

Ausgabe 1-2019

94. Jahrgang

Zeitschrift von Haus & Grund
Landesverband Oldenburg e.V.

Geschäftsstelle:

Lange Straße 66 · 27749 Delmenhorst

Telefon: 0 42 21 983199-2

E-Mail: kontakt@hausundgrundoldenburg.de**Haus & Grund®****Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.**

Landesverband Oldenburg e.V.

Oldenburgische Hausbesitzer-Zeitung

*Schöne Perspektive am Rande der Oldenburger Innenstadt**Foto: Alex Hesse – www.hessephoto.de*



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Landesverband Oldenburg

Wir sind für Sie da!

Haus- und Grundeigentümer-Verein Ammerland e.V.

Rechtsanwalt Dennis Caspers
E-Mail: kanzlei@mueller-caspers.de
Poststraße 6 · 26655 Westerstede
Telefon: (0 44 88) 84 81 0
E-Mail: hausundgrundammerland@ewetel.net
Beratung: letzter Donnerstag im Monat, 14–17 Uhr.

Haus & Grund Brake/Unterweser e.V.

Rechtsanwalt Dr. Ulrich Henneberg
Schrabber Deich 10 · 26919 Brake
Telefon: (0 44 01) 50 81
Beratung: nach telefonischer Anmeldung

Haus & Grund Delmenhorst und Umgegend e.V.

Lange Straße 66 (Ecke Rosenstr.) · 27749 Delmenhorst
Telefon: (0 42 21) 9 83 19 90
Internet: www.haus-und-grund-delmehorst.de
E-Mail: zentrale@haus-und-grund-delmehorst.de
Beratung: Geschäftsstelle ist montags bis freitags von 9 bis 13 Uhr geöffnet. Beratungs- und Sprechstunden finden **jeden** Mittwoch durch die Rechtsanwälte des Vereins in der Zeit von 14:30 bis 17:00 statt. Vorherige telefonische Anmeldung ist erforderlich.

Haus + Grund Nördliche Wesermarsch/Nordenham

c/o Onno Spannhoff
Geschäftsstelle: Bahnhofstraße 95, 26954 Nordenham
Telefon: (0 47 31) 93 60-0
Fax: (0 47 31) 93 60-60
E-Mail: info@hausgrundverein.de
Internet: www.hausgrundverein.de
Beratung: durch die Rechtsanwälte des Vereins alle 2 Wochen jeweils montags (gerade Kalenderwochen), in der Zeit von 9 bis 11 Uhr und von 15 bis 17 Uhr, im Hotel am Markt, Marktstraße 12, in Nordenham. Zeiten und Ansprechpartner unter: www.hausgrundverein.de

Haus- und Grundeigentümer-Verein Oldenburg e.V.

Stauline 16/17 · 26122 Oldenburg
Telefon: (04 41) 999 20 20 0
Fax: (04 41) 999 20 20 99
Internet: www.hausundgrund-oldenburg.de
E-Mail: info@hausundgrund-oldenburg.de

Öffnungszeiten:

montags, dienstags und donnerstags von 8 bis 17 Uhr sowie mittwochs und freitags von 8 bis 13 Uhr

Rechtsberatung:

nach telefonischer Anmeldung

Haus- und Grundeigentümerverein Landkreis Vechta e.V.

Gertrudenstr. 6 · 49393 Lohne
Telefon: (0 44 42) 9 35 00
E-Mail: service@haus-und-grund-vechta.de
Beratung: täglich 8 – 18 Uhr

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Varel e.V.

c/o Jada-Immobilien, Frau Oswald
Haferkampstraße 7 · 26316 Varel
E-Mail: firma@jada-immobilien.de
rae@gross-partner-varel.de
Sprechzeiten:
montags bis freitags 9 bis 12 Uhr und 15 bis 18 Uhr unter **Telefon 0 44 51 / 38 11** oder
Rechtsberatung:
durch den 2. Vors., Rechtsanwalt Falk G. Groß, Nebbsallee 1, 26316 Varel; nach telefonischer Anmeldung unter **0 44 51 / 8 50 11**; montags bis donnerstags 8.30 Uhr bis 12 Uhr und 14.30 Uhr bis 17 Uhr oder freitags von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr.

Herausgeber + Anzeigenverwaltung

Haus & Grund Landesverband Oldenburg e.V.; Geschäftsstelle:
Lange Str. 66, 27749 Delmenhorst, Tel: 0 42 21 983199-1
Mail: magazin@hausundgrundoldenburg.de

Redaktion

Kathrin Menkens (ViSdP); Haus & Grund Landesverband Oldenburg e.V.; Geschäftsstelle: Lange Str. 66, 27749 Delmenhorst, Tel: 0 42 21 983199-2
Mail: menkens@hausundgrundoldenburg.de

Satz und Druck

Littmannndruck GmbH; Rosenstr. 42/43, 26122 Oldenburg;
Tel. 04 41 / 27 051, Fax 04 41 / 15 694

Mit Verfasseramen bzw. Initialen gezeichnete Beiträge geben nicht unbedingt die Meinung des Herausgebers wieder. Beiträge, in denen Erzeugnisse von Firmen besprochen werden, dienen der Information unserer Leser. Eine Garantieerklärung für Produkte und Firmen ist damit nicht verbunden. Für die Angebote in den Werbeanzeigen und -beilagen ist ausschließlich der Anbieter verantwortlich. Bei Adressänderungen bitten wir um umgehende Benachrichtigung Ihres Ortsvereins.

Verbraucherpreisindex für Deutschland 2010=100

Jahr, Monat		Verbraucherpreisindex insgesamt ¹	Nahrungsmittel und alkoholfreie Getränke 01	Alkoholische Getränke und Tabakwaren 02	Bekleidung und Schuhe 03	Wohnung, Wasser, Strom, Gas und andere Brennstoffe 04
2018	Dez	112,5	119,3	123,7	110,7	112,5
	Nov	112,4	119,2	124,1	113,0	113,2
	Okt	112,3	119,3	124,2	113,4	112,8
	Sep	112,1	119,5	123,8	112,1	112,4
	Aug	111,7	118,5	123,8	105,0	111,9
	Jul	111,6	118,8	123,7	101,8	111,7
	Jun	111,3	119,3	123,5	108,2	111,6
	Mai	111,2	119,6	122,7	110,8	111,5

Aus dem Landesverband



Liebe Leserinnen
und Leser,

Seniorenimmobilien sind eine der großen Wachstumsmärkte mit einem Investitionsbedarf von mehreren Milliarden. Geworben wird mit einer Investition in Pflegeapartments. Versprochen wird eine gute Rendite, große

Sicherheit und meist eine 20jährige Mietgarantie eines professionellen Betreibers. Da zudem die niedrigen Zinsen seit der Finanzkrise 2008 dazu geführt haben, dass traditionelle Vorsorgeformen immer unattraktiver werden, wird z. Zt. oft empfohlen, in eine Pflegeimmobilie zu investieren.

Dabei wird von Maklern und Vermittlern immer viel versprochen: Natürlich gibt es immer eine Mietpreisgarantie. Dies meist für 20 Jahre. Wer jedoch an das Märchen einer Mietgarantie glaubt, der hat in unserer Region noch nicht die Negativbeispiele gesehen. Gerade im Landkreis Oldenburg ist bereits vorgekommen, dass die 20jährige Mietpreisgarantie bereits nach 3 Jahren nicht mehr eingehalten werden konnte und die Inhaber der Pflegeimmobilie befürchten müssen, fast die Hälfte ihrer Investition und ihrer Mietpreise abzuschreiben.

Den Investoren wird nämlich verschwiegen, dass Pflegeimmobilien nur geeignet sind für Menschen, die ein großes und breitgestreutes Anlagevermögen haben. Denn Pflegeimmobilien sind durchaus risikoträchtig. Die Mietpreisgarantie funktioniert nur dann, wenn der Betreiber professionell ist und die Immobilie überhaupt lukrativ betreiben kann. Sobald ein Investor insolvent geht, ist die Mietpreisgarantie nur noch auf dem Papier vorhanden.

Ferner sollten die Eigentümer auch nicht die Standortrisiken und einen hohen Instandhaltungsbedarf unterschätzen. Oft wird der Betreiber auch zusätzlich der Verwalter der Eigentümer, die eine Pflegeimmobilie haben und kann somit eigenes Geld sparen, indem er die Instandhaltung (allerneuester Standard) immer wieder den Eigentümern auflädt. Dies führt dazu, dass der Betreiber Kosten sparen kann und größere Sanierungen ausschließlich die Inhaber und Eigentümer der Pflegeimmobilien zu bezahlen haben. Gerade die Konstellation, dass der Betreiber auch der Verwalter ist, kommt in unseren Regionen häufig vor, weil der Betreiber im Grunde genommen nur Kapital möchte.

Als Investor sollte man sich daher immer die folgende Frage stellen: Habe ich wirklich ein so großes und breites Anlagevermögen, dass ich mir eine Spekulation erlauben kann, die auch schief gehen kann? Bin ich überhaupt bereit, mir die Betreibergesellschaft des Pflegeheimes einmal auf den Markt zu betrachten? Betreibt der Betreiber noch weitere Projekte? Gibt es Zahlen zur Auslastung? Welche Vor- oder Nachteile haben unterschiedliche Standorte?

