



Mitmachaktion "Saubere Innenstadt"

Nach dem Motto "Saubere Innenstadt" erfolgt am Samstag den 29. August 2009 ab 13.30 Uhr eine Mitmachaktion von "Gemeinsam für Butzbach", die zum Ziel hat, die Butzbacher Innenstadt ein Stück liebenswerter zu machen. An der Reinigungsaktion, die in der Zeit von 13.30 Uhr bis 16.30 Uhr stattfinden wird, beteiligt sich auch Haus & Grund Butzbach, als ein beteiligter Partner im Rahmen der Aktionsgemeinschaft "Gemeinsam für Butzbach (GfB)". Mit dieser Aktion wollen wir die Innenstadt sauberer und damit attraktiver machen?, erklärt GfB-Sprecher Horst Salzmann.

Eingeladen zur Teilnahme an diesem "Butztag" sind alle Eigentümer, Pächter, Mieter, Bewohner der Innenstadt und alle, denen die Butzbacher Innenstadt am Herzen liegt. Treffpunkt ist um 13.30 Uhr am Marktplatz, wobei gute Laune und Besen willkommen sind. Mit einer Nachlese und einem Labsal klingt die Veranstaltung ab 17 Uhr im Lahntorpark aus. Der Vorstand von Haus & Grund Butzbach hofft, dass sich zahlreiche Vereinsmitglieder an der Aktion beteiligen.

25.08.2009

JHV-25.06.09: Strom abstellen bei Zahlungsverzug ?
Strom abstellen bei Zahlungsverzug?

Es gibt auch zum Abschluss noch eine erfreuliche Tendenz zu berichten. Allerdings liegt eine Entscheidung bislang nur zum Gewerbemietrecht vor. Es ist zu hoffen, dass dies demnächst auch für Wohnungsmietverträge entschieden wird.

Der Mieter einer Gaststätte befand sich mit der Miete und den Vorauszahlungen im Verzug und der Vermieter hat ihm daraufhin die Stromversorgung unterbrochen. Er hatte das Mietverhältnis auch fristlos gekündigt.

Erfreulicherweise wurde das Abstellen der Versorgung dies im Ergebnis bestätigt. Damit wurde auch dem Vermieter das Recht zugesprochen, wie es der Energieversorger gegenüber seinem säumigen Kunden auch hat. Denn es war immer anerkannt, dass der Energieversorger nicht verpflichtet ist weiter zu liefern, wenn Zahlungsrückstände aufgelaufen waren. Voraussetzung sei aber, dass das Mietverhältnis wirksam fristlos gekündigt worden sei. Die Entscheidung greift als für die Zeit der Nutzung nach Kündigung.

Diese Entscheidung datiert vom 06. Mai 2009, sie ist also für Juristen gerade zu nagelneu. Sie lässt für die Zukunft hoffen, dass die Vermieter nicht auch noch den säumigen Mietern die Nebenkosten vorzulegen haben, die sie im Falle der Zahlungsunfähigkeit ohnehin nie zurück erhalten werden.

Solange dies aber für Wohnraummietverträge noch nicht entschieden ist, empfiehlt es sich nach wie vor, den Mieter eigene Verträge mit den Versorgern schließen zu lassen, sofern die jeweiligen Satzungen dies zulassen.



11.07.2009

JHV-25.06.09: Kautio

Wie Sie hoffentlich alle wissen und auch in ihren Mietverträgen entsprechend regeln, können sie eine Kautio von bis zu drei Kaltmieten verlangen. Der Mieter hat die Möglichkeit, diese Kautio in drei Raten zu zahlen, wobei die erste Rate zu Beginn des Mietverhältnisses fällig ist und die zweite Rate mit der nächsten Miete und die letzte Rate mit der übernächsten Miete.

Im entschiedenen Fall hatte der Mieter vom Vermieter einen Nachweis gefordert, dass er die Kautio auch getrennt von seinem Vermögen angelegt hat. Der Vermieter kam dem nicht nach, woraufhin der Mieter ab sofort die Miete zurück hielt.

Der Einbehalt erfolgte zu Recht entschied der Bundesgerichtshof. Im Gesetz steht: ?Der Vermieter hat eine ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen (§ 551 Abs. 3 BGB).? Dies besagt nichts anderes, als dass sie auf einem üblichen Sparbuch anzulegen ist.

Erfolgt dies nicht, so darf der Mieter so lange die Miete zurück halten, bis die Anlage erfolgt ist und ihm dies nachgewiesen wurde. Erfolgt die Anlage erst später, so sind die Zinsen vom Vermieter nachzuzahlen. Ist der Nachweis erfolgt, so ist die einbehaltene Miete aber ebenso nachzuzahlen.

Es kann also nur empfohlen werden, dass die Kautio sofort auf einem Sparbuch angelegt wird.

Verpfändete Sparbücher des Mieters oder eine Bankbürgschaft bergen Risiken, falls die Kautio nach dem Ende des Mietverhältnisses verwertet werden soll. Ich empfehle, immer eine Barkautio zu fordern und diese dann anzulegen. Selbst wenn Ihnen dadurch Kontoeröffnungsgebühren entstehen sollten ? dies würde ich für die dadurch gewonnene Sicherheit einer Verwertung immer in Kauf nehmen.

