____ kWh/(m²·a).

Monatlicher Mietpreis:
 Netto-Miete ohne Betriebs- und Heizkosten: _____ €
 (Bei einer Inklusiv- oder Teilinklusionsmiete sind die Betriebs- und Heizkosten herauszurechnen)
 Höhe der Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung: _____ € Garagen-/Stellplatzmiete: _____ €
 Vorstehende Miete wird gezahlt seit (Monat/Jahr): _____ Mietvertrag vom _____

Beschreibung der Wohnung:
 Wohnfläche _____ m²
 Küche Anzahl der Wohnräume (ohne Küche, Bad etc.): _____
 Kochnische Terrasse _____ m²
 Einbauküche Balkon/Loggia _____ m²
 Mansarde Gartennutzung nein Alleinnutzung Mitbenutzung
 Bad/Dusche Bodenbeläge Wohnräume:
 Bad/Dusche/WC Parkett Laminat Teppich Vinyl
 WC separat andere Bodenart: _____
 WC außerhalb der Wohnung Art der Verglasung:
 Isolierverglasung Wärmeschutzverglasung
 3-fach-Verglasung
 U-Wert: _____

Heizungsart:
 Gaszentralheizung Ölzentralheizung Fernwärme
 Gasetagenheizung Ofenheizung (Pellets, Holz, Kohle) Sonstiges: _____
 Brennwertheizung Wärmepumpe (Luft, Erdreich, Wasser) Baujahr Heizung: _____

Sonstige Angaben (Extras, Fernblick etc.): _____

Finanzierung: Die Wohnung wurde mit öffentlichen Mitteln/Wohnungsfürsorgemitteln finanziert ja nein

Hinweis zum Datenschutz: Die Angaben auf diesem Bogen werden von Haus- und Grund Hildesheim e.V. zur Ermittlung und Auskunftserteilung über ortsübliche Vergleichsmieten gespeichert. Der Vermieter/Mieter verpflichtet sich, vom Mieter/Vermieter eine schriftliche Einwilligung darüber einzuholen, dass die Daten seiner Wohnung über Art, Größe und Ausstattung, Beschaffenheit, Lage und Miethöhe im Rahmen der Vergleichsmietenermittlung weitergegeben werden.

SCHADENBEISPIELE



Mieterhöhung ohne Mietspiegel

Markus S. ist Mitglied im Ortsverein Haus und Grund XXX. Er möchte nach einigen Jahren die Miete erhöhen, um diese den gestiegenen Kosten anzupassen. Deshalb spricht er gegenüber seinen Mietern, einem jungen Pärchen, ein schriftliches Mieterhöhungsverlangen aus. Auf seine Bitte, die Mieterhöhung zu bestätigen, reagieren die Mieter jedoch nicht. Weder persönlich noch telefonisch kann er die beiden erreichen. Sie scheinen ihm bewusst aus dem Weg zu gehen.

Mit Hilfe seines Rechtsanwalts klagt Markus S. die Zustimmung zur Mieterhöhung schließlich ein. Im Prozess verteidigen sich die Mieter nun. Sie meinen, dem Mieterhöhungsverlangen sei kein aktueller Mietspiegel beigelegt gewesen. Deshalb konnten sie die Mieterhöhung nicht überprüfen. Sie hätten aus diesem Grund der Mieterhöhung nicht zustimmen können. Die Mieterhöhung sei unwirksam.

Doch das zuständige Amtsgericht gibt der Klage statt. Es verweist auf die geltende Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs. Demnach sei es ausreichend, wenn der Vermieter die Einsicht in den Mietspiegel anbietet. Er muss ihn dem Schreiben zum Erhöhungsverlangen allerdings nicht beifügen. Markus S. hatte in seinem Schreiben angeboten, den Mietspiegel bei Bedarf zur Verfügung zu stellen. Dies war nach Ansicht des Gerichts ausreichend. Die Mieter hätten so in zumutbarer Weise eine Überprüfung der Beträge vornehmen können. Die Mieterhöhung ist wirksam.

Die von ROLAND Rechtsschutz vorgelegten Anwalts- und Gerichtskosten müssen die Mieter zahlen. Die von Markus S. gezahlte Selbstbeteiligung bekommt er erstattet.