Sehr wichtig ist es auch, dass es sich wirklich um ein Pflegeheim handelt, dessen Leistungen von der Pflegeversicherung abgedeckt sind und nicht um einen „betreutes Wohnen-Modell“. Am besten und damit am sichersten für den Investor sind hier große Betreiber, die über mehrere Häuser verfügen.

Wer zudem noch den Versprechungen glaubt, dass er diese Pflegeimmobilie eines Tages selber nutzen kann, wird merken, dass eine Eigenbedarfskündigung gegenüber gebrechlichen Menschen kaum umzusetzen ist. Hilfreich ist eher ein Vorbelegungsrecht mit dem Betreiber verhandeln, der ihnen dann einen Platz in einer der Einrichtungen des Betreibers zusichert.

Klar sein muss einem Investor auch, dass die Entwicklung des Verkaufswertes, falls man die Pflegeimmobilie einmal verkaufen möchte, nur schwer vorherzusehen ist, weil es sich um eine langfristige Anlage handelt. Es gibt z. Zt. nur wenige Erfahrungswerte mit Wiederverkäufen, da private Anleger erst seit vergleichsweise wenigen Jahren in Pflegeimmobilien investieren.

Insgesamt heißt es wieder einmal: Glauben sie niemals einem Verkäufer, der ihnen mitteilt, dass es Mietpreisgarantien gibt. Es gibt keine Garantien im Leben.

Ihre Kathrin Menkens



Schornsteinfegerinnung Oldenburg

Qualitätshandwerk mit Traditionsbewusstsein

Für Ihre Sicherheit

Moderne Feuerungsanlagen stellen hohe Ansprüche an Messtechnik und Know-how. Der Schornsteinfeger beherrscht beides. So sorgt er für einen sicheren Betrieb



Beratung • Gebäudethermografie
Energieausweise • Blower Door Messung

modern • kompetent • neutral • zertifiziert



www.schornsteinfeger-innung-oldenburg.de

Der Verbandsvorstand zu Gast

Ende November 2018 besuchte der Vorstand des Landesverbandes Haus & Grund Oldenburg insgesamt 3 Mitgliederversammlungen der Ortsvereine Delmenhorst, Varel und Oldenburg. Innerhalb von 3 aufeinanderfolgenden Tagen machte sich der Vorstand von den 3 Veranstaltungen ein umfassendes Bild von der Stimmung der Haus & Grund Mitglieder.

Delmenhorst

Der Auftakt begann am 21.11.2018 bei einer sehr gut besuchten Mitgliederversammlung des Delmenhorster Haus & Grund Vereines im Delmenhorster Hotelrestaurant Thomsen. Nach positiven Berichten des Delmenhorster Haus & Grund Vorstandes über das Geschäftsjahr 2017 wurde den Mitgliedern für das Jahr 2019 eine Jubiläumsveranstaltung für den 27.09.2019 in der Markthalle in Delmenhorst angekündigt. Der Delmenhorster Verein ist über 100 Jahre alt und nutzt die Gelegenheit, öffentlichkeitswirksam die Interessen der Eigentümer zu postulieren. Im Rahmen des Jubiläums sollen diverse Themen in der Markthalle diskutiert werden.

Nach dieser Einladung kam es zu den Vorträgen. Das Rahmenthema war Schimmel im Mietobjekt. Hierzu hielt der Sachverständige Dipl.-Ing. Andreas Schemmel, ein versierter Fachmann einen fundierten Vortrag. Dipl.-Ing. Andreas Schemmel ist nicht nur langjähriger Sachverständiger, sondern auch seit vielen Jahren der 1. Vorsitzende des Landesverbandes Haus & Grund Bremen und des Ortsvereines Haus & Grund Bremen. Seit langem berät er den Zentralverband Haus & Grund Deutschland im technischen Ausschuss.

Sein Statement „Wer viel misst, misst viel Mist“ sorgte für viele Lacher und intensive Nachfragen seitens der Mit-

glieder. Anhand vieler Lichtbilder konnte er die typischen Formen von Schimmel darstellen und die baulichen Zusammenhänge klären. Insbesondere der Blick auf baujahrestypische Schimmelschäden und die Vermeidung von Feuchtigkeit in Wohnungen und Häusern war für viele Mitglieder erhellend. Seinen Vortrag stellte Dipl.-Ing. Schemmel anschließend dem Delmenhorster Verein kostenlos für die Mitglieder zur Verfügung.

Die 1. Vorsitzende des Delmenhorster Vereines, Rechtsanwältin Kathrin Menkens, referierte sodann über die Fragen der Mietminderung bei Schimmel, insbesondere der Beweislast. Anhand eines typischen Ablaufes einer Mängelanzeige durch den Mieter stellte sie mit einem Leitfaden praktisch vor, was ein Vermieter unternehmen muss. Neben dem Hinweis, sich rechtzeitig durch einen der vier Anwälte im Ortsverein beraten zu lassen, beleuchtete sie auch die Beweislastverteilung und das finanzielle Risiko eines Vermieters bei „armen“ Mietern.

Der Geschäftsführer des Delmenhorster Vereines, der Diplom-Sachverständige (DIA) Ralf Rigbers führte die Mitglieder dann noch durch den skurrilen Dschungel der Datenschutzgrundverordnung. Er konzentrierte sich dabei insbesondere auf die Anbahnungsphase eines Mietverhältnisses und erläuterte den teils verdutzten Mitgliedern, was sie alles NICHT speichern dürfen. Der Kommentar eines Mitgliedes, dass man erfreulicherweise das menschliche Gehirn nicht löschen könne, führte dann zur praktischen Auseinandersetzung mit dem Datenschutz.

Nach diesen ersten 2 Stunden und vielen weiteren Diskussionen kam es dann für Mitglieder und den Vorstand zu einem wohlverdienten leckerem 3-Gänge-Kohlessen, welches der Delmenhorster Verein seinen Mitgliedern zu einem vergünstigten Preis anbieten konnte.

Varel

Am 22.11.2018 war der Vorstand des Haus & Grund Landesverband Oldenburg bei der jährlichen Mitgliederversammlung des Haus & Grund Varel eingeladen. Die gut besuchte Versammlung im Hotel-Restaurant „Friesenhof“ wurde in bewährter fröhlicher Manier durch die 1. Vorsitzende Karin Oswald moderiert. Nach positiven Berichten über das Geschäftsjahr 2017 wurde der „alte“ Vorstand wiedergewählt. Hierzu gratulierte der Landesverband den Beteiligten herzlich und es kam spontan zu einem gemeinsamen Foto beider Vorstände.

Einen interessanten energietechnischen Vortrag erhielten die Mitglieder des Vareler Vereines dann durch den Schornsteinfegermeister und Energieberater Gunnar Zube. Dieser ist nicht nur beruflich als Schornsteinfegermeister in Varel tätig, sondern ist seit Februar 2018 als 1. Vorsitzender in den Landesverband Haus & Grund Olden-



Aktiver Algenbefall in einem Raum, Ursache: Durchfeuchtung
(Quelle: Schemmel Bremen)



Vorstand Haus & Grund Varel und Haus & Grund Landesverband Oldenburg

Quelle: Menkens

burg berufen. Als Energieberater informierte er die Mitglieder zunächst über die gesetzlichen Regelungen und klärte praktisch auf, wer wann welche Geräte im Haus zu modernisieren hat. Auch hielt er einen Ausblick auf das neue GebäudeEnergieGesetz (GEG), welches voraussichtlich noch in 2019 einzelne Gesetze wie die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Energieeinspargesetz (EnEG) in einem Gesetz vereinigen wird. Zum Vortrag gab es rege Fragen der Vareler Mitglieder.

Dem Landesvorstand wurde sodann Gelegenheit gegeben, die Mitglieder zur OHZ zu befragen. Dabei wurde deutlich, dass die meisten Mitglieder recht zufrieden mit der Entwicklung der OHZ sind. Positiv wurde angemerkt, dass die OHZ nicht mehr monatlich kommt, sondern in größeren Abständen. Inhaltlich wurde der regionale Schwerpunkt gelobt, wobei der Vorstand aufklärte, dass alle Zeitungen aller Landesverbände die überwiegenden Artikel durch den Zentralverband in Berlin erhalten. Die regionalen Artikel würden in Eigenarbeit entstehen und man freue sich immer über Artikel der Vereine und ihrer Mitglieder. Diese würden immer gerne veröffentlicht werden.

Oldenburg

Am dritten Tage besuchte der Vorstand des Landesverbandes dann den Oldenburger Haus & Grund Verein bei seiner Mitgliederversammlung im Stadthotel in Oldenburg. Durch die Veranstaltung führte der 1. Vorsitzende Lambert Janssen, der den Mitgliedern bei Kaffee und Kuchen zusammen mit dem Vorstandsmitglied Gebhard König das Geschäftsjahr 2017 erläuterte. Der Geschäftsführer Jan-Dieter Hickstein berichtete ausführlich über die erfolgten rechtlichen Beratungen der Mitglieder und die Schwerpunkte der rechtlichen Probleme. Nach mehreren

Aussprachen erfolgte sodann die Wiederwahl des „alten“ Vorstandes, wozu der Vorstand des Landesverbandes gratulierte.