10.07.2009

JHV-25.06.2009: Nebenkosten

Über die geleisteten Vorauszahlungen ist jährlich abzurechnen. Ist ihr Abrechnungsjahr das Kalenderjahr, so müssen sie im darauffolgenden Jahr ihrem Mieter eine Nebenkostenabrechnung übersenden. Erfolgt dies auch nur einen Tag zu spät, schuldet ihnen ihr Mieter keine Nachzahlung mehr.

Im entschiedenen Fall rechnete der Vermieter rechtzeitig ab, musste diese Abrechnung aber aufgrund eines Ablesefehlers korrigieren. Dies geschah erst nach Ablauf des Jahres.

Der BGH hat entschieden, dass eine Korrektur auch nach Ablauf des Abrechnungszeitraumes noch möglich ist. Was sich auf den ersten Blick als vermietlerfreundlich darstellt, erweist sich auf den zweiten Blick dennoch nur bedingt als Vorteil. Denn eine Nachzahlung schuldet der Mieter danach nur, wenn der Betrag niedriger ausfällt als in der Abrechnung zuvor. Hat sich also der Vermieter zu seinen Ungunsten verrechnet, so hat er Pech gehabt. Eine Korrektur zu Gunsten des Mieters ist aber noch möglich. Besonders ungerecht ist, dass der Mieter ein Jahr nach Zugang der Abrechnung Zeit hat, hiergegen inhaltliche Einwendungen zu erheben. Die Abrechnung geht ihm ja niemals bereits am 01. Januar des Folgejahres zu. Entdeckt der Mieter also einen Fehler



in der Abrechnung, der zu seinen Gunsten besteht (etwa zu niedrig berechnete Wasserkosten), so braucht er nur zu warten, bis die Abrechnungsfrist um ist, er rügt sodann den Fehler und der Vermieter kann dann keinen höheren Nachzahlungsbetrag mehr fordern, als in der ersten Abrechnung enthalten. Die Abrechnungsdifferenz trägt dann der Vermieter selbst.

10.07.2009

JHV-25.06.09: Rauchen in der Wohnung

Schon im Jahre 2006 hatte der Bundesgerichtshof entschieden, dass ein Mieter keinen Schadensersatz schuldet, wenn er in der Wohnung raucht, da Rauchen jedenfalls dann noch vertragsgemäß ist, wenn weder ?exzessives Rauchen? vorliegt und im Mietvertrag keine wirksame Einschränkung des Rauchens geregelt ist.

Diese Rechtsprechung wurde jetzt konkretisiert. Danach kommt es darauf an, ob die Spuren des Rauchens durch das Tapezieren und Streichen von Wänden und Decken sowie die Lackierung von Türen und Fenstern beseitigt werden können. In diesem Fall handelt es sich um eine Verschlechterung der Wohnung, die durch Schönheitsreparaturen zu beseitigen ist. Hat der Vermieter keine oder keine wirksame Klausel mit dem Mieter vereinbart, wonach dieser die Schönheitsreparaturen zu tragen hat, kann er von dem Mieter nicht verlangen, dass dieser die Spuren des Rauchens beseitigt, bzw. Schadensersatz verlangen.

Etwas anderes gilt jedoch, wenn das Rauchen in einer Mietwohnung über den vertragsgemäßen Gebrauch hinausgeht und dadurch Verschlechterungen der Wohnungen verursacht werden, die nicht mehr durch Schönheitsreparaturen beseitigt werden können. Wenn die Substanz der jeweiligen Materialien bereits angegriffen ist, kann das Rauchen in Mietwohnungen vertragswidrig sein und einen Schadensersatzanspruch des Vermieters begründen, sofern der Mieter nicht selbst diese Spuren seines Rauchens fachgerecht beseitigt. Der Vermieter sollte vor der Geltendmachung von Schadenersatz dem Mieter in jedem Fall eine qualifizierte Aufforderung zur Schadenbeseitigung zukommen lassen und erst nach Ablauf einer gesetzten Frist zum Schadenersatz übergehen.

10.07.2009

JHV-25.06.09: Renovierung bei Auszug

1. Wie sich mittlerweile herumgesprochen hat, sind viele Regelungen in älteren Mietverträgen im Hinblick auf Schönheitsreparaturen und Renovierungsklauseln bei Auszug unwirksam. Als wäre dies für uns Vermieter nicht tragisch genug, so ging es jüngst um die Frage, was denn passiert, wenn der Mieter bei Auszug renoviert und später erfährt, er war dazu gar nicht wirksam verpflichtet.

Der BGH ist der Auffassung, dass der Vermieter in diesem Fall in Höhe der tatsächlichen Renovierungskosten ungerechtfertigt bereichert sei, da der Mieter die Leistung ohne Rechtsgrund erbracht habe. Erbringt der Mieter die Arbeiten in Eigenleistung, so sei deren Wert vom Gericht zu schätzen. Die Entscheidung datiert vom 27. Mai 2009.