Nutzungsentschädigung

Peter Z. ist Mitglied im Ortsverein Haus und Grund XXX. Sein Mieter ist mit fünf Monatsmieten im Rückstand. Deshalb kündigt Herr Z. das Mietverhältnis. Doch der Mieter zieht erst zwei Monate nach Beendigung des Mietvertrages aus der Wohnung aus. Peter Z. verlangt deshalb neben der rückständigen Miete eine Nutzungsentschädigung für die zwei Monate, in denen der Mieter die Wohnung weiter genutzt hat.

Auf die Zahlungsaufforderungen durch Haus und Grund reagiert der ehemalige Mieter nicht. Deshalb beauftragt Peter Z. einen Rechtsanwalt. Dieser soll seine Forderungen vor Gericht durchsetzen. Zum Gerichtstermin kommt der ehemalige Mieter nicht. Das Gericht verkündet ein Urteil zugunsten von Peter Z. Mit dem Urteil führt sein Rechtsanwalt erfolgreich die Zwangsvollstreckung gegen den Mieter durch.

ROLAND Rechtsschutz hat die Kosten des Prozesses und der Zwangsvollstreckung vorgelegt. Über die Zwangsvollstreckung können diese vollständig zurückgeholt werden.



HINWEIS IN SACHEN BETRIEBS- KOSTENABRECHNUNGEN

Sehr geehrte Mitglieder,

welche bei uns die Nebenkostenabrechnungen erstellen lassen.

Wir bitten zukünftig den vorgegebenen Termin zur Abgabe der kalenderjährlichen Abrechnungen einzuhalten. Dieser ist meistens am letzten Freitag im September eines jeden Jahres.

Jahresübergreifende Abrechnungen sind ebenfalls mindestens 3 Monate vor Ablauf der Frist einzureichen. Bei verspäteter Abgabe können wir eine fristgerechte Erstellung der Abrechnung nicht mehr garantieren.

Bei verspäteten Abgaben kann es aufgrund der Menge an zu erstellenden Abrechnungen dazu kommen, dass wir Ihre Abrechnung dann aus zeitlichen Gründen nicht mehr erstellen können. In diesem Fall müssen wir Ihre Unterlagen zurücksenden. Dann bleibt Ihnen nur die Möglichkeit, Ihre Abrechnung für das jeweilige Abrechnungsjahr selbst zu erstellen oder Ihre Mieter auf die Einrede der Verjährung hinzuweisen, sodass diese die Abrechnung bei kalenderjährlichen Abrechnungen auch noch bis z.B. 31.03. des Folgejahres akzeptieren. Dieses sollten Sie sich allerdings von jedem Mieter schriftlich mit Unterschrift bestätigen lassen.

Sollten Ihnen durch die verspätete Erstellung der Abrechnung Nachteile gegenüber Ihren Mietern entstehen (Frist verstrichen, verspätete Abgabe, Abrechnung verwirkt) gehen diese zu Ihren Lasten. Wir müssen bereits jetzt schon darauf hinweisen, dass wir hierfür keinerlei Haftung übernehmen können.

Einige Mitglieder haben auch seit mehreren Jahren, in denen wir die Abrechnungen für sie erstellen, das Prozedere leider noch nicht verstanden.

Daher weisen wir nochmals darauf hin:

Sofern Sie unvollständige Unterlagen einreichen, wir keine Erinnerungen für fehlende Unterlagen senden, kann Ihre Abrechnung auch zügig bearbeitet werden. Sie müssen selbstständig darauf achten, dass Sie die Unterlagen vollständig und geordnet und fristgerecht einreichen. Hierzu gehören die Kostenbelege in Kopie, welche für den Abrechnungszeitraum benötigt werden (bei jahresübergreifenden Rechnungen beide Rechnungen, welche den Abrechnungszeitraum abdecken), eine Mie-

teraufstellung mit Namen, Etage, Angabe des abzurechnenden Zeitraums (gerade bei Mieterwechsel), ggf. Zählerstände und evtl. Heizkostenabrechnungen (nur bei Zentralheizungen) der Heizkostenfirmen, sofern diese in unsere Abrechnung einfließen sollen.