Bei dieser Versammlung kam der 1. Vorsitzende Lambert Janssen in einer Diskussion mit seinem Vorstandsmitglied Gunnar Zube, der zugleich 1. Vorsitzender des Landesverbandes ist, auf die Entwicklung der OHZ zu sprechen. Nach Erörterung unter anderem mit dem Geschäftsführer des Landesverbandes Ralf Rigbers, setzte sich der langjährige

Rechtsberater und Ehrenmitglied Helmut Steinhauer dafür ein, nicht Zeitungen von anderen Landesverbänden zu beziehen. Die meisten Artikel aller Haus & Grund Zeitungen seien vom Zentralverband aus Berlin und eben nicht von einzelnen Landesverbänden. Oldenburg habe während seiner Vorstandstätigkeit zusammen mit Klaus Stryga immer die OHZ bezogen. Dies sei zu begrüßen, zumal die OHZ den regionalen Bezug hervorhebt und einzelne Vereine Beiträge für die Mitglieder selbst verfassen können. Der 1. Vorsitzende Lambert Janssen und der Geschäftsführer des Landesverbandes, Ralf Rigbers, erklärten den Oldenburger Mitgliedern, dass man im Gespräch bleibe und eine Lösung finden könne.

Im Anschluss referierte der 1. Vorsitzende Lambert Janssen über das sogenannte „Verdichtete Bauen“ in Oldenburg. Dabei beleuchtete er kritisch die jetzige nicht vorhersehbare Entwicklung und machte den Mitgliedern deutlich, dass alte Bebauungspläne in Verbindung mit den kürzeren Grenzabständen aus der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) bei vorhandenen Bauten durch den verdichteten Neubau zu massiven Licht- und Sichteinschränkungen führen. Die Rechte des betroffenen Nachbarn sind nur gering, werden vom Verein jedoch in jedem Einzelfall rechtlich geprüft. Aufschlussreich war auch der Verweis darauf, wie die typischen Penthousewohnungen mit übergroßem Balkon auf der obersten Etage entstehen: Wenn man nur 65% des obersten Geschosses baut, ist es kein Vollgeschoss und darf somit legal oben „draufgesetzt“ werden. Der Vortrag steht Interessierten kostenfrei auf der Homepage des Haus & Grund Oldenburg zur Verfügung.

Landesverband Oldenburg in Nürnberg

Seit langem ist es eine Tradition, dass Vorstände aus Haus & Grund Orts- und Landesverbänden die Haus & Grund Plus Konferenz besuchen, die vom 18.09 - 19.09.2018 vom Zentralverband Haus & Grund Deutschland in Nürnberg ausgerichtet wurde. Aus dem Landesverband Oldenburg waren 3 Vorstände und 1 Mitarbeiterin in Nürnberg vor Ort.

Erster Programmpunkt war die Mitarbeitergewinnung. Auch unsere Haus & Grund Ortsvereine suchen zunehmend nach Mitgliedern, die sich ehrenamtlich engagieren wollen. Nicht alle Vereine haben die finanzielle Kraft, um Mitarbeiter anzustellen. Umso wichtiger ist es, die vorhandenen Mitarbeiter zu begeistern und neue Mitglieder zu finden, die auch bereit sind, Vorstands- und/oder Geschäftstätigkeiten zu übernehmen. Dazu wurde dann auch der Leipziger Immobilienpreis vorgestellt, den sich das pfiffige Team des Haus & Grund Leipzig ausgedacht und ins Leben gerufen hat. Gerade bei den ostdeutschen Vereinen wurde deutlich, dass trotz der Schwierigkeit, Mitglieder und Vorstände zu finden, manche Vereine von vorzeigefähig zu vorbildlich aufgestiegen sind. Es gab für die Leipziger viel Applaus für ihr Engagement.

Nach einer Schulung, wie man mit Medienvertretern ins Gespräch kommt und den richtigen Umgang pflegt, kam es zu einem gemeinsamen Essen aller Teilnehmer mit anschließender Kunstführung. Die-

ser Teil führte zu einem guten Austausch von Informationen unter den verschiedenen Haus & Grund Vereinen. Am 2. Tag kam es zum unvermeidlichen Thema „Datenschutz“. Hier referierte die Referentin Sibylle Barent über die wichtigsten Änderungen, die die Vereine zwingend zu beachten haben. Deutlich wurde in der anschließenden Diskussion, dass die meisten Vereine die Vorgaben der Verordnung umgesetzt haben, jedoch über die Zusatzarbeit entsetzt waren und über die möglichen Folgen von



Schulung der Teilnehmer. Von links Haus & Grund Präsident Dr. Kai H. Warnecke, Vorsitzender des Zentralausschusses Bernd Richter, Landesverbandvorsitzende Haus & Grund Bayern Dr. Ulrike Kirchhoff. 2. Reihe von rechts: Stv. Landesverbandvorsitzende Haus & Grund Oldenburg Kathrin Menkens und Geschäftsführer Ralf Rigbers. Quelle: Haus & Grund Deutschland



Geschäftsführer Ralf Rigbers (hinten, links) und stv. Landesverbandvorsitzende Kathrin Menkens (vorne, 4. von links), dahinter Geschäftsführer Ulf Schelenz Haus & Grund Hamburg mit diversen Haus & Grund Teilnehmern im Gespräch Quelle: Haus & Grund Deutschland

Verstößen. Für ehrenamtliche Vereine seien diese Vorbereitungen ernsthafte Hürden gewesen.

Nach erneuter Mediens Schulung und einem Dank an alle Teilnehmer endete dann die für den Vorstand des Landesverbandes interessante Veranstaltung. Im Jahr 2019 soll die Veranstaltung in veränderter Form und an anderem Ort erneut stattfinden. Alle interessierten Vereine können sich beim Haus & Grund Landesverband Oldenburg zwecks Informationen melden.

Langjährige Kooperation

Mit der Schornsteinfegerinnung Niedersachsen ist der Haus & Grund Landesverband Oldenburg bereits seit vielen Jahrzehnten verbunden.

Zunächst durch den langjährigen 1. Vorsitzenden Klaus Stryga und heute durch den berufenen 1. Vorsitzenden Gunnar Zube. Dieser wurde vom Landesinnungsverband für das Schornsteinfegerhandwerk als Vorsitzender des Landesverbandes Haus & Grund Oldenburg zum Neujahrsempfang nach Langenhagen bei Hannover eingeladen und konnte die Gelegenheit nutzen, mit dem Landesminister Olaf Lies (wohnhaft in Sande) ins Gespräch zu kommen.

Olaf Lies ist seit November 2017 Niedersächsischer Minister für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz und war bereits zuvor 5 Jahre Minister für Wirtschaft, Arbeit und Verkehr. Beide tauschten Kontaktdaten und verabredeten künftige Gespräche im Haus & Grund Landesverband.



Bild: Landesinnungsverband Niedersachsen

Kommentar

Um-Steuern

Seit der Veröffentlichung der Vorschläge von Bundesfinanzminister Olaf Scholz für eine neue Grundsteuer wurde die politische Debatte über diese Reform kräftig angeheizt. Auslöser war, dass das Finanzministerium einen Vorschlag erarbeitet hat, der so komplex ist, dass bis zu 25 Prozent der



Dr. Kai H. Warnecke

Foto: © Die Hoffotografen

Grundsteuereinnahmen von derzeit 12 Milliarden Euro allein für die Kosten der Finanzverwaltung verloren gingen. Angesichts von 740 Milliarden Euro Steuergesamteinnahmen von Bund, Ländern und Kommunen im vergangenen Jahr erscheint die Debatte langsam absurd. Muss man wirklich tausende neue Finanzbeamte einstellen, um weniger als zwei Prozent des Gesamtsteueraufkommens zu erheben?

Da der Vorschlag von Minister Scholz überdies zu Steigerungen der Grundsteuer gerade in städtischen Gebieten führen könnte, forderte die bereits im Europawahlkampf stehende Bundesjustizministerin Barley prompt ein Verbot der Umlagefähigkeit der Grundsteuer auf die Mieter. Mit einer gerechten Erhebung hätte diese einseitige Belastung der Eigentümer nichts mehr zu tun.

Wichtig ist vor allem, dass die Kommunen, welche die Grundsteuereinnahmen erhalten, handlungsfähig bleiben. Denn nur mit kommunaler Infrastruktur bleiben unsere Städte und Gemeinden für uns Eigentümer und unsere Mieter lebenswert.

Das Grundsteueraufkommen der Kommunen könnte Olaf Scholz jedoch einfach direkt aus seiner Portokasse zahlen. Denn allein die überschüssigen Mehreinnahmen aus der Einkommensteuer betragen 2017 mehr als zehn Milliarden Euro. Mit einem Um-steuern weg von der Grundsteuer hin zur Einkommensteuer wäre allen geholfen.

Dr. Kai H. Warnecke,
Präsident

Anzeige

IMMOBILIEN-LEIBRENTE

Den Ruhestand im eigenen Zuhause planen

Insbesondere Immobilieneigentümern ist es wichtig, alles für den Lebensabend zu regeln. Doch das sorgenfreie Wohnen muss rechtzeitig geplant werden.

