



## Die Themen diesmal:

- **Rückblick: die Jahreshauptversammlung 2023**  
Erfreulich viele Mitglieder nahmen Ende 2023 die Gelegenheit wahr, nach Jahren der Corona-Einschränkungen wieder persönlich an der Jahreshauptversammlung von Haus & Grund Oldenburg teilzunehmen.
- **In eigener Sache: Nachfolger(in) gesucht**  
Nach über drei Jahren wird uns Rechtsanwältin Jenny Giesmann zu unserem großen Bedauern auf eigenen Wunsch Ende März verlassen. Ein Nachfolger oder eine Nachfolgerin wurde bislang leider noch nicht gefunden. Die Suche läuft jedoch.
- **Service: Wichtige Infos zum Heizungsgesetz**  
Zu den Auswirkungen des neuen Gebäudeenergiegesetzes (umgangssprachlich auch Heizungsgesetz genannt) hat Haus & Grund Deutschland gleich drei Informationsblätter veröffentlicht. Sie können nun kostenlos heruntergeladen werden.
- **Kommt die Baumschutzsatzung 2.0?**  
Die Stadt Oldenburg möchte ihre Baumerhalt- und -entwicklungsstrategie vorstellen. Sie sucht dazu den Austausch mit den Eigentümern. Möglichkeiten zur Information und Diskussion bestehen bei insgesamt vier Veranstaltungen.
- **Streitthema: die Gartengestaltung und -pflege**  
Ein echter „Dauerbrenner“ in der Rechtsberatung ist der Umgang mit einem mitvermieteten Garten. Hier klaffen Wunsch und Wirklichkeit regelmäßig auseinander, was fast zwangsläufig zum Streit zwischen Vermieter und Mieter führt.
- **Wieder erhältlich: Wohnklimamessgeräte**  
Wir haben die bei unseren Mitgliedern beliebten Wohnklimamessgeräte neu bestellt. Diese können in der Geschäftsstelle oder im Online-Shop von Haus & Grund Oldenburg erworben werden.
- **Urteil I: Fehlende Heizkostenabrechnung**  
Das Amtsgericht Dresden hat mit Urteil vom 31. März 2023 die (mindestens teilweise) formelle Unwirksamkeit der Nebenkostenabrechnung bei nicht beigereicher verbrauchsabhängiger Heizkostenabrechnung festgestellt.
- **Was tun bei Ärger mit dem WEG-Verwalter?**  
Den Verein erreichen vermehrt Beschwerden von Mitgliedern, deren WEG-Verwalter seine Pflichten verletzt. Mit Blick auf einen Insolvenzfall aus Oldenburg weisen wir zudem auf die besondere Vermögensfürsorgepflicht des Verwalters hin.
- **Probleme mit der EWE? Schreiben Sie uns!**  
Die Zahl der Fälle, in den Mitglieder sich über Ärger mit der EWE-Vertrieb GmbH beklagen, hat zugenommen. So erfolgt etwa die Abrechnung nach Schätzungen, obwohl abgelesene Werte vorliegen. Wir werden der EWE-Spitze diese Vorgänge melden.

- **Urteil II: Schimmel und Wärmebrücken**  
Das LG Hanau hat mit Hinweisbeschluss vom 2. Juni 2023 eine Haftung des Vermieters für Schimmel abgelehnt. Ziehe der Mieter Jahre nach dem Einbau neuerer Fenster ein, müsse der Vermieter ihn nicht auf ein bestimmtes Lüftungsverhalten hinweisen.
- **Alarmierend: Rückgang der Baugenehmigungen**  
Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen in Deutschland ist nach Angaben des Statistischen Bundesamts drastisch zurückgegangen. Von Januar bis Juni 2023 wurden 27,8 Prozent weniger Wohnungen genehmigt als im Vorjahreszeitraum.
- **Service: Infos zu Kabelanschluss und Glasfaser**  
Am 30. Juni 2024 endet die Übergangsfrist: Danach können Vermieter die Kosten für das Kabelfernsehen endgültig nicht mehr als Betriebskosten auf ihre Mieter umlegen. Ein Infoblatt gibt einen Überblick über die Handlungsoptionen.
- **Mietspiegel: erste Erfahrungen und wichtige Tipps**  
Mit dem Mietspiegel konnten nun in Oldenburg die ersten Erfahrungen gesammelt werden. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist nicht zuletzt mit Blick auf die Mietpreispbremse von Bedeutung. Für Neubauten gelten Ausnahmeregelungen.
- **Urteil III: Taubenkot kein Mietmangel**  
Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen in Deutschland ist nach Angaben des Statistischen Bundesamts drastisch zurückgegangen. Von Januar bis Juni 2023 wurden 27,8 Prozent weniger Wohnungen genehmigt als im Vorjahreszeitraum.
- **Urteil IV: keine Widerrufsbelehrung**  
Verbraucher können einen außerhalb der Geschäftsräume eines Bauunternehmers geschlossenen Vertrag auch nach vollständig erbrachter Leistung widerrufen, wenn sie nicht ordnungsgemäß über das ihnen zustehende Widerrufsrecht belehrt wurden. Sie schulden dem Unternehmer in diesem Fall auch keine Vergütung.
- **Zu guter Letzt: Förderung für den Wohnungsbau**  
Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) kündigte die Einführung eines Zinsverbilligungsprogramms für den Wohnungsbau an. Mit ihm soll neben der Neubauförderung und der sozialen Wohnraumförderung eine dritte Säule zur Förderung des Wohnungsbaus etabliert werden.