Der Vermieter, der bei Abschluss des Vertrages darauf vertraut hat, dass die von ihm renovierte Wohnung auch so zurück gegeben wird und der dann auch der Meinung ist, er müsse seinen Mieter über die tatsächlich nicht mehr bestehende Verpflichtung nicht aufklären, irrt sich nach dieser Entscheidung also gewaltig. Er kann in solchen Fällen nur hoffen, dass die Arbeiten, die er im Ergebnis zu zahlen hat, auch nach seinen Vorstellungen ausgeführt worden sind.

Auch wenn es sich sonderbar anhört: Wenn Sie noch eine alte unwirksame Regelung im Vertrag haben, sollten Sie ihren Mieter bremsen, will er gleichwohl eine Renovierung



durchführen oder durchführen lassen. So könnten Sie wenigstens selbst bestimmen, wer die Arbeiten wie ausführt. Ob eine Eigenleistung ihres Mieters ihren eigenen Ansprüchen genügt, müssten Sie im Einzelfall prüfen und überdenken.

Sie könnten auch dazu übergehen, dass die Wohnung in dem Zustand verbleibt und der neue Mieter dann nach seinem Gusto renovieren kann. Problematisch sind natürlich die Fälle, wo der Zustand bereits gegen eine Neuvermietung spricht.

2. Es gibt aber auch hier etwas Positives zu berichten. Denn es wurde als wirksam erachtet, wenn die Parteien außerhalb des Mietvertrages ? im konkreten Fall im Übergabeprotokoll ? eine Endrenovierung vereinbart hatten. Dies selbst dann, wenn es sich um eine ?starre? Klausel handelt, der Mieter also renovieren muss, egal ob ein Bedarf besteht oder nicht.

Jedoch muss man auch hier einschränkend sagen, dass wohl die Minderheit der Vermieter eine Renovierungsklausel im Übergabeprotokoll geregelt hat. In jedem Fall ist die Entscheidung aber einmal etwas Positives im ansonsten eher vermietetfeindlichen Bereich der Renovierung.

10.07.2009

Farbwahl bei Beendigung des Mietverhältnisses

Eine Klausel über die Farbwahl bei Beendigung des Mietverhältnisses ist wirksam. In dem zur Entscheidung anstehenden Fall musste ein Vermieter klagen, weil der Mieter sich weigerte, nach Ende des Mietverhältnisses lackierte Holzteile weiß oder in hellen Farben gestrichen zurückzugeben. Diese Klausel führt jedoch nach Ansicht des BGH zu keiner unangemessenen Benachteiligung der Mieter, weil deren Mietverhältnis beendet ist. Stattdessen überwiegt das Interesse des Vermieters die Wohnung in einem Farbton zurückzuerhalten, die einem vertragsgemäßen Gebrauch entspricht.

16.02.2009

Anfechtung des Mietvertrags und Kündigung

In einem Urteil des zwölften Zivilsenats des BGH wurde entschieden, dass die Anfechtung des Mietvertrags wegen arglistiger Täuschung auch nach Überlassung der Mieträume und Beendigung des Mietvertrags neben der Kündigung zeitgleich zulässig ist. Der daraus resultierende Wertersatz nach §818 Absatz 2 BGB unterliegt bei nichtigem Mietvertrag der Umsatzsteuer.

15.02.2009

Wartung von elektronischen Anlagen

Mit Urteil hat der achte Zivilsenat des BGH entschieden, dass Vermieter ohne Vorliegen von besonderen Anlässen nicht verpflichtet sind, die elektronischen Anlagen und Geräte in der Mietwohnung regelmäßig warten zu lassen. In dem konkreten Fall war die Dunstabzugshaube in der Mietwohnung in Brand geraten und der Mieter verlangte von seinem Vermieter die Kosten für die notwendige Reparatur. Der sog. ?E-Check?, der zwar umlagefähig ist, muss jedoch nicht regelmäßig durchgeführt werden.



14.02.2009

Fristlose Kündigung bei Zahlungsverzug

Der BGH hat entschieden, dass die Regelungen zur fristlosen Kündigung bei Zahlungsverzug nach §543 Absatz 2 Nr. 3 BGB auch dann ab zweimonatigem Zahlungsrückstand gelten, wenn die Zahlungsverpflichtung nicht wie sonst üblich monatlich besteht, sondern über einen längeren Zeitraum (z.B. 1 Jahr).

14.02.2009

Wegfall 3-Monate-Wartefrist bei Rechtsschutzversicherung

HDI-Gerling bietet bei Abschluss von neuen Rechtsschutzversicherungen für vermietete oder selbstgenutzte Gebäude und Wohnungen den Wegfall der 3-Monate-Wartefrist an. Dabei weist HDI-Gerling darauf hin, dass beim Ausfüllen der Antragsformulare die Verwendung eines aktuell gültigen Mietvertragsformular von Haus & Grund und die Solvenzprüfung des Mietinteressenten über Haus & Grund als zu erfüllende Anforderungen im Antragsformular angekreuzt werden müssen und als Beleg die erste und letzte Seite des unterschriebenen Mietvertrags sowie das Ergebnis der Bonitätsprüfung in Kopie dem Antrag beigelegt werden. Der Antrag ist innerhalb eines Monats nach Abschluss des Mietvertrags zu stellen.