Das Leben im Alter ist teurer als in jungen Jahren gedacht: Viele Senioren unterschätzen die Kosten für die Instandhaltung ihres Eigenheims ebenso wie für Gesundheit und Pflege. Oft ist das Geld daher zu knapp kalkuliert. Zumal Ruheständler mit Immobilieneigentum selten weitere Ersparnisse besitzen. Sie haben jahrelang alles verfügbare Geld in Haus oder Wohnung gesteckt – jeder Dritte konnte kaum extra Vermögen ansparen. Auch hat jeder Vierte seine Immobilie noch nicht abbezahlt.

Kassensturz machen

Dabei sollte im Alter finanziell alles geregelt sein – und speziell Immobilieneigentümer haben das Bedürfnis, für die Zukunft so genau wie möglich zu planen. 98 Prozent der Senioren verfolgen dabei das Ziel, so lange es geht in der vertrauten Umgebung zu bleiben, wie eine Studie der Deutschen Leibrenten AG gemeinsam mit dem Institut für Versicherungswissenschaft der Universität Köln zeigt. Lediglich neun Prozent haben bereits mit dem Gedanken gespielt, ihr Eigenheim zu verkaufen. „Es gilt für Senioren, gerade auch wenn sie im eigenen Heim bleiben möchten, rechtzeitig Kassensturz zu machen und professionell zu planen“, empfiehlt Professor Dr. Heinrich Schradin von der Universität Köln.

Warum Frauen erst recht vorsorgen sollten Eine genaue Planung ist vor allem für Frauen wichtig. Denn in der Generation der heute über 65-Jährigen sind gerade sie von finanziellen Sorgen bedroht, waren doch die Männer oft allein für das Haushaltseinkommen zuständig. Stirbt der männliche Partner früher – nach statistischer Lebenserwartung der wahrscheinlicheren Fall – fällt ein großer Teil des Einkommens plötzlich weg. Und dann reicht die eigene Rente zusammen mit der Witwenrente zum Leben häufig nicht mehr aus. Vielen bleibt in der Folge nur der Auszug aus dem eigenen Heim. Hinzu kommt, dass Frauen dieser Generation Geldangelegenheiten vorwiegend ihrem Mann überlassen haben, wie die Studie zeigt. Ohne ihn müssen sie den Umgang mit finanziellen Angelegenheiten erst lernen.

Auszug ist kein Thema

Deshalb sollten Ehepaare rechtzeitig gemeinsam die Zukunft planen. Das gilt insbesondere für den Verbleib in den eigenen vier Wänden, wenn ein Partner nicht mehr da ist. Da ein Auszug für die allermeisten Senioren nicht in Frage kommt, gilt es, andere Optionen zu prüfen. Mit der Immobilien-Leibrente gibt es eine Alternative, die sogar zusätzliche Einnahmen bringt.

Lebenslanges mietfreies Wohnrecht bei monatlichen Einnahmen

Das Prinzip: Bei der Immobilien-Leibrente wird das Objekt zwar verkauft, aber die bisherigen Eigentümer erhalten mietfreies Wohnrecht und eine lebenslange Leibrente. „Beides wird notariell verankert und im Grundbuch eingetragen, damit haben die Senioren größtmögliche Sicherheit“, erklärt Friedrich Tiele, Vorstand der Deutschen Leibrenten AG. Eine Mindestlaufzeit von fünf, auf Wunsch auch zehn Jahren, sorgt zudem dafür, dass Rentenzahlungen vererbt werden können, sollte der Verkäufer kurz nach Vertragsabschluss sterben.

Je älter der Eigentümer, desto höher die Leibrente

Für die Berechnung der Rente erstellt ein unabhängiger Sachverständiger die Wertgutachten der Immobilie. Weitere Faktoren sind das Lebensalter und Geschlecht des Eigentümers. „Die Immobilien-Leibrente ist ein transparentes Modell, das die nötige Liquidität im Alter freisetzt“, sagt Professor Schradin von der Universität Köln. Eine solche Rente aus Stein ist dabei vergleichbar mit einer Lebensversicherung, die in lebenslangen Raten ausgezahlt wird. Nur, dass das Geld nicht aus dem Versicherungsprodukt stammt, sondern aus der Immobilie. Geld, das in jungen Jahren gespart und in Haus oder Wohnung gesteckt wurde, wird also im Rentenalter zum Lebensunterhalt genutzt. Zusätzlich gibt es das grundbuchgesicherte Wohnrecht (Nießbrauchrecht).

Die Immobilien-Leibrente eignet sich für Paare und Alleinstehende ab 70 Jahren. Insgesamt gilt: Je älter der Eigentümer, desto höher die monatlichen Zahlungen. Ein 75-jähriges Paar könnte zum Beispiel rund 650 Euro zusätzliche Leibrente erwarten, wenn ihr Haus mit 250.000 Euro bewertet wird. Zusammen mit dem Wert des Wohnrechts von 800 Euro ergäbe sich eine Immobilien-Leibrente von 1450 Euro im Monat. Möglich ist aber auch ein Kombinationsmodell mit einer Einmalzahlung, zum Beispiel zur Ablösung von Restschulden.

Die Pflege im eigenen Heim bezahlen

Die Zusatzrente verbessert den finanziellen Spielraum älterer Menschen.

Sie können damit einen barrierefreien Umbau, eine Haushaltshilfe oder Pflegekraft für zuhause ebenso bezahlen wie etwa die Fahrstunden ihrer Enkel. Auch im Falle eines Umzugs in ein Senioren- oder Pflegeheim wird die Leibrente lebenslang überwiesen. Dabei bleibt das Wohnrecht erhalten, es kann durch Vermietung zu weiteren Einnahmen führen. „Mit der Immobilien-Leibrente können Senioren das in der eigenen Immobilie steckende Vermögen schon zu Lebzeiten optimal und flexibel nutzen“, so Leibrenten-Experte Tiele.



Immobilien-Leibrente: Für Ruhestand im eigenen Zuhause

Immer mehr ältere Immobilienbesitzer kennen das Problem: Zwar zahlen sie keine Miete, dennoch können sie aufgrund einer niedrigen Rente den wohlverdienten Lebensabend nicht so genießen, wie sie gerne würden. Die Kosten für die eigene Gesunderhaltung steigen. Das Eigenheim ist in die Jahre gekommen und muss instand gehalten sowie altersgerecht umgebaut werden. Schöne Dinge, wie zum Beispiel Kulturveranstaltungen oder Reisen, für die man nun genug Zeit hätte, kommen dabei häufig zu kurz. MEINDOMIZIL macht es möglich, dass Sie sich Ihre Wünsche erfüllen können und mit lebenslangem Wohnrecht zuhause wohnen bleiben können!

Mehr Liquidität
und das vertraute
Zuhause bietet
MEINDOMIZIL
– Partner der:



Expertentelefon

Thomas Wallawitsch
Kooperationspartner
der Deutschen Leibrenten
Grundbesitz AG

Telefon:
0441/2069-834

www.meindomizil.de



**Besuchen Sie unsere Kundenveranstaltung
am 13. März 2019 in Oldenburg.
Telefonische Anmeldung erforderlich.**

Grundsteuerreform à la Scholz Alter Wein in schlechten Schläuchen

Ende November 2018 hat Bundesfinanzminister Olaf Scholz seinen Länderkollegen ein Eckpunktepapier für eine Reform der Grundsteuer vorgestellt. Darin hat er sowohl das von Haus & Grund favorisierte Modell einer wertunabhängigen, rein flächenbasierten Steuer als auch ein wertbasiertes Modell aufgenommen. Er ließ dabei klar seine grundsätzliche Präferenz für das wertbasierte Modell erkennen.

Weitere in der Vergangenheit diskutierte Modelle, wie das wertorientierte Kostenwertmodell, auf das sich 2016 bereits 14 der 16 Bundesländer verständigt hatten oder gar die in jüngster Zeit wieder aufgekommene Idee einer reinen Bodenwertsteuer, waren nicht in den Scholz-

Vorschlägen enthalten. Ihre Umsetzung ist kaum wahrscheinlich, zumal es gegen das Bodenwertmodell massive rechtliche Bedenken im Hinblick auf eine völlige Gleichbehandlung von bebauten und unbebauten Grundstücken gibt.

Wertabhängiges Scholz-Modell

Die wertabhängige Variante, die der Bundesfinanzminister vorschlägt, bringt im Wesentlichen das bisherige vereinfachte Ertragswertverfahren auf der Grundlage aktualisierter und zum Teil weiter vereinfachter oder pauschalierter Berechnungsgrundlagen zur Anwendung. Bei Mehrfamilienhäusern erfolgt keine Einzelberechnung für jede Wohnung, sondern eine Berechnung auf Grundlage der Summe aller Nettokaltmieten. So wird aus der Summe der gezahlten jährlichen Nettokaltmieten (Rohertrag) durch Abzug von nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten (wie Instandhaltungs- und Verwaltungskosten) ein Reinertrag ermittelt. Dieser wird mit einem gesetzlich bereits festgelegten Vervielfältiger multipliziert und ergibt den sogenannten Barwert. Die Grundstücksfläche wird mit dem Bodenrichtwert und dem gesetzlich festgelegten Abzinsungsfaktor multipliziert und ergibt den abgezinster Bodenwert. Abgezinster Bodenwert und Reinertrag aus den Mieten bilden dann als Grundstückswert die Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer. Eine bundesweit festgelegte Steuermesszahl von 0,319 Promille soll dafür sorgen, dass das Gesamtaufkommen der Grundsteuer bundesweit bei etwa 14 Milliarden bleibt.