**Sehr geehrte Damen und Herren,  
liebe Leserinnen und Leser,  
liebe Mitglieder,**

mit dem ersten Rundbrief im Jahr 2024 blicken wir zunächst auf die Jahreshauptversammlung im November zurück. In diesem Zusammenhang möchten wir anmerken, dass die Planung für die nächste Versammlung bereits im Gange ist. Schließlich möchten wir den Mitgliedern zum 120-jährigen Bestehen des Vereins etwas Besonderes bieten.



Einige Mitglieder werden sich sicherlich noch an die Diskussionen um eine Baumschutzsatzung erinnern. Im Jahr 1998 war es einer Initiative gelungen, diese Satzung durch einen Bürgerentscheid zu Fall zu bringen. Unter anderem hatte sich (neben den Bürgervereinen) seinerzeit auch Haus & Grund Oldenburg gegen eine solche Satzung in Position gebracht. Dem Verein ging es dabei es um die „Bevormundung“ der Eigentümer: „Baumschutz ja, aber ohne Satzung“ lautete das Motto. Deshalb wurde als versöhnliches Zeichen auch ein Baum beim OLantis gepflanzt. Die Zeiten ändern sich und wir widmen uns nun den neuen Plänen der Stadt Oldenburg zum Erhalt und Schutz von Bäumen durch eine „Baumerhalt- und -entwicklungsstrategie“.

Zudem möchten wir Ihnen verschiedene weitere Hinweise und Informationen rund um die Immobilie an die Hand geben. Wir freuen uns, dass dieser digitale Rundbrief unseres Vereins viel Beachtung findet. Über positive Rückmeldungen freuen wir uns, werden aber auch Ihre Kritik und Anregungen berücksichtigen.

Wir hoffen jedenfalls, dass wir die Zeit finden, um Ihnen diesen Service abhängig vom sonstigen Beratungs- und Arbeitsaufkommen auch zukünftig weiter anbieten zu können.

Fürs Erste – viel Spaß beim Lesen!

Mit freundlichen Grüßen



Ihr

Dr. Tim Torsten Schwithal  
*Geschäftsführer Haus & Grund Oldenburg*

# Rückblick: Jahreshauptversammlung 2023



*Macht sich erfolgreich für die berechtigten Interessen der privaten Eigentümer und Vermieter stark: der Vorstand von Haus & Grund Oldenburg um die Vorsitzende Iris Winters.*

Erfreulich viele Mitglieder nahmen Ende 2023 die Gelegenheit wahr, nach Jahren der Corona-Einschränkungen wieder persönlich an der Jahreshauptversammlung von Haus & Grund Oldenburg teilzunehmen. Sie fand wie üblich am letzten Freitag im November statt. Es war für alle Beteiligten eine ausgesprochene Freude, den Saal von Jung wie Alt so gut besucht zu sehen.

Die Vorsitzende Iris Winters begrüßte die Erschienenen. Sie eröffnete die Veranstaltung mit einem persönlichen Erfahrungsbericht zu besonderen aktuellen Herausforderungen, denen sich auch andere Immobilieneigentümer ausgesetzt sehen. Die politischen Vorgaben der Bundesregierung (unter anderem zum Klimaschutz) machten und machen es Oldenburger Vermietern und Vermieterinnen nicht leicht. Die Vereinsvorsitzende bezog klar Stellung und kritisierte mit deutlichen Worten insbesondere die Unsicherheiten, die sich aus dem Hin und Her beim Gebäudeenergiegesetz (GEG) ergeben haben. Auch das habe dem Immobilienmarkt einen deutlichen Dämpfer verpasst.

## **Gute Beratung und Interessenvertretung unerlässlich**

Winters unterstrich mit Blick auf diese Entwicklung, welche große Bedeutung dem Oldenburger Haus- und Grundeigentümergebiet im Speziellen sowie Haus & Grund im Allgemeinen gerade in diesen Zeiten zukomme. Angesichts der getrübbten Aussichten und der vielfältigen Herausforderungen für private Eigentümer und Vermieter sei eine gute Beratung und Interessensvertretung wichtig und unerlässlich. Neuerlicher leichter Anstieg bei der Mitgliederzahl

Der Geschäftsführer Dr. Tim Torsten Schwithal ergänzte, dass in der inzwischen fast 120-jährigen Geschichte des Vereins schon manche Herausforderung und schwierige Zeit gemeinsam überstanden wurde. Er konnte von einem neuerlichen leichten Anstieg der Mitgliederzahl berichten und gab einen Überblick über das Alltagsgeschäft der Geschäftsstelle und der Rechtsberatung.