Diese Unterlagen bitten wir, bis auf die Heizkostenabrechnung in Kopie einzureichen. Die Heizkostenabrechnung natürlich für den Mieter im Original. Möglichst alles in einer Klarsichthülle oder einem dünnen Schnellhefter. Keine Ordner.

Für ungeordnete oder unvollständige Unterlagen erheben wir eine entsprechende Gebühr nach Zeitaufwand, jedoch mindestens 20,00 EUR.

Bei hoher Fluktuation (Mieterwechseln) wird zukünftig eine zusätzliche Gebühr von 5,00 EUR je Mieterwechsel (Unkostenbeitrag) berechnet.

Für zusätzlichen Aufwand wie Berechnungen von Abgrenzungen, weil der Versorger einen anderen Abrechnungszeitraum als den in ihrem Objekt hat, berechnen wir einen zusätzlichen Aufwand von 15,00 EUR. (Bitte versuchen Sie, um dieses zu vermeiden, Ihren Versorger dahingehend zu überzeugen, die Versorgerrechnung auf den Abrechnungszeitraum in ihrem Objekt umzustellen. Oder Sie teilen dem Versorger mit, dass dieser zum Ende Ihres Abrechnungszeitraums wiederkehrend eine Zwischenrechnung erstellt. Allerdings ist dieses möglicherweise ebenfalls mit Kosten verbunden).

Aufgrund gestiegener Energie- und Materialkosten sehen auch wir uns gezwungen, die Kosten für die Abrechnungserstellung ab 01.01.2025 pro Wohneinheit auf 65,00 EUR zu erhöhen.

Vielen Dank für Ihr Verständnis.

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



HEIZUNGS- AUSTAUSCH

wann und wie?

Gerade alte Ölheizungen und auch Gasheizungen entsprechen nicht mehr dem Stand der heutigen Technik. Es existierte, dass dürfte bekannt sein, die Austauschpflicht nach § 72 GEG.

Die Frage, wann ein Niedertemperaturkessel ausgetauscht werden muss, beantwortet die Norm.

Die Austauschpflicht besteht nach dreißig Jahren. Die Norm verpflichtet Hausbesitzer unter anderem, Heizungen, die mit flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen beheizt werden nach dreißig Jahren zu ersetzen. Diese Vorschrift ändert sich auch nicht mit der GEG-Novelle.

Das Trinkwasserschutzgesetz verpflichtet die Einstellung zur thermischen Desinfektion, die Heizung einmal wöchentlich auf 75 °C aufzuheizen.

Die Durchführung der gesetzlichen Vorlage des Heizungsaustausches wird durch den Bezirksschornsteinfegermeister kontrolliert.

Es bleibt festzuhalten, dass es dann vom Schornsteinfeger abhängt, inwieweit eine Kontrolle weitergegeben wird bzw. überhaupt durchgeführt wird.

Bei der Aufstellung einer Wärmepumpe entfällt zwar das Grundstücksabstandsgesetz, die Lärmemissionsgrenze bleibt jedoch erhalten.



Wichtig zu wissen

Aus organisatorischen Gründen werden wir künftig keine Mitgliedsausweise mehr versenden. Ihre Mitgliedsnummer entnehmen Sie bitte dem Schriftverkehr und der Jahresrechnung.



Erstmals werden die Jahresrechnungen im Januar 2025 als „Direktpost“ durch die Deutsche Post versandt. Bitte beachten Sie, dass sich die Mitgliedsbeiträge wie folgt erhöhen:

- Grundbeitrag: € 90,-
- Je vermietbarer Einheit: € 6,-

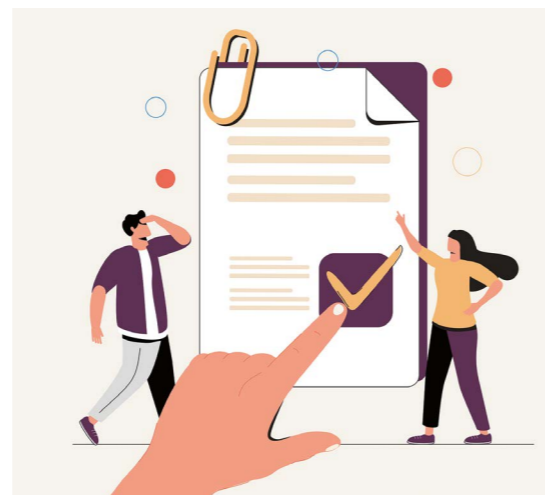
Diese Anpassungen wurden auf der Mitgliederversammlung 2024 beschlossen.