Kritik am Scholz-Modell

Das Scholz-Modell sieht grundsätzlich sowohl für selbstgenutzten als auch für vermieteten Wohnraum eine Orientierung an tatsächlich gezahlten oder ortsüblichen Mieten vor. Bei selbstgenutztem Wohnraum soll auf eine vom Finanzministerium erstellte Tabelle durchschnittlicher (fiktiver) Nettokaltmieten in Euro pro Quadratmeter zurückgegriffen werden. Auch die tatsächlichen Mieten dürfen für die Bemessung nicht mehr als 30 Prozent nach oben oder unten von diesen Durchschnittsmieten abweichen. Daraus ergibt sich eine ungleiche Behandlung ansonsten gleicher Wohnungen nur aufgrund unterschiedlicher Nutzung: Für vermietete Wohnungen kommt die tatsächliche Miete, für selbstgenutzte hingegen die „Listen-Miete“ zum Tragen. Offen ist auch noch, ob zu erwartende starke Spreizungen oder Belastungsspitzen bei besonders hohen Mieten und Bodenrichtwerten innerhalb einer Kommune in diesem Modell abgedeckt werden können.

Stärkster Kritikpunkt ist aber der letzte Schritt der Grundsteuerberechnung, den die Kommunen selbst in der Hand haben: der Hebesatz. Das Scholz-Modell kann nur dann in der Gesamtbelastung der Steuerpflichtigen moderat bleiben, wenn die Kommunen mitspielen und ihre Hebe-

sätze bei extremen Wertsteigerungen, wie sie vor allem in Ballungsräumen und attraktiven Speckgürtel-Gemeinden zu verzeichnen sind, teilweise deutlich nach unten korrigieren. Der vom Bundesfinanzministerium für die Berechnungen verwendete durchschnittliche Hebesatz betrug 475 Prozent und spiegelt damit bei Weitem nicht die Realität: In Berlin liegt der aktuelle Hebesatz für die Grundsteuer B bereits seit vielen Jahren bei 810 Prozent, die Gemeinde Nauheim in Hessen belegt den derzeitigen deutschen Spitzenplatz mit 960 Prozent.

Auch ein ganz praktisches Argument spricht gegen dieses Modell: Der Verwaltungsaufwand für die Erhebung und regelmäßige Aktualisierung der Bemessungsgrundlagen einer wertabhängigen Steuer ist enorm und hat schon die aktuelle Grundsteuer an der Realität scheitern lassen. Den Steuerbürger mit Erklärungs-, Anzeige- und Mitteilungspflichten zu überfrachten und damit das Problem an ihn weiterzureichen, kann nicht die Lösung sein. Hinzu kommen die komplexen und höchst unterschiedlichen Auswirkungen auf den Länderfinanzausgleich, die zu der sehr unterschiedlichen Akzeptanz wertbasierter Modelle in den einzelnen Bundesländern beitragen.

Viele weitere Detailfragen der Berechnung sind noch nicht abschließend geklärt und bleiben, wenn sich dieses Modell durchsetzt, dem noch zu erarbeitenden Gesetzentwurf vorbehalten.

Während eine wertunabhängige Grundsteuerbemessung nach Meinung der meisten Fachleute eine Grundgesetzänderung erfordern würde, sind wertabhängige Modelle wie das Scholz-Modell ohne Grundgesetzänderung denkbar.

Das Scholz-Modell auf einen Blick:

$$\begin{array}{l}
 \text{Jährlicher Rohertrag} \\
 (= \text{Summe der jährlichen Nettokaltmieten}) \\
 - \text{nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten (wie} \\
 \quad \text{Instandhaltungs- und Verwaltungskosten)} \\
 \hline
 = \text{jährlicher Reinertrag} \\
 \times \text{Vervielfältiger} \\
 \hline
 = \text{Barwert des Reinertrages} \\
 + \text{abgezinster Bodenwert} \\
 \hline
 = \text{Grundstückswert}
 \end{array}$$

So kommentiert Sibylle Barent, Referentin Recht und Steuern bei Haus & Grund Deutschland, den aktuellen Stand der Reformüberlegungen:

Die Entscheidung für einen der beiden Scholz-Vorschläge muss schnell fallen: Das Bundesverfassungsgericht gibt dem Gesetzgeber nur bis Ende 2019 Zeit, neue,

verfassungsfeste Bemessungsregeln zu erlassen. Nur bis Ende 2024 darf die Steuer noch nach den derzeitigen Regeln erhoben werden. Der von Minister Scholz vorgelegte Vorschlag legt nahe, auch in Anbetracht der fortgeschrittenen Zeit bis zum Auslaufen der Frist eine pragmatische Lösung zu finden. Diese kann nicht in einer wertbasierten Grundsteuer liegen. Am 14. Januar 2019 soll erneut eine Bund-Länder-Runde über das weitere Vorgehen beraten.

- Die Möglichkeit, Gewerberaummietverträge mit Sozialträgern abzuschließen, welche die Wohnungen wiederum Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zur Verfügung stellen (§ 578 BGB), wurde abgeschafft. Diese Mietverträge werden nunmehr auch als Wohnraummietverträge behandelt.

Eva Neumann

Referentin Presse und Kommunikation
Haus & Grund Deutschland

Mietrecht

Neuregelungen in Kraft getreten

Nach dem Bundestag hat Mitte Dezember auch der Bundesrat das Mietrechtsanpassungsgesetz verabschiedet. Damit sind zum Jahreswechsel zahlreiche Neuregelungen im Mietrecht in Kraft getreten.

- Die Auskunftspflicht der Vermieter (§ 556g BGB) wurde verschärft: Vermieter, die sich auf eine der Ausnahmen der Mietpreisbremse berufen, müssen noch vor Abschluss des Mietvertrages unaufgefordert Auskunft über die für die Ausnahme maßgeblichen Tatsachen geben.
- Die qualifizierte Rüge (§ 556g Abs. 2 S. 2 BGB) wurde abgeschafft, wenn der Mieter der Auffassung ist, dass die vereinbarte Miete gegen die Mietpreisbremse verstößt. In diesem Fall kann der Mieter „ins Blaue hinein“ rügen. Der Vermieter muss nachweisen, dass kein Verstoß gegen die Mietpreisbremse vorliegt. Lediglich wenn der Vermieter sich auf eine der Ausnahmen beruft und darüber auch pflichtgemäß informiert hat, muss der Mieter sich auf die erhaltenen Informationen beziehen, also qualifiziert rügen.
- Bei der Modernisierungsmieterhöhung (§ 559 BGB) können Vermieter bundesweit nun nur noch maximal acht Prozent der investierten Modernisierungskosten berücksichtigen. Zusätzlich wurde eine weitere Kappungsgrenze eingezogen. Die bei einem Anstieg der Zinsen ohnehin nicht mehr rentablen Mieterhöhungen im Rahmen einer Modernisierung werden begrenzt auf höchstens drei Euro pro Quadratmeter innerhalb von sechs Jahren. Wenn die Miete sieben Euro pro Quadratmeter unterschreitet, liegt die Kappungsgrenze bei zwei Euro.
- Modernisierungsmieterhöhungen bis zu einer Investitionshöhe von 10.000 Euro können durch die Einführung der von Haus & Grund vorgeschlagenen „kleinen Modernisierung“ einfacher durchgeführt werden. Auch die Ankündigung wurde erleichtert.

Studie

Mietwohnungen sind in zwei von drei Kreisen erschwinglicher als im Jahr 2013

Bei gegebenem Anteil der Wohnkosten am Nettolohn können Arbeitnehmer in rund zwei Dritteln der 401 deutschen Kreise im Jahr 2017 durchschnittlich eine größere Wohnung mieten als im Jahr 2013. Das ist ein zentrales Ergebnis der aktuellen Studie „Erschwinglichkeit von Wohnraum“, welche das Institut der deutschen Wirtschaft Köln im Auftrag der Deutschen Reihenhaus AG erstellt hat. Darin haben die Autoren die Entwicklung von Mieten und Preisen für Wohnungen einerseits und von der Entwicklung der Gehälter andererseits verglichen, um zu ermitteln, wie viel Wohnraum sich ein Arbeitnehmer – in Abhängigkeit des Wirtschaftszweiges und des Qualifikationsniveaus – in jedem der Kreise in Deutschland durchschnittlich leisten kann.

Hinter den Durchschnittsergebnissen verbergen sich große Unterschiede. Zwar hat der Studie zufolge auch in einigen Großstädten wie Hamburg oder Frankfurt am Main die Erschwinglichkeit von Mietwohnungen etwas zugenommen. In Berlin und vor allem in München ist sie dagegen zurückgegangen.