## **Mieterhöhungen, GEG, Ärger mit EWE und OOWV**

Dabei spielten Mieterhöhungen weiterhin eine große Rolle, aber auch die Unsicherheiten um die richtige Heizung angesichts des bereits erwähnten Hickhacks um das GEG. Viele Mitglieder hätten sich zudem an den Verein gewandt, weil es zu Ärger mit der EWE und dem Oldenburgisch-Ostfriesischer Wasserverband (OOWV) gekommen sei. Dr. Schwithal befand, es sei ein echtes „Jammerspiel“ wie hier mit Eigentümerinnen

und Eigentümern umgegangen werde. Mit einer gewissen Genugtuung sehe man darum, dass mittlerweile die Verbraucherzentrale der EWE mit einer Klage drohe. Auch die Grundsteuer habe für manchen Kummer und Nachfragen gesorgt. Zum Glück könne der Verein hier weiterhin auf die jahrzehntelange Expertise des früheren Geschäftsführers Helmut Steinhauer zurückgreifen.

### **Höhere Beiträge und Überarbeitung der Satzung stehen an**

Diesmal kam der Verein noch ohne eine Erhöhung des Mitgliedsbeitrags aus. Aber Dr. Schwithal kündigte an, dass eine solche bald nötig werden dürfte. Alles werde überall teurer, nur bei Haus & Grund in Oldenburg (noch) nicht. Das könne nicht länger funktionieren – zumal Landes- und Zentralverband bereits angekündigt hätten, die Beiträge ebenfalls zu erhöhen. Die letzte Anpassung des Oldenburger Mitgliedsbeitrags liege Jahre zurück: 2016 stieg er von Beitrag von 90 auf 102 Euro. Das sei im Vergleich zu anderen Ortsvereinen ähnlicher Größe im Bundesgebiet doch sehr günstig, gerade angesichts des Leistungsangebots. Zudem orientiere sich die Beitragshöhe bislang nicht an der Anzahl der Immobilien eines Mitglieds. Darüber hinaus sei es auch an der Zeit, die Satzung zu überarbeiten und an gesetzliche Notwendigkeiten anzupassen.

### **Prüfbericht ohne Beanstandung, einstimmige Entlastung**

Der Geschäftsführer dankte abschließend dem Vorstand, dem Beirat, den Kassenprüfern, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie nicht zuletzt den Mitgliedern für die gute Zusammenarbeit bzw. für das entgegengebrachte Vertrauen. Der von Vorstand, Beirat und Prüfern gezeigte ehrenamtliche Einsatz sei zu würdigen und keinesfalls selbstverständlich. Der Vorstand wurde einstimmig entlastet, nachdem die beiden Kassenprüfer in ihrem Prüfbericht erwartungsgemäß keine Beanstandungen festgestellt hatten. Der Haushaltsvoranschlag für das Jahr 2023 wurde sodann von Kassenwart Sven Wolf vorgestellt. Er erwartete eine „schwarze Null“. Der Verein sei weiterhin gut aufgestellt. Dennoch empfahl auch er eine Erhöhung des Mitgliedsbeitrags.

### **Vortrag zum Mietspiegel stieß auf großes Interesse**

Auf großes Interesse stieß der Vortrag des Geschäftsführers zum Oldenburger Mietspiegel. Die Mitglieder nutzten dabei die Gelegenheit, über die Einführung der Vergleichsmietenübersicht zu diskutieren und ihre Kritik loszuwerden. Dabei wurde etwa deutlich, dass einige der Anwesenden die Vorgaben zur ortsüblichen Vergleichsmiete als Eingriff in ihre private Preisautonomie empfanden. Dr. Schwithal konnte berichten, dass der Mietspiegel mitunter zu unbilligen Ergebnissen führt und die aktuelle Marktlage nicht abbildet. Es sei jedoch auch zu würdigen, dass viele Vermieter nun erstmals seit Jahren eine Mieterhöhung überhaupt ordentlich begründen können. Auch vor Inkrafttreten des Mietspiegels habe mitunter das Ergebnis eines Gutachtens dazu geführt, dass die Miete nicht weiter erhöht werden konnte. Man werde die Entwicklung weiter kritisch begleiten und die Erfahrungsberichte der Mitglieder bei der Fortschreibung des Mietspiegels einbringen.

### **Verein plant eine Infoveranstaltung zur CO<sub>2</sub>-Umlage**

Die Anregung aus dem Kreis der Mitglieder, eine Informationsveranstaltung zur CO<sub>2</sub>-Umlage anzubieten, wurde gerne aufgegriffen. Sobald der Termin feststeht, wird der Verein dazu auf der Homepage und im digitalen Rundbrief einladen.



*Im Einsatz für die Mitglieder: das Team von Haus & Grund Oldenburg, zu dem Jenny Giesmann (2.v.r.) noch bis Ende März gehört. Die Suche nach einem Nachfolger oder einer Nachfolgerin läuft.*

## **In eigener Sache: Nachfolger(in) gesucht**

Nach über drei Jahren wird uns Rechtsanwältin Jenny Giesmann zu unserem großen Bedauern auf eigenen Wunsch Ende März verlassen, um sich künftig neuen Aufgaben und Herausforderungen zu widmen. Wir wünschen ihr hierbei viel Erfolg und einen guten Start. Frau Giesmann hat sich in der Rechtsberatung erfolgreich für die Interessen und Belange der Mitglieder eingesetzt und war uns eine große Unterstützung. Eine Nachfolgerin oder ein Nachfolger ist noch nicht gefunden.