13.02.2009

Renovierung in Gewerberäumen

Der für das Gewerberaummietrecht zuständige 12. Zivilsenat des BGH hat in einem Urteil entschieden, dass auch in Gewerberäumen Renovierungsklauseln unwirksam sind, wenn diese sog. starre Fristen enthalten. Danach können Gewerbevermieter von ihren Mietern sowohl während des Mietverhältnisses als auch bei Auszug keinerlei Renovierungsarbeiten oder Renovierungskosten mehr ersetzt verlangen, wenn unabhängig vom Bedarf zur Renovierung in einem bestimmten Turnus Schönheitsreparaturen zu erbringen sind. Diese Entscheidung steht im Einklang mit der Rechtsprechung des achten Zivilsenats im Wohnraummietrecht.

12.02.2009

Energieverbrauch: Fast 90 Prozent für Heizung und Warmwasser

In deutschen Haushalten spielt die Beleuchtung mit nur 2 Prozent Anteil am Gesamtenergieverbrauch nur eine untergeordnete Rolle. Mit 9 Prozent schlagen die elektrischen Geräte zu Buche. Diese Zahlen machen deutlich, daß Heizung und Warmwasserbereitung das größte Stück des Energiekuchens für sich beanspruchen, 12 Prozent für die Warmwasser-Bereitung und 77 Prozent für die Raumheizung. An erster Stelle bei der Einsparung von Energie steht deshalb der Austausch veralteter Heiztechnik. Wird zudem das warme Wasser mit Sonnenenergie erwärmt, lassen sich zusätzlich bis zu 60 Prozent Energie für die Warmwasser-Bereitung einsparen.



07.07.2008

Schadensersatz für Mietausfälle

Ein Wohnungseigentümer haftet gegenüber der Eigentümergemeinschaft nicht nur für eigenes Fehlverhalten. Der Fall: Der Lebensgefährte einer Wohnungseigentümerin beschimpfte fortlaufend die Mieterin einer anderen Wohnung im Haus. Dieser wurden die andauernden Beleidigungen irgendwann zu viel: sie kündigte die Wohnung. Der Vermieter dieser Wohnung konnte daraufhin die Wohnung trotz Bemühungen für einige Zeit nicht mehr vermieten und verklagte den Pöbel-Haushalt auf Schadensersatz wegen des Mietausfalls. Zu Recht, wie das Gericht entschied. Denn Wohnungseigentümer haftet nicht nur für eigenes schuldhaftes Verhalten, sondern auch für die Verfehlungen seiner Mieter oder Mitbewohner. Schadensersatzansprüche bestehen schon dann, wenn ein Eigentümer durch einen anderen nicht ganz unerheblich beeinträchtigt werde.

06.07.2008

Gesundheitsbedingter Umzug verkürzt Kündigungsfrist

Der Fall: eine 67jährige Frau musste ihre Wohnung aus gesundheitlichen Gründen ziemlich rasch verlassen. Der Vermieter beharrte auf Einhaltung der vollen Kündigungsfrist, scheiterte aber vor dem LG Duisburg. Eine vorzeitige Entlassung aus dem Vertrag sei möglich, wenn - wie hier - wichtige Gründe vorlägen und wenn zudem ein gleichwertiger Mieter vorhanden bzw. die Wohnung ohnehin leicht an den Mann zu bringen sei.

03.07.2008

Mietwohnungen ohne Gewinn

Eine im Auftrag des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung erstellte bundesweite Studie zu Investitionsprozessen im Wohnungsbestand belegt die verheerende Ertragssituation privater Vermieter von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern.

Nur mit wenig mehr als 40 Prozent der in der Erhebung erfassten Gebäude konnten die befragten privaten Vermieter in den vergangenen fünf Jahren Gewinne erzielen. Ebenso groß war der Anteil der Wohnungen, die nur kostendeckend bewirtschaftet werden konnten. Zu knapp 19 Prozent erfolgte die Bewirtschaftung unter Verlusten.

In ostdeutschland fallen die Erhebungsergebnisse noch dramatischer aus. Für eine Mehrheit von 43 Prozent der Gebäude ergaben sich in den letzten fünf Jahren Verluste, nur etwa 20 Prozent erwirtschafteten Gewinne.

26.06.2008

Mieten in Deutschland

Die durchschnittliche Brutto-Kaltmiete lag in Deutschland im Jahr 2006 bei 5,94 € pro qm. Im Vergleich der Bundesländer hat das Statistische Bundesamt ermittelt, dass die höchsten Mieten mit durchschnittlich 7,47 € pro qm in Hamburg bezahlt wurden. Dahinter folgen Hessen (6,57 € pro qm) und Bayern (6,33 € pro qm). Am günstigsten waren die Mieten im Saarland (5,04 € pro qm) und in Sachsen (5,13 € pro qm).