Bei Wohnungskäufen ist die Erschwinglichkeit zwischen 2013 und 2017 zurückgegangen: Die finanzierbare Wohnfläche ist in 63 Prozent der Kreise geringer als vor fünf Jahren. Dennoch können sich die Käufer aufgrund der niedrigen Zinsen bei gleichem Ausgabenniveau für Zins und Tilgung im Durchschnitt größere Wohnungen leisten.

Höhere Löhne und günstige Wohnungen müssen also keinen Widerspruch darstellen, so ein Fazit des IW Köln. Zahlreiche Regionen abseits der Metropolen weisen sehr attraktive Arbeitsmärkte bei geringen Mieten und Kaufpreisen auf. Daher könne die starke Zuwanderung in die Großstädte nur bedingt durch bessere Arbeitsmarktperspektiven begründet werden.

Die Autoren weisen allerdings auch darauf hin, dass sich – bedingt durch die dynamische Entwicklung von Mieten, Preisen und Einkommen – für die privaten Haushalte sehr unterschiedliche Veränderungen bei den Wohnkosten ergeben. Hierzu seien weitere Analysen über die Entwicklung der Verteilung der Wohnkostenbelastungen in den einzelnen Städten und Gemeinden erforderlich.

Eva Neumann
Referentin Presse und Kommunikation
Haus & Grund Deutschland

Wohnnebenkosten

Bilanz nach drei Jahren
Haus & Grund-Ranking

Drei Jahre in Folge hat Haus & Grund Deutschland das Institut der deutschen Wirtschaft Köln damit beauftragt, die Wohnnebenkosten einer vierköpfigen Musterfamilie in den nach Einwohnern 100 größten deutschen Städten unter die Lupe zu nehmen und zu vergleichen. 2016 ging es um die Müllentsorgungsgebühren, 2017 um die Abwassergebühren und 2018 um die Belastung mit der Grundsteuer B.

Die Studien kommen zu dem Ergebnis, dass die Preise, die Verbraucher für die Entsorgung von Abwasser und Müll zahlen müssen, je nach Wohnort um mehrere Hundert Euro jährlich variieren. Auch die Steuerlast der Mieter und Eigentümer weicht je nach Region jährlich stark voneinander ab.

Gesamtbild der drei Rankings

Zahlreiche Kommunen waren in zwei oder gar drei der Rankings im Spitzenfeld oder auch ganz am Ende zu finden. Es gab jedoch auch Fälle, die in einem Jahr durch besonders niedrige Gebühren und in einem anderen durch besonders hohe Gebühren auffielen.

Platzierung im Ranking	Müll- gebühren (2016)	Abwasser- gebühren (2017)	Grundsteuer (2018)
1	Flensburg	Ludwigsburg	Gütersloh
2	Chemnitz	Heidelberg	Regensburg
3	Nürnberg	Freiburg im Breisgau	Ratingen
4	Magdeburg	Kaisers- lautern	Reutlingen
5	Solingen	Karlsruhe	Ludwigsburg
...
96	Lünen	Krefeld	Marl

97	Bergisch Gladbach	Wuppertal	Leverkusen
98	Karlsruhe	Mönchen- gladbach	Berlin
99	Moers	Cottbus	Duisburg
100	Leverkusen	Potsdam	Witten

Die Stadt Regensburg beispielsweise war in allen drei Rankings unter den zehn Städten mit den geringsten Gebühren, die Stadt Moers hingegen dreimal unter den zehn teuersten Kommunen. Im sachsen-anhaltinischen Halle dagegen sind die Gebühren breit gestreut: Es belegte beim Müll Platz 9, beim Abwasser Platz 95 und bei der Grundsteuer Platz 38. Ähnlich stellt sich das Bild in Kaiserslautern dar: Platz 91 beim Müll, Platz 4 beim Abwasser und Platz 21 bei der Grundsteuer. Oder auch in Karlsruhe: Platz 98 beim Müll, Platz 5 beim Abwasser und Platz 22 bei der Grundsteuer.

Gesamtbild durch Indexwertvergleich

Das Institut der deutschen Wirtschaft hat die Ergebnisse der drei Untersuchungen in einer vergleichenden Studie zusammengetragen. Dazu wurden für die einzelnen Preise der drei Erhebungen Indexwerte eingeführt. Das Ergebnis ist frappierend: Die Musterfamilie muss in Leverkusen und in Moers mehr als doppelt so tief in die Tasche greifen wie in Regensburg, Mainz, Trier und Ludwigsburg.

Platzierung im Ranking	Stadt	Gesamtpreis in allen drei Rankings	Index
1	Regensburg	857 €	63,4
2	Mainz	949 €	60,4
3	Trier	940 €	60,4
4	Ludwigsburg	920 €	59,6
5	Ratingen	1.016 €	59,3
...
96	Witten	1.707 €	36,7
97	Potsdam	1.763 €	36,6
98	Mönchen- gladbach	1.754 €	36,0
99	Moers	1.919 €	28,5
100	Leverkusen	1.981 €	24,9

Möglicherweise seit 2016 erfolgte Veränderungen bei den Müllentsorgungsgebühren wurden in diesem Vergleich allerdings genauso wenig berücksichtigt wie eventuelle Anpassungen bei den Abwassergebühren. Insofern kann der Vergleich nur zur ungefähren Orientierung dienen.

Fazit

„Die Gebührenordnungen der einzelnen Kommunen sind uneinheitlich, intransparent und häufig auch mit einer Vielzahl von individuellen Ausnahmeregelungen versehen. Der Verbraucher hat kaum eine Möglichkeit, diese Nebenkosten zu beeinflussen. Er kann den Anbieter nicht wechseln“, kommentierte Haus & Grund-Präsident Kai Warnecke die Ergebnisse. Er forderte die Verantwortlichen auf zu analysieren, warum die Kostenbelastung zwischen den Städten um mehrere Hundert Euro voneinander abweicht. Mit dem Nebenkostenranking wird den Verbrauchern, aber auch den kommunalen Verwaltungen und den politisch Verantwortlichen ein Instrument gegeben, mit dessen Hilfe sie ihre aktuelle Positionierung im Wettbewerb der Städte um attraktive Standortbedingungen besser einschätzen und Änderungen anstoßen können. „Mit dem Ranking haben wir ein Instrument geschaffen, mit dem die Belastungen vergleichbar sind und das wir aus diesem Grund fortführen werden.“

Eva Neumann

Referentin Presse und Kommunikation, Haus & Grund Deutschland

WEG-Urteil: Fiskus als Erbe haftet nur beschränkt

Die Erben eines Wohnungseigentümers haften für die nach dem Erbfall fällig werdenden Hausgeldschulden spätestens dann auch mit ihrem eigenen Vermögen, wenn sie die Erbschaft angenommen haben oder die Ausschlagungsfrist abgelaufen ist. Ist jedoch der Fiskus (die öffentliche Hand) zum gesetzlichen Alleinerben berufen, so haftet er in aller Regel nur mit dem Nachlass für nach dem Erbfall fällig werdende oder durch Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft begründete Wohngeldschulden. Das hat der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 14. Dezember 2018 entschieden (V ZR 309/17).

Die Richter verwiesen darauf, dass der Fiskus die Erbschaft nicht ausschlagen kann und normalerweise nur seiner gesetzlichen Aufgabe nachkommt, die ordnungsgemäße Nachlassabwicklung zu sichern. Nur wenn der Fiskus die Wohnung erkennbar zu eigenen Zwecken nutzen wolle und damit seine Rolle als Nachlassabwickler verlasse, sei es gerechtfertigt, die Wohngeldschulden als Eigenverbindlichkeiten zu qualifizieren, bei denen eine Haftungsbeschränkung ausgeschlossen ist.

Im zugrunde liegenden Verfahren ist das klagende Land Sachsen gemäß § 1936 BGB gesetzlicher Alleinerbe eines im Juni 2006 verstorbenen Wohnungseigentümers.

Bis Januar 2007 zog das Land die Miete des seinerzeitigen Mieters der Wohnung ein. Für die Monate Januar bis März 2007 zahlte das Land Wohngeld an die Eigentümergemeinschaft. Ab Februar 2007 stand die Wohnung leer. Das Land informierte die WEG im Juni, dass es die Wohnung bis zur Veräußerung selbst verwalten werde. Auf Antrag des Landes wurde im Juli 2009 das Insolvenzverfahren über den Nachlass des Erblassers eröffnet. Nach Freigabe der Wohnung und Aufhebung des Insolvenzverfahrens wurde die Wohnung auf Betreiben der WEG im April 2011 zwangsversteigert.

In der Zwischenzeit erwirkte die WEG gegen das Land drei Anerkenntnisurteile über die Hausgelder für einen Zeitraum ab 2009. Darin wurde dem Land jeweils die beschränkte Erbenhaftung vorbehalten. Aus diesen Urteilen betreibt die WEG nun die Zwangsvollstreckung. Das Land hat daraufhin eine Vollstreckungsgegenklage eingereicht. Es stützt sich auf die sogenannte Dürftigkeitseinrede (§ 1990 Abs. 1 BGB) mit dem Ziel, dass die Zwangsvollstreckung in sein nicht zum Nachlass gehörenden Vermögen für unzulässig erklärt wird.