Wir dürfen an dieser Stelle auf die Stellenausschreibung hinweisen. Sollten Sie eine Empfehlung für eine geeignete Bewerberin oder einen Bewerber haben, freuen wir uns über eine Nachricht:

**Zum nächstmöglichen Zeitpunkt suchen wir eine(n)**

**Diplom-Juristen/Volljuristen (m/w/d)  
für die telefonische und persönliche Rechtsberatung  
in Teil-/Vollzeit**

**[Hier klicken, um mehr zu erfahren](#)**

Es kann durch die personelle Veränderung in der Geschäftsstelle zu Verzögerungen bei der Bearbeitung kommen. Wir werden zukünftig und abhängig vom Anfrageaufkommen den Schwerpunkt möglicherweise auf die Beratung legen müssen. Die Ausfertigung von Schreiben und Korrespondenz für Mitglieder müsste demgegenüber unter Umständen zurücktreten, jedenfalls solange, bis eine Nachfolgerin oder ein Nachfolger gefunden wurde.

Wir haben bereits einige Gespräche mit Bewerberinnen und Bewerbern geführt. Auch bei den Anwaltskanzleien ist das Problem bekannt: Der Markt ist nahezu „leergefegt“ und deutlich gestiegene Gehaltsvorstellungen selbst bei Berufsanfängern führen zu Herausforderungen bei der Suche nach einer neuen Mitarbeiterin oder einem neuen Mitarbeiter für die Rechtsberatung – gerade auch angesichts der Beitragsfinanzierung unseres Vereins.



## Service: Wichtige Infos zum Heizungsgesetz

**Zu den Auswirkungen des neuen Gebäudeenergiegesetzes (GEG, umgangssprachlich auch Heizungsgesetz genannt) hat Haus & Grund Deutschland gleich drei Informationsblätter veröffentlicht. Sie können nun kostenlos heruntergeladen werden.**

Seit 1. Januar 2024 ist die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in Kraft. Das so genannte Heizungsgesetz soll den Umstieg auf klimafreundliche Heizungen einleiten. Neu installierte Heizungen müssen zukünftig ihre Wärme zu mindestens 65 Prozent aus erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme bereitstellen. Doch zunächst gilt die Pflicht nur für Neubaugebiete. Für Bestandsgebäude und Neubauten in Baulücken wird die 65-Prozent-Vorgabe erst dann wirksam, wenn die Stadt oder Gemeinde ihre kommunale Wärmeplanung vorgelegt hat. Infoblatt **INFO.58** erklärt die wesentlichen Regelungen.

Das neue GEG hat auch Auswirkungen auf Wohnungseigentümergeinschaften (GdWEs) mit verbauten Etagenheizungen. Diese betreffen unter anderem Informations- und Informationseinholungspflichten. Zudem muss beschlossen werden, ob Etagenheizungen weiterbetrieben werden oder ob die Heizungsanlage auf ein zentrales System umgestellt wird. Mehr darüber erfahren Sie im Infoblatt **INFO.57**.

Mit dem neuen GEG gelten seit 2024 auch neue Regelungen für energetische Modernisierungen im Mietrecht. Im Fall einer Heizungsmodernisierung darf die monatliche Miete um nicht mehr als 50 Cent pro Quadratmeter erhöht werden. Das aktualisierte Infoblatt **INFO.10** beschreibt die geltenden Sonderregelungen.

**Download:** Die Infoblätter von Haus & Grund Deutschland zum GEG (und vielen anderen Themen rund um die Immobilie) können Sie – nach einer kurzen Registrierung – kostenlos herunterladen:

- [Übersicht: die Infoblätter von Haus & Grund Deutschland](#)

# Kommt die Baumschutzsatzung 2.0?

Die Stadt Oldenburg möchte ihre Baumerhalt- und -entwicklungsstrategie vorstellen. In einem Gespräch von Haus & Grund mit Robert Sprenger, Leiter des Amtes für Umweltschutz und Bauordnung der Stadt Oldenburg, wurde deutlich, dass die Stadt den Austausch suchen möchte. Sie ist weit davon entfernt, eine Baumschutzsatzung durch die Hintertür in die Welt zu setzen.



Eigentümern soll vielmehr die Möglichkeit geboten werden, sich über das Vorhaben zu informieren und sich persönlich in die Diskussion vor Ort einzubringen.

Die Möglichkeit dazu besteht bei folgenden Veranstaltungen:

- **Mittwoch, 21. Februar 2024, 18 Uhr:**  
**Kulturzentrum PFL (Peterstraße 3)**
- **Donnerstag, 22. Februar 2024, 18 Uhr:**  
**Foyer der IGS Kreyenbrück (Brandenburger Straße 40)**
- **Mittwoch, 28. Februar 2024, 18 Uhr:**  
**Mensa der Oberschule Ofenerdiek (Lagerstraße 32)**
- **Montag, 4. März 2024, 18 Uhr:**  
**Aula des Gymnasiums Eversten / GEO (Theodor-Heuss-Straße 7)**

Vor den Veranstaltungen besteht jeweils ab 17 Uhr die Möglichkeit eines geführten Spaziergangs mit Mitarbeitern der Stadtverwaltung rund um den Veranstaltungsort. Anhand des dortigen Altbaumbestands soll über die Möglichkeiten des Erhalts und der Entwicklung von Bäumen gesprochen werden.