25.06.2008

Verrechnung von Mieterträgen mit Verlusten aus Spekulation

Wer eine Immobilie an andere vermietet, sei es zur geschäftlichen oder zur privaten Nutzung, der kann in der Regel etwaige Verluste aus dieser Tätigkeit steuerlich geltend machen. Der Fiskus wacht allerdings mit Argusaugen darüber, was genau der Steuerpflichtige unter dieser Rubrik alles angibt. Verrechnet er zum Beispiel seine Mieteinnahmen mit Optionsgeschäften und macht dabei Verluste, dann darf er nicht auf einen positiven Bescheid des Finanzamts hoffen.

23.06.2008

Gehhilfen im Hausflur

Das AG Hannover musste jüngst entscheiden, ob ein älterer Herr seinen Rollator im Hausflur abstellen dürfe. Die Antwort: Ein klares "Ja". Wenn der betagte Herr das Gerät nicht jedes Mal in seine Wohnung schleppen könne, dann müsse ihm das "Parken" im Treppenhaus gestattet sein. Selbst dann übrigens, wenn die vorgeschriebene Mindestbreite des Rettungswegs nicht eingehalten werden kann. Im Notfall sei es nämlich kein Problem, den Rollator schnell zu entfernen.

12.06.2008

Eigenbedarf wegen Pflegekraft

Im Mietrecht gibt es die Einrichtung der Eigenbedarfskündigung - zum Beispiel, wenn man Wohnraum für sich selbst oder engste Angehörige braucht. Ein Mieter muss sogar dann weichen, wenn der Eigentümer Platz schaffen will für Pflegekräfte, die sich um seine im selben Haus lebenden Eltern kümmern. Das stellte das LG Koblenz fest. Die Unterbringung eines Pflegers in unmittelbarer Nähe von Betreuungsbedürftigen bringe in Notfällen erhebliche Vorteile, hieß es im Urteil. Die Pflegebedürftigkeit muss allerdings nachgewiesen werden.

11.06.2008

Vermietung an Angehörige

Wer Wohnraum an Angehörige vermietet, sollte überprüfen, ob die Vertragsbedingungen sowie der bislang vereinbarte Mietzins auch im Jahr 2008 die steuerrechtlichen Hürden erfüllen. Der Werbungskostenabzug bei Vermietung und Verpachtung kann nur dann in voller Höhe geltend gemacht werden, wenn die Miethöhe mindestens 75% der ortsüblichen Vergleichsmiete beträgt. Liegt der Mietzins zwischen 56 und 75 % der ortsüblichen Vergleichsmiete, wird eine Prognoserechnung für einen Zeitraum von 30 Jahren erstellt. Die Beweislast für eine Einkünfteerzielungsabsicht liegt damit beim Vermieter. Werden weniger als 56 % der ortsüblichen Vergleichsmiete erzielt, wird die Nutzungsüberlassung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufgeteilt.

09.06.2008

Energieeinsparverordnung (EnEV) in Kraft

Am 1. Oktober 2007 ist die Energieeinsparverordnung in Kraft getreten. Zu den Neuerungen, insbesondere zu den Anforderungen an die Erstellung eines Gebäudeenergieausweises ab Juli 2008, wurde bereits hingewiesen.



07.12.2007

Aktuelle Rechtsprechung (I)

Mit Urteil vom 12.9.2007 hat der BGH erneut zur Wirksamkeit von Schönheitsreparaturvereinbarungen Stellung bezogen. Die zur Entscheidung anstehende Vereinbarung über die Verpflichtung des Mieters zur Übernahme von Schönheitsreparaturen bei Auszug war in einer Anlage zum Mietvertrag geregelt und enthielt u.a. den Wortlaut: "Bei Auszug ist die Wohnung fachgerecht renoviert zurückzugeben".

Der BGH sieht hierin ein weiteres Mal eine unangemessene Benachteiligung des Mieters, weil ihm bei Auszug eine Verpflichtung zur Renovierung aufgebürdet wird, auch wenn sich die Wohnung in noch keinem renovierungsbedürftigen Zustand befindet. Der BGH führt mit diesem Urteil seine seit Juni 2004 eingeschlagene Rechtsprechung einer bedarfsgerechten Schönheitsreparaturverpflichtung fort. Danach sind Klauseln oder Individualvereinbarungen nur dann wirksam, wenn sie eine Renovierungspflicht nach Bedarf enthalten.

Soweit Mitglieder von H+G die vom Landesverband herausgegebenen Mietvertragsformulare in ihrer aktuellen Version verwenden, entsprechen diese Klauseln einer bedarfsgerechten Renovierungspflicht für Mieter nach dem derzeit gültigen Stand der BGH-Rechtsprechung.

07.12.2007

Aktuelle Rechtsprechung (II)

Mit Urteil vom 19.9.2007 hat der BGH entschieden, dass eine Mieterhöhung nach den §§ 559 ff. BGB nicht ausgeschlossen ist, nur weil die Mitteilung des Vermieters über die beabsichtigte Modernisierungsmaßnahme dem Mieter entgegen § 554 Abs. 3 S. 1 BGB später als drei Monate vor Beginn der Maßnahme zugegangen ist und der Mieter ihr nicht widersprochen hat.