Im Berufungsverfahren vor dem Landgericht scheiterte das Land zunächst. Der BGH gab der Revision statt, hob das Urteil des Landgerichts auf und verwies den Rechtsstreit dorthin zurück. Die Richter begründeten dies damit, dass es sich bei den titulierten Wohngeldschulden nicht um Eigenverbindlichkeiten des Landes, sondern um Nachlassverbindlichkeiten handelt, die das Land grundsätzlich zur Erhebung der Dürftigkeitseinrede berechtigen. Das Landgericht muss nun entscheiden, ob der Nachlass tatsächlich dürftig im Sinne von § 1990 Abs. 1 BGB ist.

Eva Neumann

Referentin Presse und Kommunikation, Haus & Grund Deutschland

WEG-Urteil: Eigentümer müssen doppelte Rauchwarnmelder dulden

Wohnungseigentümer können selbst dann den einheitlichen Einbau von Rauchwarnmeldern beschließen, wenn einzelne Wohnungseigentümer ihre Wohnungen bereits mit eigenen Rauchwarnmeldern ausgestattet haben. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass eine entsprechende landesrechtliche Pflicht besteht. Das hat der BGH mit Urteil vom 7. Dezember 2018 (V ZR 273/17) entschieden.

Von der Beschlusskompetenz ist danach auch eine einheitliche regelmäßige Kontrolle und Wartung umfasst, selbst wenn das Landesrecht vorsieht, dass hierfür grundsätzlich der Bewohner der Wohnung zuständig ist.

BGH: Mehr Sicherheit durch einheitliche Lösung

Im konkreten Fall beschloss eine Eigentümergemeinschaft in Nordrhein-Westfalen, entsprechend den baurechtlichen Vorschriften alle Wohnungen mit Rauchwarnmeldern auszustatten und diese durch eine Fachfirma warten zu lassen. Die Installation sollte aus der Instandhaltungsrücklage finanziert und die Kosten der Wartung über die Jahresabrechnung auf alle Eigentümer umgelegt werden. Doch mehrere Eigentümer hatten bereits eigene Rauchwarnmelder installiert, welche sie selber warteten. Sie wehrten sich nun gerichtlich dagegen, dass sie nach dem Beschluss der Gemeinschaft für die doppelten Geräte samt Installation und Wartung zahlen sollten.

Der BGH lehnte deren Klage jedoch ab. Die Richter begründeten ihre Entscheidung damit, dass durch den einheitlichen Einbau und die einheitliche Kontrolle und Wartung ein solch hohes Maß an Sicherheit gewährleistet wird, das bei individuellen Lösungen nicht erreicht werden könne. Demgegenüber treten die Interessen der Eigentümer, die bereits eigene Rauchwarnmelder eingebaut hätten, zurück – zumal deren finanzielle Mehrbelastung gering ausfalle.

Mit der Entscheidung knüpften die Richter an ein Urteil aus dem Jahr 2013 an (Urteil vom 8. Februar 2013, V ZR 238/11). Dort hatten sie bereits die grundsätzliche Befugnis der Wohnungseigentümer geklärt, einen einheitlichen Einbau zu beschließen. Allerdings wurde damals offengelassen, ob dies auch dann gilt, wenn einzelne Eigentümer bereits eigene Rauchwarnmelder installiert haben.

Ungeklärt: Sachlage in vermieteter Eigentumswohnung

Auch bei der neuen Entscheidung blieb die Frage offen, wie es sich bei vermieteten Wohnungen verhält. Denn wenn der vermietende Wohnungseigentümer mit seinem Mieter im Mietvertrag vereinbart hat, dass dieser die regelmäßige Wartung der Rauchwarnmelder übernimmt, kann er diese Vereinbarung nicht ohne weiteres einseitig abändern. Allerdings werden sich die meisten Mieter dazu bereit erklären, auf ihr Recht zur eigenen Wartung zu verzichten, solange sie nicht mit zusätzlichen Kosten belastet werden. Dann blieben die Wartungskosten jedoch beim Eigentümer hängen.

Gerold Happ, Geschäftsführer Immobilien- und Umweltrecht, Haus & Grund Deutschland

Telefonanschluss in der Mietwohnung**Vermieter muss Funktionstüchtigkeit eines vorhandenen Anschlusses erhalten**

Wenn eine Mietwohnung mit einer sichtbaren Telefonsteckdose ausgestattet ist, gehört die Funktions-

Anzeige


**NORD
HAUS**

Bauen | Gestalten | Wohnen

22. - 24. Febr. 2019

Weser-Ems-Hallen Oldenburg

Willkommen auf der NORDHAUS 2019!

Die Planung und Gestaltung des eigenen Zuhauses bietet unzählige Möglichkeiten und erfordert zugleich große Sorgfalt. Professionelle Unterstützung liefert die Messe NORDHAUS in den Weser-Ems-Hallen Oldenburg vom 22. bis 24. Februar 2019. Die Bau- und Einrichtungsmesse ist an drei Tagen in der Zeit von 10 bis 18 Uhr geöffnet und gibt Antworten auf alle Fragen rund um die Themen Bauen, Gestalten und Wohnen.



Die Messe richtet sich insbesondere an Mieter, Eigentümer und Bauherren. Dabei setzen die Organisatoren vor allem auf Inspirationen, Trends, fachlichen Rat und

ein umfangreiches Vortragsprogramm. Auf der NORDHAUS finden sich Partner für Bau- und Sanierungsvorhaben genauso wie Experten aus den Bereichen Gestaltung und Einrichtung. Profis für Küchen- und Wohnraumgestaltung geben Einrichtungstipps für wohltuende Innenräume, während Garten- und Landschaftsplaner den Grundstein legen, um Außenanlagen in eine wahre Wohlfühloase zu verwandeln. Tickets für die NORDHAUS gibt es im Vorverkauf online und an den Nordwest-Ticket

Vorverkaufsstellen sowie vor Ort an der Tageskasse. Informationen zur Messe: www.nordhausoldenburg.de.

tüchtigkeit der Telefonleitung zum vertragsgemäßen Zustand der Wohnung. Der Vermieter muss diese sicherstellen und auch für die Reparatur von nicht ausdrücklich mitvermieteten Hausteilen, wie etwa außerhalb der Wohnung befindliche Kabel, eintreten. Das hat der Bundesgerichtshof in seinem Revisionsurteil vom 5. Dezember 2018 (VIII ZR 17/18) entschieden.

Im zugrunde liegenden Fall ging es um den Defekt einer Telefonleitung zwischen dem Hausanschlusspunkt im Keller eines Mehrfamilienhauses und der Telefondose in der Wohnung der Mieterin.

Seit ihrem Einzug im Jahr 2011 waren Telefongespräche sowie die Nutzung des Internets über diese Telefonleitung möglich. Im Jahr 2015 kam es zu einem Defekt. Die Mieterin zeigte diesen dem Vermieter an und forderte ihn erfolglos auf, die Leitung instand zu setzen. Eine Überprüfung durch den Telekommunikationsanbieter ergab, dass es sich um einen Defekt in dem Abschnitt der Leitung handelte, der außerhalb der Mietwohnung verläuft, nämlich zwischen dem Hausanschlusspunkt und der Telefondose. Die Mieterin behalf sich mit einem Kabel, welches vom Hausanschluss über ein gekipptes Fenster von außen in ihr Schlafzimmer verläuft, und zog mit ihrem Instandsetzungsbegehrt vor Gericht. Hilfsweise beanspruchte sie die Duldung notwendiger Reparaturarbeiten an der Leitung durch eine von ihr zu beauftragende Fachfirma. Die Kosten dafür beliefen sich nach einem von der Klägerin eingeholten Kostenvoranschlag auf 262,10 Euro.

Das zuständige Amtsgericht Oldenburg verurteilte den beklagten Vermieter zunächst antragsgemäß zur Instandsetzung der Telefonzuleitung. Im Berufungsverfahren wies das Landgericht Oldenburg die Klage mit dem Hauptantrag ab und verurteilte den Beklagten auf den Hilfsantrag zur Duldung der notwendigen Reparaturarbeiten an der Telefonleitung. Mit der zugelassenen Revision beehrte die Klägerin die Wiederherstellung des amtsgerichtlichen Urteils.

Der BGH gab der Mieterin Recht. Aus § 535 Abs. 1 S. 2 BGB folge die Pflicht des Vermieters, dem Mieter die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und diesen während der Mietzeit zu erhalten. Der vertragsgemäß geschuldete Zustand richte sich vorrangig nach den vertraglichen Bestimmungen. Enthalte der Mietvertrag hierzu keine Regelung, sei eine Auslegung anhand der Umstände des Mietverhältnisses unter Berücksichtigung der Verkehrsanschauung sowie Treu und Glauben vorzunehmen.

Der BGH ließ offen, ob zu dem Mindeststandard einer zeitgemäßen Wohnnutzung neben einer Stromversorgung, die den gleichzeitigen Betrieb einer Waschmaschine und eines weiteren elektrischen Geräts ermöglicht, auch ein funktionierender Telefonanschluss gehöre. Sei die Woh-

nung aber mit einer sichtbaren Telefonsteckdose ausgestattet, gehöre im Wege ergänzender Vertragsauslegung zum vertragsgemäßen Zustand auch die Funktionstüchtigkeit der Telefonleitung, da sie zumindest mittelbar dem Mietgebrauch unterliege.