Hier können Sie das Informationsblatt der Stadt Oldenburg zu diesem Thema herunterladen:

- [Informationsblatt: Bäume gemeinsam erhalten und entwickeln \(PDF-Dokument\)](#)

Die Stadt Oldenburg gibt auf ihrer Internetseite zudem einen Überblick, welche Bäume bereits ohne eine besondere Baumschutzsatzung geschützt sind:

- [Serviceseite der Stadt: Welche Bäume sind geschützt?](#)

**Übrigens:** Vom 1. März bis zum 30. September dürfen in der freien Natur und Landschaft Hecken und Gebüsche sowie außerhalb des Waldes stehende Bäume nicht zurückgeschnitten, gerodet oder beschädigt werden, da sie zu dieser Zeit zum Beispiel als Brutplatz von Vögeln oder Nahrungsquelle zahlreicher Insektenarten dienen. Allerdings bleiben beispielsweise schonende Form- und Pflegeschnitte auch während der Schonfrist erlaubt.





## **Streitthema: die Gartengestaltung und -pflege?**

Die Gartenpflege ist ein echter „Dauerbrenner“ in der Rechtsberatung. Wunsch und Wirklichkeit klaffen hier regelmäßig auseinander. Betroffen sind meist Einfamilienhäuser, bei denen der Garten mitvermietet wird. Vermieter beklagen häufig den Zustand des geliebten Gartens, wenn das Objekt zurückgegeben wird, mitunter aber auch bereits im laufenden Mietverhältnis.

### **Vermieter zuständig, wenn eine Vereinbarung fehlt**

Bei der Vertragsgestaltung stoßen viele Vermieter an Grenzen. Wenn im Mietvertrag nichts zur Gartenpflege vereinbart wurde, ist grundsätzlich der Vermieter für die Pflege zuständig. Er ist dann dazu verpflichtet, diese zu übernehmen, um den Garten in einem gepflegten Zustand zu halten. Selbst größere Arbeiten wie das Vertikutieren des Rasens oder das Fällen eines Baumes müssen normalerweise vom Vermieter erledigt werden.

### **„Einfache“ mit überschaubaren Pflichten**

Ist vereinbart, dass der Mieter die Gartenpflege zu übernehmen hat und wird der Umfang der Verpflichtung unter Bezugnahme auf § 2 Nr. 10 BetrKV konkretisiert, so schuldet der Mieter die dort beschriebenen Arbeiten. Wenn im Mietvertrag nur festgelegt wird, dass der Mieter den Garten pflegen muss, werden vom Mieter bloß solche Arbeiten geschuldet, die keinen besonderen Zeit- oder Kostenaufwand erfordern. Üblicherweise zählen die Gerichte zu dieser einfachen Gartenpflege

- „Unkraut“ jäten
- Rasen mähen
- Beete umgraben
- Laub beseitigen

Alle anderen Arbeiten sind nach gängiger Rechtsprechung Sache des Vermieters

### **Am Un- oder Wildkraut scheiden sich oft die Geister**

Hinsichtlich der Gartengestaltung hat der Mieter ein weites Ermessen. Ein Direktionsrecht steht dem Vermieter in der Regel mangels einer besonderen Absprache nicht zu. Der Mieter kann auch einen so genannten „Naturgarten“ anlegen. Die Grenze ist da zu ziehen, wo der Mieter den Garten nicht mehr wild wachsen, sondern verwildern und verkommen lässt. Beim „Unkraut“ (oder Wildkraut) scheiden sich dabei schon die Geister, wenn etwa der Mieter behauptet, den gemeinen Giersch als Salatbeilage im Winter zu benötigen.

### **Fotos anfertigen und den Zustand dokumentieren**

In der Schriftenreihe von Haus & Grund ist der lesenswerte Ratgeber „Mietverträge professionell ausfüllen“ von Dr. Hans Reinhold Horst (3. Auflage, 2019) erschienen. Darin empfiehlt der Fachmann, den Zustand des Gartens vor Mietvertragsbeginn zu dokumentieren und auch Fotos zur Anlage des Mietvertrags zu nehmen (S. 130). Ferner sei es sinnvoll, die Gartenpflege zu konkretisieren und auch Zeitintervalle aufzunehmen, in denen die Arbeiten vom Mieter auszuführen sind („regelmäßiges Rasenmähen, im Sommer mindestens alle 14 Tage“).