Der BGH stellt insoweit klar, dass nach dem Gesetz eine nicht fristgerechte Mitteilung lediglich eine Verschiebung des Beginns der Mieterhöhung um sechs Monate zur Folge hat, nicht aber ein Verweigerungsrecht des Mieters auf Zahlung des Modernisierungszuschlags.

07.12.2007

Housing Area Gießen

Zentrales Thema für Haus & Grund Gießen sind derzeit die Probleme im Zusammenhang mit den durch den Abzug der Amerikaner freiwerdenden Wohnungen. Insgesamt werden über 500 Wohnungen auf den Gießener Wohnungsmarkt geschwemmt - eine Anzahl von Wohnungen, davon ist H&G Gießen überzeugt, verträgt der Gießener Wohnungsmarkt nicht.

Nach der von der Stadt Gießen beschlossenen Vorentwurfsplanung soll der Bestand der Wohnungen der Amerikaner erhalten bleiben. Anstatt an einen geordneten Rückbau zu denken, zementiert die Stadt Gießen den Istzustand und zwar zu Lasten der Innenstadtlagen. Auf die dadurch entstehenden Probleme, wie etwa deutlich nachlassende Investitionsbereitschaft der Hauseigentümer in die Immobilienbestand sowie länger dauernde Leerstände insbesondere in der Innenstadt, hat H&G Gießen mehrfach hingewiesen.

Auf der Geschäftsstelle von H&G Gießen erscheinen immer mehr Mitglieder, die in



Innenstadtlagen längere Leerstände zu verzeichnen haben. Der Gießener Wohnungsmarkt benötigt die durch den Abzug der Amerikaner frei werdenden Wohnungen nicht. Dies gilt noch vielmehr vor dem Hintergrund, dass die demografische Entwicklung für die nächsten Jahre eher einen Bevölkerungsschwund für den Gießener Raum als ein diesbezügliches Wachstum erwarten lässt und bereits aus dieser Entwicklung heraus ein Wohnungsüberschuss entstehen wird.

18.08.2007

Erbschaftsteuererhöhungen

Seit Bekanntgabe der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts (BVerfG) zur Erbschaftsteuerrechtlich ungleichen Bewertung zwischen mobilem und immobilem Vermögen Ende Januar dieses Jahres ist eine klare Linie zur Umsetzung der Vorgaben des Gerichts seitens der Politik noch nicht in Sicht.

"Das BVerfG hat lediglich eine Ungleichbehandlung der Erbschaftsteuer aufgrund der unterschiedlichen Bewertungsverfahren für Immobilien und sonstiges Vermögen gesehen", so H&G-Vorsitzender Horst Salzmann. "Eine Erhöhung der Erbschaftsteuer für Immobilien aus der Entscheidung zu konstruieren ist aberwitzig und geht an den Vorgaben des BVerfG vorbei", so Salzmann weiter. "Hier wird nur eine weitere Neidkampagne geführt, ohne sich sachlich mit dem Inhalt der Entscheidung auseinander zu setzen", erklärt Salzmann.

"Eine unterschiedliche Behandlung von Immobilien- und sonstigem, insbesondere Barvermögen, ist nach wie vor gerechtfertigt, denn Erben können sich ihr Haus schließlich nicht einfach auf den Rücken schnallen", malt Salzmann aus. Außerdem habe das Gericht Verschonungsregelungen ausdrücklich für zulässig erachtet.

17.08.2007

WEG: Stärkung der Eigentümergemeinschaft

Der verabschiedete Gesetzentwurf zum Wohnungseigentumsrecht (WEG) trat zum 1. Juli dieses Jahres in Kraft. Die Gesetzesnovelle sieht u.a. eine Stärkung der Eigentümergemeinschaft vor, indem vom Einstimmigkeitsprinzip abgerückt wird und Betriebs- und Verwaltungskosten mehrheitlich anders als bisher verteilt werden können, soweit dies ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht.

Bei bestimmten baulichen Veränderungen sind qualifizierte Mehrheitsentscheidungen (drei Viertel der eingetragenen Eigentümer nach Kopfprinzip, die zugleich mindestens die Hälfte der eingetragenen Miteigentumsanteile verkörpern) möglich. Eine weitere Erleichterung für die bisher gesamtschuldnerisch haftenden Wohnungseigentümer ist die Haftungsbegrenzung auf ihren jeweiligen Miteigentumsanteil.

Für später in die Gemeinschaft eintretende Eigentümer ist die Pflicht einer Beschluss-Sammlung beim Verwalter eine nützliche Übersicht, bedeutet für die Verwalter jedoch eine Mehrbelastung.



16.08.2007

AGG: Mieterauswahl dokumentieren

Seit Mitte August letzten Jahres ist das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) in Kraft. Es stellt die Umsetzung entsprechender EU-Richtlinien zum Schutz vor Diskriminierung dar.