Dr. Helena Klinger, Referentin Recht, Haus & Grund Deutschland

BGH bestätigt Rechte der Vermieter

Abstrakte Schimmelgefahr rechtfertigt keine Mietminderung

Allein die Gefahr, dass sich Schimmel bilden könnte, rechtfertigt keinen Anspruch auf Minderung der Miete. Das hat der Bundesgerichtshof mit zwei Urteilen vom 5. Dezember 2018 entschieden (VIII ZR 271/17 und VIII ZR 67/18) und damit die Rechte von Vermietern deutlich gestärkt.

Den Urteilen liegen zwei landgerichtliche Urteile aus Lübeck zugrunde (Urteil vom 17. November 2017, 14 S 107/17 und Urteil vom 15. Februar 2018, 14 S 14/17).

Landgericht: Mieter dürfen Mindeststandard nach heutigen Maßstäben erwarten

In beiden Fällen hatten die Richter eine Minderung aufgrund von Wärmebrücken an den Außenwänden in den jeweiligen Wohnungen bestätigt. Aufgrund dieser Wärmebrücken bestehe in den Monaten Oktober bis März jedes Jahres eine „Gefahr der Schimmelpilzbildung“, die bereits vor Eintritt des eigentlichen Mangels eine Minderung rechtfertige, so die Lübecker Richter. Allein die abstrakte Gefahr stelle bei ordnungsgemäßer Beheizung und Belüftung einen Mangel dar, wobei mehr als ein tägliches zweimaliges Stoßlüften von jeweils fünf bis zehn Minuten sowie das Abrücken von Möbeln von den Außenwänden für die Mieter unzumutbar sei. Zwar seien die Häuser aus den Baujahren 1968 und 1971 entsprechend dem damaligen Standard und damit nicht mangelhaft errichtet worden, doch dürften die Mieter darüber hinaus einen gewissen Mindeststandard nach heutigen Maßstäben erwarten.

BGH: Bewertung richtet sich nach den im Baujahr geltenden Normen

Die Richter des Bundesgerichtshofs bewerten die Sachlage anders. Erst der konkrete Schimmelbefall soll eine Mietminderung ermöglichen. Dies soll selbst dann gelten, wenn zuvor bereits Schimmel aufgetreten sei und sich erneut bilden könne. Anknüpfungspunkt seien nämlich – entgegen der Argumentation des Landgerichts – allein die zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes geltenden Bauvorschriften. Die Argumentation des Landgerichts würde dazu führen, dass grundsätzlich auch für unsanierte



ROLAND Rechtsschutz
informiert

Treuer Begleiter

Robert T. ist langjähriges Mitglied im Haus & Grund-Verein und Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft. Bei einer Versammlung beschließt die Wohnungseigentümergeinschaft, dass das Halten von Haustieren untersagt wird. Da Robert T. eine Hauskatze besitzt, ist er mit diesem Beschluss nicht einverstanden. Er geht daher gegen den Beschluss vor.

Zunächst versuchen die beiden Parteien, sich außergerichtlich zu einigen. Da dies scheitert, ist ein Gerichtsverfahren notwendig. Robert T. gewinnt dieses Verfahren und der Beschluss wird für ungültig erklärt. Obwohl Robert T. das Verfahren gewinnt, sind für die Interessenvertretung Anwaltskosten in Höhe von rund 900 Euro und Gerichtskosten von knapp 400 Euro angefallen, die ROLAND Rechtsschutz seinem Kunden erstattet.

Aufsässiger Mieter

Haus & Grund-Mitglied Ludwig A. vermietet eine Drei-Zimmer-Wohnung an Thomas W. Da dieser weder die vereinbarte Miete noch die Mietkaution zahlt, kündigt Ludwig A. seinem Mieter fristlos.

Thomas W. kommt dennoch nicht seinen Räumungs- und Zahlungsverpflichtungen nach, sodass vor dem Amtsgericht Räumungs- und Zahlungsklage erhoben wird. Bereits jetzt sind Rechtsanwalts- und Gerichtskosten von über 1.000 Euro entstanden. Trotz der Räumungspflicht weigert sich Thomas W. immer noch, die Wohnung zu



Ihr starker Partner in Sachen Recht!

ROLAND. Der Rechtsschutz-Versicherer.

Was erwarten Sie von Ihrer Rechtsschutz-Versicherung? Die beste Problemlösung in allen rechtlichen Angelegenheiten! Mit unserem Eigentümer- und Vermieter-Rechtsschutz sichern Sie Ihre Interessen im Streitfall umfassend ab.

Unser Team steht Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung:

ROLAND Rechtsschutz-Versicherungs-AG
Haus & Grund-Team
Telefon 0221 8277-2333
www.roland-rechtsschutz.de/hausundgrund

Exklusivpartner von:



Besonders günstige Konditionen
für Haus & Grund-Mitglieder

räumen, sodass ein Gerichtsvollzieher beauftragt wird. Hierdurch entstehen weitere Kosten von 3.000 Euro für den Räumungskostenvorschuss.

Da Thomas W. vermögenslos ist, muss Ludwig A. alle Kosten tragen. Zum Glück ist er bei ROLAND Rechtsschutz versichert, die ihm unter Abzug der vereinbarten Selbstbeteiligung Kosten in Höhe von rund 3.800 Euro erstatten.

Altbauwohnungen unabhängig von konkreten Vereinbarungen ein Neubaustandard geschaffen werden müsste. Dies sei, so die Bundesrichter, ersichtlich rechtsfehlerhaft. Keine Pauschalregel für zumutbares Lüftungsverhalten. Der Bundesgerichtshof stellt zudem klar, dass das dem Mieter zumutbare Lüftungsverhalten jeweils nach den Umständen im Einzelfall zu bestimmen ist. Eine andere Entscheidung wäre dem Sinn des Lüftens auch nicht gerecht geworden. So muss beispielsweise in einem Haushalt mit vielen Personen und täglichem mehrmaligen Duschen naturgemäß mehr gelüftet werden als in einem solchen, in dem lediglich eine Person wohnt, die morgens die Wohnung verlässt und erst spät abends nach Hause kommt. Solche Diskrepanzen im Rahmen einer pauschalen Lüftungsregelung auszugleichen, sei quasi unmöglich.

So bewertet Julia Wagner, Referentin Recht bei Haus & Grund Deutschland, die BGH-Urteile:

Alles in allem hat der Bundesgerichtshof hier also die Rechte der Vermieter bestätigt – indem er etwas Selbstverständliches geklärt hat: Die Gefahr eines Mangels ist noch kein Mangel. Mieter, die in Häuser mit älterer Bausubstanz einziehen, wissen, dass sie in kein neu gebautes oder topsaniertes Gebäude ziehen. Sie können und müssen sich diesen Umständen anpassen, die sich in der Regel auch in der geringeren Höhe der Miete widerspiegeln.

„Wenn Du wissen willst, was Dein Nachbar von Dir denkt, so fange Streit mit ihm an.“

Aus Afrika – Verfasser unbekannt

Unsere Leistungen für unsere Leser:

Haus & Grund Zeitschrift/Magazin

Unser bewährtes Presseerzeugnis mit allen wichtigen Informationen rund um Haus & Grund und von den Vereinen des Oldenburger Landesverbandes

Haus & Grund Info-Blätter

Thematische Informationen zu häufigen rechtlichen und technischen Fragen

Haus & Grund Vorträge

Unsere Berater kommen in Ihre Vereine zu den vielfältigen Themen, u.a. Ausfüllung von Mietverträgen, Wohnen im Alter, Schimmel und vieles mehr

Haus & Grund App

Unser bewährtes Presseerzeugnis wird künftig digital und wird unter anderem eine Archivfunktion für das Wiederfinden älterer Artikel aufweisen

Haus & Grund Newsletter

Mit aktuellen Themen rund um die Haus & Grund Welt

Haus & Grund Vermieter Plus

Wir inserieren Ihre Vermietungsanzeige in unserem Presseerzeugnis kostenlos

Unsere Leistungen für unsere

Werbekunden und künftige Leser:

Sollte Ihr Ortsverein **unsere OHZ NICHT** beziehen, sprechen Sie uns an unter **04221 - 98 31 99 2** oder mailen Sie unter:

magazin@hausundgrundoldenburg.de

Wir finden gemeinsam Lösungen!

Ja, ich möchte vom Landesverband Informationen über:

(bitte ankreuzen)

- ☐ Bezug von Verbandszeitung/Verbandsmagazin
- ☐ Freischaltung zu unserer App ab ca. Sommer 2018
- ☐ Info-Blätter
- ☐ Newsletter
- ☐ Vorträge
- ☐ Vermieter-Plus

Bitte kontaktieren Sie mich!

Die Oldenburgische Hausbesitzer-Zeitung – Regelmässige Fach-Informationen von Ihren kompetenten Spezialisten am Ort.



Vorname, Name

Straße

PLZ, Ort

Telefonnummer/E-Mail

Ortsverein