Kündigung wegen Lärmbelästigungen

Denken Sie stets daran, Ihre Mieter in Bezug auf lärmende Mietmieter darauf hinzuweisen, Lärmprotokolle anzufertigen.

Der Klassiker unter den Lärmbelästigungen ist mitunter, dass in einem bestehenden Mietverhältnis der Zuzug von Partnern mit eventuell mehreren Kindern erfolgt. Ab diesem Zeitpunkt beschweren sich dann meistens mehrere Hausmitbewohner immer wieder über anhaltenden Lärm durch das klassische Trampeln, Schreien und Türen schlagen. In extremen Fällen wird auch nachts geschrien, laute Musik gehört oder Möbel gerückt.

Auch wenn der Vermieter nicht weiß, wer für den Lärm konkret verantwortlich ist, ob es ein Mieter ist oder die zugezogenen Mitbewohner, reicht ein Lärmprotokoll aus,



um die Lärmbelästigung nach Zeitpunkt, Art, Intensität, Dauer und Häufigkeit zu beschreiben.

Die Aussagen der Hausmitbewohner können insofern dann den Lärm bestätigen und auch das Protokoll untermauern.

So kann diesbezüglich ein Kündigungsprozess Erfolg haben.

Schlüsselverlust: Schadenersatz in voller Höhe?

Das OLG Brandenburg hatte einen Fall zu behandeln, in dem der Mieter eines Wohnungseigentümers den zur Haustür, Tiefgarage, Keller und Müllhaus passenden Schlüssel an der Kellertür stecken ließ. Es entwendete ihn eine nicht identifizierte Person, es kam zu mehreren Diebstählen.

Das OLG hat einen Zahlungsanspruch der Wohnungseigentümergeinschaft gegen den Eigentümer dem Grunde nach bejaht. Es ist aber der berühmte Abzug Neu für Alt vorzunehmen.

Das Gericht ging dabei von einer Abnutzung von 4- 5% pro Jahr aus, wobei auch nach Ablauf der Lebensdauer von einem gewissen Schadenersatz auszugehen sei, solange die Anlage noch funktioniere. Bei einer 24-jährigen Nutzung schätze das OLG den Abzug auf 75%.

In einem weiteren Fall gibt das Gericht jedoch auch dem Vermieter Recht. Ein Mieter beschädigte Teile eines relativ neuen Aufzuges. Der Sachverständige vor Gericht bestätigte zunächst, dass eine Reparatur nicht sachdienlich sei. Bei den Ersatzbeschaffungskosten sei zu dem ein Abzug Neu für Alt nicht vorzunehmen. Ein Abzug Neu für Alt kommt nicht in Betracht, mit der Wiederherstellung der

beschädigten Wandbekleidung geht weder eine Verbesserung des Aufzuges noch eine Verlängerung der Lebensdauer einher.

Insofern erlange der Vermieter durch den Austausch auch keinen Vorteil.

Bitte bedenken Sie stets diesen Abzug Neu für Alt. Es hat vor Gericht auch schon Fälle für unsere Mitglieder gegeben, in denen ihnen zwar der Schadenersatzanspruch dem Grunde nach voll zugesprochen wurde. Bei der Höhe nahm das Gericht jedoch Abschmelzungen vor. Beispielsweise ist eine Duschkabine aus Glas, die 30 Jahre alt war, für „komplett wertlos“ erklärt worden. Das Gericht führte aus, dass hier kein Schaden entsprechend geltend gemacht werden können, jedenfalls der Höhe nach.

Bitte beachten Sie, dass dieser Grundsatz auch eine gewisse Fairness in sich trägt. Man kann nicht in anderem Zusammenhang für jahrealte Sachen Schadenersatz geltend machen. Denken Sie an einen Autounfall, hier müssen Sie der Gegenseite bzw. die Versicherung der Gegenseite auch nicht den vollen Kaufwert des Autos zahlen, da es immer zu Herunterrechnung durch den merkantilen Minderwert kommt.