"Für private Vermieter mit weniger als 50 Wohnungen bedeutet die Reduzierung auf zwei Diskriminierungsmerkmale (Rasse und ethnische Herkunft) eine gewisse Erleichterung", sagt H&G-Vorsitzender Horst Salzmann. Gleichwohl ist mit dem Gesetz auch für Vermieter ein eigentlich sinnloser bürokratischer Aufwand verbunden.

"Aus Sicht der privaten Vermieter haben sich in den Monaten nach Inkrafttreten der Novelle zum AGG noch keine wesentlichen Beeinträchtigungen für Eigentümer ergeben", resümiert Salzmann. "Dennoch ist Vorsicht geboten", warnt Salzmann, "da bislang noch unklar sei, was unter den unbestimmten und auslegungsbedürftigen Begriffen "Rasse" und "ethnische Herkunft" zu verstehen ist".

Erleichtert zeigt sich der H&G-Vorsitzende über die Beschränkung der Regelungen zur Beweislastumkehr. "Ein einfaches Glaubhaftmachen der Diskriminierung durch einen Mietinteressenten ist nicht mehr ausreichend, da er zumindest die Indizien für eine Benachteiligung beweisen muss".

Salzmann rät Vermietern abschließend die Gründe für die Ablehnung von Mietinteressenten zu dokumentieren und diese Aufzeichnungen sicherheitshalber ein Jahr aufzuheben.

16.08.2007

Mehr Rechtssicherheit für Eigentümer

Haus und Grund hat die am 14. Dezember 2006 vom Bundestag beschlossene Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) begrüßt.

Danach kann die Verteilung für Betriebs-, Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungskosten durch mehrheitliche Beschlussfassung der Wohnungseigentümergeinschaft geregelt werden. Auch werden Wohnungseigentümer künftig mit der Dreiviertel-Mehrheit über Maßnahmen zur Modernisierung ihrer Wohnanlage und deren Anpassung an den Stand der Technik beschließen können. Eine entscheidende Verbesserung ergibt sich auch aus den gesetzlich getroffenen Regelungen zur so genannten Teilrechtsfähigkeit. Danach haften Wohnungseigentümer sowohl gegenüber Dritten als auch gegenüber der Gemeinschaft nur in Höhe ihres Miteigentumsanteils und nicht mehr mit ihrem gesamten privaten Vermögen. Auch die Möglichkeiten der Wohnungseigentümergeinschaft, rückständige Hausgeldforderungen gegen einen insolventen Miteigentümer in der Zwangsversteigerung geltend zu machen, werden verbessert.

10.04.2007

Erträglicher Kompromiss zum Energieausweis

Haus und Grund hat den zwischen den beteiligten Bundesministerien gefundenen Kompromiss zur Einführung eines Energieausweises für den Gebäudebestand als vertretbare Lösung begrüßt. "Für jedes Haus - unabhängig von Alter und Zahl der Wohnungen - kann 2007 der günstige Verbrauchsausweis ausgestellt werden", erklärt Präsident Rüdiger Dorn.

Er dürfe diesen Energieausweis zehn Jahre lang Miet- und Kaufinteressenten vorlegen. "Bei einem Preis des Verbrauchsnachweises von 25 bis 50 Euro ist die finanzielle Belastung angesichts der 10jährigen Gültigkeit des Ausweises erträglich", so Dorn.



Aufgrund einer Kooperationsvereinbarung mit der Firma Minol Messtechnik in Leinfelden-Echterdingen zahlen Mitglieder für den Verbrauchs-Energiepass 25 Euro zzgl. Mehrwertsteuer.

Auch für den Zeitraum ab 2008 konnte Haus und Grund für zahlreiche Hauseigentümer das bis zuletzt geforderte Optionsrecht durchsetzen. Das Modell sieht ab dem 1. Januar 2008 für Eigentümer von Gebäuden, die ab 1978 erbaut wurden, die Wahlmöglichkeit zwischen der bedarfs- und verbrauchsorientierten Ausweisvariante vor. Für Gebäude mit Baujahr vor 1978 und weniger als fünf Wohnungen wird der Bedarfsausweis zur Pflicht. Diesen Eigentümern empfiehlt Haus und Grund, sich 2007 einen Verbrauchsausweis ausstellen zu lassen. Außerdem: Soweit solche Gebäude durch energetische Modernisierungen auf den Stand der 1. Wärmeschutzverordnung von 1978 gebracht sind, gilt auch hier dauerhaft die Wahlfreiheit.

Für die Erstellung von bedarfsorientierten Energiepässen wird von Haus und Grund noch nach entsprechenden Kooperationspartnern gesucht.