**Hinweis:** Den erwähnten Ratgeber von Dr. Horst können Sie ab sofort auch im [Online-Shop von Haus & Grund Oldenburg](#) bestellen:

- [„Mietverträge professionell ausfüllen“, Ratgeber von Dr. Hans Reinhold Horst \(3. Auflage, 2019\)](#)

### **Nur erforderliche Arbeiten zu üblichen Preisen umlegbar**

Sollte der Einsatz von Fachkräften erforderlich und bei der Pflege des Gartens notwendig sein, dann soll dem Mieter ein Veränderungsverbot aufgegeben werden, um die Kosten der Pflege als Betriebskosten auf den Mieter umzulegen, wobei das Gebot der Wirtschaftlichkeit zu beachten ist. Die dem Vermieter entstandenen Kosten der Gartenpflege sind nur insoweit als Betriebskosten umlagefähig, als sie erforderliche Arbeiten zu üblichen Preisen betreffen (Amtsgericht Münster, Urteil vom 2. Dezember 1998, Aktenzeichen 48 C 637/97).

### **Keine einheitlichen Vorstellungen, was ordnungsgemäß ist**

Erfahrungsgemäß und mit Blick auf die dazu ergangenen Gerichtsurteile und unterschiedliche Vorstellungen zur Gartenpflege wird das Thema streitanfällig bleiben. Bei der Vermietung eines zum Objekt gehörenden Gartens kann eigentlich nur zu Gelassenheit und einer angemessenen Miete als möglichem „Schmerzensgeld“ geraten werden, wenn das Ziergehölz bei Mietvertragsende vertrocknet oder der Buxbaum vom Zünsler vernichtet wurde. Das Landgericht Köln hatte bereits mit Urteil vom 11. Januar 1996 festgestellt, dass „Gartenpflege“ kein feststehender Begriff mehr sei. Es gebe keine einheitliche Vorstellung davon, was unter einer ordnungsgemäßen, sachgerechten Gartenpflege zu verstehen ist.

## Wieder erhältlich: Wohnklimamessgeräte

Wir haben die bei unseren Mitgliedern beliebten Wohnklimamessgeräte neu bestellt. Diese können in der Geschäftsstelle oder im [Online-Shop von Haus & Grund Oldenburg](#) erworben werden. Die Geräte messen Luftfeuchtigkeit, Temperatur und Taupunkt; sie geben Alarm, wenn kritische Grenzen erreicht werden. Anwender können so unter Umständen einer Schimmelbildung vorbeugen und das Heizen und Lüften dem Wohnverhalten anpassen.



## Urteil I: Fehlende Heizkostenabrechnung



Das Amtsgericht Dresden hat mit Urteil vom 31. März 2023 (Aktenzeichen 147 C 3768/22) die (mindestens teilweise) formelle Unwirksamkeit der Nebenkostenabrechnung bei nicht beigereicher verbrauchsabhängiger Heizkostenabrechnung festgestellt.

### Aus den Leitsätzen:

1. Wird in der Nebenkostenabrechnung des Vermieters für die Heizkosten nur der zu zahlende Betrag genannt, ohne dass dem Mieter die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung beigereicht wird, ist die Heizkostenabrechnung formell unwirksam. Wird dem Mieter nicht binnen

Jahresfrist eine formell wirksame Heizkostenabrechnung ausgereicht, ist der Vermieter nach § 556 Absatz 3 BGB mit Nachforderungen auf die Heizkosten ausgeschlossen.

2. Erfolgt die Nebenkostenabrechnung in einem Abrechnungsschreiben über allgemeine Betriebskosten und Heizkosten und ist die Heizkostenabrechnung formell unwirksam, führt dies nicht auch zur formellen Unwirksamkeit der Abrechnung über die sonstigen Betriebskosten, zumindest dann nicht, wenn mietvertraglich getrennte Vorauszahlungen für Betriebskosten und für Heizkosten vereinbart sind und auch im Abrechnungsschreiben selbst zwischen Betriebskostenvorauszahlungen und Heizkostenvorauszahlungen differenziert wird und die Höhe der jeweiligen Kostenanteile getrennt angegeben sind, da es dann keine einheitliche Zweckbestimmung für die Leistung von Vorauszahlungen bezüglich aller Betriebskosten gibt. Insbesondere wird hierdurch auch nicht die Prüffähigkeit der Abrechnung beeinträchtigt.
3. Die Zweckbestimmung der erfolgten Vorauszahlungen einerseits auf Heizkosten, andererseits auf sonstige Betriebskosten, wird nicht nachträglich dadurch aufgehoben, dass der Vermieter bei der Abrechnung der auf den Mieter entfallenden Heizkosten und der auf ihn entfallenden sonstigen Betriebskosten aufaddiert hat und von dieser Summe den Gesamtbetrag der auf Heizkosten und auf sonstige Betriebskosten geleisteten Vorauszahlungen abgesetzt hat.

Wir beraten Sie hierzu gern. Gudrun Hinrichs steht für Ihre Fragen und Ihre Abrechnung zur Verfügung. Bitte berücksichtigen, Sie dass die Anfragen hier zugenommen haben und dass es sich lohnt, sich frühzeitig und mit geordneten Unterlagen zu melden, soll die Abrechnung über uns erstellt werden. Bei Übernahme der Abrechnung durch uns fallen Kosten an (*siehe Kasten*).