Mieterhöhungen bei verbundenen Mietverträgen

Oft werden leider Wohnung und Garage oder Stellplatz mit in einem Mietvertrag vermietet. Miete für Wohnung und Stellplatz werden ggf. separat ausgewiesen.

Unter anderem hat auch in diesem Jahr wieder ein Amtsgericht, und zwar das AG Koblenz, die Klage auf Mieterhöhung abgewiesen.

Eine Vermieterin hat unter Bezugnahme auf die Vergleichsmieten jeweils Miete für die Wohnung und für den Stellplatz erhöht. Es bleibt dabei, dass derartige Mietverträge ein einheitliches Mietvertragsverhältnis sind. Die separate Aufteilung der Mietbestandteile für Wohnung und Stellplatz ändert daran nichts. Insofern muss auch die Mieterhöhung demgemäß einheitlich und nicht in separaten Anträgen erfolgen. Dies war bei der Zustimmungsklage der Fall. Es besteht sonst die Gefahr, dass einem Antrag entsprochen, der andere jedoch abgelehnt werden könnte. Es würde sich so eine unzulässige Teilmietserhöhung ergeben.



Unter anderem sieht man auch aus diesem Urteil, dass Sie stets den Wohnraum allein vermieten sollten. So Sie eine gesonderte Garage oder einen Stellplatz vermieten wollen, führen Sie dies bitte immer mit einem gesonderten Mietvertrag durch. Erwähnen Sie überhaupt gar nichts im Wohnraummietvertrag von der Garage oder dem Stellplatz. Ansonsten haben Sie immer die Gefahr, dass Sie ein einheitliches Mietvertragsverhältnis über Garage und Wohnraum vorliegen haben.

Kann ich dem Mieter kündigen, wenn er falsch den Müll trennt?

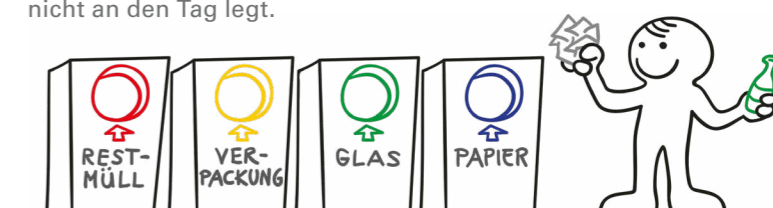
Hier folgt die typische Juristenantwort: Es kommt drauf an. In einem Fall, der in Hamburg-Blankenese spielte, ist jedenfalls eine Räumungsklage der Vermieterin abgewiesen worden. Die Vermieterin hatte dem Mieter zweimal abgemahnt. Nach einem erneuten Verstoß, erfolgte die fristlose bzw. hilfsweise die fristgerechte Kündigung.

Problem bei der Angelegenheit war jedoch, dass die Vermieterin, die behauptete Pflichtverletzung nicht nachweisen konnte. Sie hatte Lichtbilder angefertigt. Darauf konnten jedoch nur geringe Verstöße gegen das Trennungsprinzip entnommen werden. Plastikmüll war in geringem Umfang, Glasbehältnisse überhaupt nicht erkennbar.

Jedenfalls konnte keine erhebliche negative Auswirkung auf die Mietsache, andere Mieter oder die Vermieterin ersehen werden. Dabei hat das Gericht jedoch nicht verkannt, dass es gesetzliche Vorgaben zur Mülltrennung gibt.

Das Gericht jedoch entsprechend bestärkt, dass eine Räumungsklage anders ausfallen könnte, wenn es sich um umfangreichere Verstöße über einen längeren Zeitraum handelt, der Müll wiederholt nicht abgeholt wird oder Bußgelder gegen den Vermieter als Eigentümer verhängt werden.