10.04.2007

Feuchtigkeitsschäden und Schimmelbefall

Feuchtigkeitsschäden und Schimmelbefall stehen an der Spitze aller Bauschäden und nehmen in den Herbst- und Wintermonaten wieder sprunghaft zu. Die Eigentümer von Immobilien verkennen meist die Bedeutung einer fachgerechten Abdichtung, der richtigen Bauweise und des richtigen Nutzerverhaltens. Dies führt dazu, dass aus Unwissenheit oder falsch verstandenem Sparen Feuchte- und mikrobielle Schäden in Kauf genommen werden. Unzufriedenheit, unnötige Ausgaben sowie Streit zwischen Vermieter und Mieter sind allzu oft die Folgen. Dennoch hat es sich als schwierig heraus gestellt, ein allgemeines Bewusstsein für die Notwendigkeit der richtigen, fachgerechten Vorgehensweise bei der Bekämpfung von Feuchtigkeit und Schimmelbefall herzustellen. Der Haus- und Wohnungseigentümer, der sich zum Handeln entschlossen hat, handelt oft falsch, indem er unqualifizierten, oberflächlichen Angeboten dubioser Anbieter den Vorrang vor dem Sachverstand der Fachleute gibt. Dabei hat der Eigentümer allen Grund, die Problematik überlegt anzugehen, muss es doch in seinem ureigensten Interesse sein, die Gesundheit der Bewohner und die Werterhaltung der Bausubstanz von den weit reichenden Gefahren von Feuchteschäden und Mikroorganismen zu schützen.

10.04.2007

Erhöhung der Kabelanschlußgebühren

Der Kabelnetzbetreiber iesy hat zum 1.1.2007 eine Erhöhung der Anschlußgebühren um teilweise über 40 Prozent vorgenommen. Dies hat bei den Mitgliedern vieler Vereine zu Verunsicherung geführt.

Den betroffenen Mitgliedern kann zunächst empfohlen werden, die getroffenen Vereinbarungen mit den Rechtsvorgängern der Firma iesy zu prüfen, um festzustellen, ob dort längerfristige Preisbindungen festgelegt waren. Zum Zeichen, daß die Preiserhöhung nicht ohne Protest hingenommen wird, kann eine Zahlung unter Vorbehalt vorgenommen werden. Dies wird voraussichtlich seitens des Unternehmens nicht zu Feststellungsklagen führen.

Als Alternativen bieten sich an die Kündigung des Vertrags, wobei iesy den Kunden ein Sonderkündigungsrecht einräumt, und der Umstieg auf alternative Versorgung mit TV-Signalen als da wären: Satellitenempfang, DVBT oder Wechsel des Anbieters. Dies bereitet allerdings in größeren Wohnanlagen und insbesondere bei Eigentumswohnungen gewisse Schwierigkeiten.



31.12.2006

Steuerabzug für Handwerkerrechnungen neu geregelt

Mit dem Gesetz zur Förderung von Wachstum und Beschäftigung (BGBl. I, S. 1095ff.) sind ab diesem Jahr Handwerkerleistungen in größerem Umfang steuerbegünstigt als bisher. Allerdings kann weiterhin nur der Arbeitslohn einschließlich Umsatzsteuer ohne Materialkosten geltend gemacht werden. Bei der Abrechnung laufender und künftiger Aufträge ist deshalb auf einen getrennten Ausweis von Lohnkosten und Material zu achten. Die Obergrenze beträgt 3.000 Euro pro Jahr. Davon können 20 Prozent, höchstens 600 Euro pro Jahr von der Steuerschuld abgezogen werden. Wichtig ist dabei, dass der Zahlungsverkehr über Konten abgewickelt wird. Barzahlung gegen Quittung reicht für den steuerlichen Abzug nicht aus. Maßgeblich ist weiterhin das Zufluß / Abfluß-Prinzip. Danach sind Aufwendungen nur im Jahr der Zahlung und nicht unbedingt im Jahr der Leistungserbringung abzugsfähig.

04.09.2006

Mietnomaden: ?Bundesregierung hat keinen Sinn für die Realität?

?Bei dem Thema Mietnomaden hat die Bundesregierung offenbar keinen Sinn für die Realität?, beurteilt Rüdiger Dorn, Präsident von Haus und Grund, die Antwort auf eine Anfrage der FDP-Fraktion. Enttäuscht hat man bei der Eigentümer-Schutzgemeinschaft registriert, dass die Bundesregierung bei diesem Problem keinen Handlungsbedarf sieht, Vermieter vor Mietnomaden zu schützen.

Der Verweis auf die bestehenden Möglichkeiten, sich vor Mietnomaden und den damit verbundenen finanziellen Schäden zu schützen, gehe an der Wirklichkeit vorbei. ?Eine solche Argumentation ist ein Schlag ins Gesicht der betroffenen Vermieter?, kritisiert Dorn unter Verweis auf finanzielle Schäden, die pro Fall durchschnittlich 25.000 ? erreichen. Auch der Versuch der Regierung, Mietnomadentum als angebliche Randerscheinung klein zu reden, sei nicht überzeugend. Die Aussage, dass ?nur? zwei Prozent aller Mietverhältnisse betroffen seien, helfe nur einem Statistiker ? nicht dem tatsächlich betroffenen Vermieter.

Haus und Grund fordert eine härtere Gangart gegen betrügerische Mietnomaden. ?Wer einen Mietvertrag unterschreibt ohne jemals zu beabsichtigen, Miete zu zahlen, ist kriminell und muss auch so behandelt werden können?, unterstreicht der Haus und Grund ? Präsident. Dazu gehöre zum Beispiel die Möglichkeit einer Zwangsräumung per Einstweiliger Verfügung.

(INFO: Haus und Grund Deutschland)