#### **Gebühren für die Erstellung der Nebenkostenabrechnung durch Haus & Grund Oldenburg:**

- Grundgebühr pro Wohneinheit/Nutzer/Leerstand ab 59,50 Euro
- Heizkostenabrechnung pro Wohneinheit/Nutzer/Leerstand ab 35,70 Euro
- Garagenabrechnung pro Nutzer 23,80 Euro
- Strom-/Energieabrechnung pro Wohneinheit/Nutzer 17,85 Euro
- Wasser/Abwasserabrechnung pro Nutzer 23,80 Euro
- Mieterwechsel (Nutzer zu Nutzer/Leerstand oder Leerstand zu Nutzer) jeweils 11,90 Euro
- Versandpauschale an Mieter jeweils 6,00 Euro

Die Preise verstehen sich inklusive Mehrwertsteuer.

## Was tun bei Ärger mit dem WEG-Verwalter?



Uns erreichen vermehrt Beschwerden von Mitgliedern, die verständlicherweise unzufrieden sind, weil der Verwalter der Wohnanlage, in der sich ihre Eigentumswohnung befindet, seinen Pflichten in eklatanter

Weise nicht nachkommt. Wir stellen hierzu fest, dass auch die Inanspruchnahme unserer Hilfe leider nicht immer dazu führt, dass sich an dem Zustand etwas ändert. Mitunter bleiben unsere Aufforderungs- und Mahnschreiben trotz wiederholter Fristsetzung unbeantwortet.

### Mitunter hilft nur die Kündigung des Verwaltervertrags

Hier hilft mitunter nur die Kündigung des Verwaltervertrags, Strafanzeige oder die Inanspruchnahme gerichtlicher Hilfe, wobei dies regelmäßig mit den übrigen Miteigentümern abzustimmen und zu beschließen ist. Auch muss erst eine Verwaltung gefunden werden, die es besser macht, damit man nicht „vom Regen in die Traufe“ kommt. Gute Verwaltung ist in der Regel nicht für „kleines Geld“ zu bekommen. Konten der WEG getrennt vom eigenen Vermögen

Anlässlich der Insolvenz-Bekanntmachung eines Oldenburger Verwalters weisen wir nochmals darauf hin, dass der Verwalter verpflichtet ist, die Konten der Wohnungseigentümergeinschaft getrennt von seinem Vermögen zu führen. Dies betrifft regelmäßig Haus- und Wohngelder, Beiträge zur Instandhaltungsrücklage, Nachzahlungen auf die Jahresabrechnungen und Sonderumlagen oder aber auch Kauttionen. In einem Rundbrief hatten wir auf dieses Problem bzw. diese Notwendigkeit bereits vor längerer Zeit hingewiesen.

### Rechtliche Konsequenzen bei Pflichtverletzungen

Der Verwalter hat eine besondere Vermögensfürsorgepflicht gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft, aber auch gegenüber Mietern, deren Kauttionen er verwaltet. Verletzt der Verwalter diese Pflicht, so macht er sich strafbar (Untreue, § 266 StGB). Eine strafrechtliche Verurteilung kann für den Verwalter auch gewerberechtliche Konsequenzen haben. Das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG, Beschluss vom 6. Dezember 1994, Aktenzeichen: 1 B 234/94) hat bestätigt, dass einem untreuen Verwalter die Gewerbeerlaubnis zu entziehen war.

## Probleme mit der EWE? Schreiben Sie uns

Die Zahl der Fälle, in den Mitglieder sich über Ärger mit der EWE-Vertrieb GmbH beklagen, hat zugenommen. Wir stellen fest, dass trotz Nachweis der ordnungsgemäßen Bevollmächtigung Mitglieder weiter direkt unter Umgehung unserer Anwälte angeschrieben und zur Zahlung aufgefordert werden, wobei Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Forderung bestehen. Regelmäßig erfolgt eine Abrechnung nach geschätzten Werten, obwohl



abgelesene Werte vorliegen. In einem aktuellen Fall erfolgte die Abrechnung für Gas sogar trotz des von der EWE zuvor bestätigten Ausbaus des Gaszählers mit entsprechender Sperrung. Alle uns vorgelegten Fälle haben gemeinsam, dass den Mitgliedern bei den Service-Stellen oder unter der Service-Hotline nicht geholfen wurde. Wir werden diese Vorgänge der Geschäftsleitung melden, in der Hoffnung, dass sich hier etwas ändert.

**Haben Sie ähnliche Erfahrungen gemacht? Dann teilen Sie uns dies gerne mit!**

## Urteil II: Schimmel und Wärmebrücken

Das LG Hanau hat mit Hinweisbeschluss vom 2. Juni 2023 (Aktenzeichen 2 S 106/22) eine Haftung des Vermieters für Schimmel abgelehnt. Ziehe der Mieter Jahre nach dem Einbau neuerer Fenster ein, müsse der Vermieter ihn nicht auf ein bestimmtes Lüftungsverhalten hinweisen. Komme es infolge des mangelhaften Lüftungsverhaltens zur Schimmelbildung, ist der Vermieter nicht für einen Mangel verantwortlich.



Fehlt eine ausdrückliche Regelung im Mietvertrag, kann der Mieter nur einen baulichen Zustand des Mietobjekts erwarten, der der üblichen Ausstattung vergleichbarer Mieträume unter Berücksichtigung des jeweiligen Zeitpunkts der Gebäudeerrichtung entspricht. Nur diesen Zustand hat der Vermieter während der Mietzeit zu erhalten.