Sie sehen, es kommt immer wieder auf die Art und Weise des Verstoßes an. Man kann nie festlegen, welche Anzahl von Abmahnungen ausreicht. Sie müssen mit der Faustregel gehen, „je geringer der Verstoß, desto mehr Abmahnungen müssen erfolgen“. Sie müssen nachweisen, dass der Mieter wiederholte Male auf ein richtiges Verhalten hingewiesen wird und dieses nicht an den Tag legt.



DIE LEIHE DER EINBAUKÜCHE – RECHTSSPRECHUNG GEKIPPT!!

Liebe Mitglieder, viele von Ihnen haben die in der Vergangenheit durchaus wirksame Küchenklausel in Gebrauch.

Die diesbezügliche Rechtsprechung ist nun gekippt worden bzw. ist es nicht mehr vorteilhaft, die Küche zur kostenlosen Nutzung zur Verfügung zu stellen. Mehrere Amtsgerichte, so auch das Amtsgericht Besigheim haben die wohl nunmehr mittlerweile sich durchsetzende Rechtsprechung abgeben.

Dort heißt es: eine als allgemeine Geschäftsbedingungen in den Wohnraummietvertrag aufgenommene Klausel, nach der eine in der Wohnung vorhandene Einbauküche nicht Bestandteil des Mietvertrags werden soll, sondern die Mieter kostenlos zum Gebrauch überlassen wird, wobei dieser auch für Instandhaltung und Reparaturen aufkommen soll, ist unwirksam.

Die Parteien hatten im Mietvertrag vereinbart: die Einbauküche ist nicht Bestandteil des Mietvertrags. Sie gehört dem Vermieter und wird dem Mieter kostenlos zum Gebrauch überlassen. Für Instandhaltungen und Reparaturen muss der Mieter aufkommen. Grundsätzliche Argumentation war, dass es zwar grundsätzlich nicht ausgeschlossen ist, dass der Einbauküche ein eigenes rechtliches Schicksal zuteil wird und sie nicht Teil der Mietsache bleibt. Allerdings ist die formularmäßig vereinbarte Leihe eine Einbauküche innerhalb eines Mietvertrages wesentlich nachteilhafter für den Vertragspartner als wenn dieser Teil der Mietsache und damit mitvermietet wäre, da die Instandhaltungskosten vom Vermieter zu tragen sind.

Zwar genießt der Mieter bei der wirksamen Vereinbarung einer Leihe vordergründig den Vorteil der kostenfreien Nutzung der Küche. Hier ist der Vermieter jedoch nicht daran gehindert, die Nutzung im Mietpreis einzukalkulieren. Ein solches Vorgehen könnte der Mieter kaum nachprüfen. Letztlich dient die formularmäßige Verleihung einer Einbauküche der verdeckten Abwälzung von Instandhaltungskosten der Mietsache auf den Mieter. Dies läuft der grundsätzlich den Vermieter treffenden Instandhaltungspflicht als einer wesentlichen Kardinalspflicht zuwider.

Die Entscheidung hat als Kern, dass die Einbauküche mitsamt den Gerätschaften nach Auffassung des Gerichts Teil der an die Mieter vermietete Mietsache gemäß Mietvertrag ist.

Die Eigenschaft einer Individualvereinbarung, dies dürfte Ihnen allen bekannt sein, ist sehr schwierig durchzusetzen, so auch in diesem Fall. Das Gericht hat nicht gesehen, dass hier die Regelung zur Einbauküche jemals ernsthaft zur Disposition gestanden hätte. Dies haben die Vermieter auch versäumt entsprechend vorzutragen.

Insofern lohnt sich diese nicht mehr. Spricht doch nichts dagegen die Einbauküche zu vermieten, Kleinreparaturen sind insofern sowieso auf den Mieter übertragbar. Es empfiehlt sich hinsichtlich dieser Rechtsprechung tatsächlich, für sich selbst, einen bestimmten Anteil an der Grundmiete für die Einbauküche anzupreisen, falls einzelne Gerätschaften oder Teile ersetzt werden müssen.



Liebe Mitglieder und Kunden,

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

Zwischen den Jahren, also vom **24.12.2024** bis **03.01.2025**, bleibt die Geschäftsstelle geschlossen.

Ab dem 06. Januar 2025 sind wir wieder wie gewohnt für Sie da.

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

S. Graue · F. Aden · C. Baron · 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

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