Soweit Wärmebrücken in den Außenwänden einer Mietwohnung bestehen und sich deshalb die bei unzureichender Lüftung und Heizung bestehende Gefahr einer Schimmelpilzbildung realisiert, ist das Mietobjekt nicht mangelhaft, wenn dieser Zustand mit den zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes geltenden Bauvorschriften und technischen Normen in Einklang steht und die Vertragsparteien die Soll-Beschaffenheit nicht ausdrücklich geregelt haben. Dies entspricht der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, wie beispielsweise die Urteile vom 23. September 2009 (Aktenzeichen VIII ZR 300/08), 1. Juni 2012 (Aktenzeichen V ZR 195/11) und 5. Juni 2013 (Aktenzeichen VIII ZR 287/12) zeigen.

# Alarmierend: Rückgang der Baugenehmigungen“



Laut Statistischem Bundesamt ist die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen in Deutschland drastisch zurückgegangen. Im Juli 2023 wurden nur 21.000 Wohnungen genehmigt, was einem Rückgang von 31,5 Prozent im Vergleich zum Vorjahresmonat entspricht. Im Zeitraum von Januar bis Juli 2023 wurden insgesamt 156.200 Wohnungen genehmigt, was einem Rückgang von 27,8 Prozent gegenüber dem gleichen Zeitraum im Jahr 2022 entspricht. Die Entwicklung ist für alle Arten von Wohngebäuden besorgniserregend: Einfamilienhäuser sind mit einem Rückgang von 36,5 Prozent, Zweifamilienhäuser mit einem Rückgang von 53,2 Prozent und Mehrfamilienhäuser mit einem Rückgang von 27,5 Prozent betroffen.

## Steigende Baukosten einer der Hauptgründe

Die steigenden Baukosten und schlechter werdenden Finanzierungsbedingungen werden als Hauptgründe für den Rückgang der Baugenehmigungen genannt. Diese Faktoren schaffen ein unattraktives Umfeld für Bauvorhaben und belasten insbesondere kleine und mittelständische Vermieter sowie Eigentümer, die bereits mit anderen regulatorischen Herausforderungen konfrontiert sind.

## Kein positiver Effekt durch neue KfW-Förderung

Seit März 2023 gibt es die Wohnbauförderung für klimafreundlichen Neubau der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW). Diese sollte eigentlich einen Anreiz für den Bau neuer Wohnungen bieten. Bisher ist jedoch kein positiver Effekt auf die Zahl der Baugenehmigungen erkennbar. Im Gegenteil: Für den Teilzeitraum von März bis Juli 2023 war der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr sogar stärker ausgeprägt als für den gesamten betrachteten Zeitraum (von Januar bis Juli 2023).

## Bessere Rahmenbedingungen und weniger Hürden

Die Entwicklung ist alarmierend. Der erhebliche Rückgang der Baugenehmigungen deutet auf eine anhaltende Verschärfung der Wohnungsmarktsituation hin. Die aktuelle Lage unterstreicht die Dringlichkeit, regulatorische Hürden abzubauen und die Rahmenbedingungen für Bauvorhaben zu verbessern.

## Service: Infos zu Kabelanschluss und Glasfaser



Am 30. Juni 2024 endet die Übergangsfrist: Danach können Vermieter die Kosten für das Kabelfernsehen endgültig nicht mehr als Betriebskosten auf ihre Mieter umlegen. Vermieter müssen also handeln, wenn sie am Ende nicht auf den Kosten für das TV-Signal sitzen bleiben wollen. Es gibt verschiedene Möglichkeiten, auf die Änderung der Rechtslage zu reagieren. Dabei müssen Vermieter sowohl das vertragliche Verhältnis zu ihren Mietern als auch die Vertragsbeziehung zu ihrem Kabelnetzanbieter im Blick behalten.

Das Infoblatt **INFO.58** von Haus & Grund Deutschland gibt einen Überblick über die Handlungsoptionen. Es behandelt unter anderem auch Aspekte wie den Glasfaserausbau und das Bereitstellungsentgelt.

**Download:** Die Infoblätter von Haus & Grund Deutschland zu vielen Themen rund um die Immobilie können Sie – nach einer kurzen Registrierung – kostenlos herunterladen:

- [Übersicht: die Infoblätter von Haus & Grund Deutschland](#)

## Mietspiegel: erste Erfahrungen und wichtige Tipps

Mit dem Mietspiegel konnten nun in Oldenburg die ersten Erfahrungen gesammelt werden. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist nicht zuletzt mit Blick auf die Mietpreisbremse von Bedeutung. Für Neubauten gelten Ausnahmeregelungen.



### Auf das Folgende ist bei Neubauten hinzuweisen:

- § 556 f BGB bestimmt, dass die so genannte „Mietpreisbremse“, des § 556 d BGB nicht anzuwenden ist auf eine Wohnung, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wird.
- Die §§ 556d und 556e sind nicht anzuwenden auf die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung.
- Wird ein Mietvertrag über Wohnraum abgeschlossen, der in einem durch Rechtsverordnung nach Absatz 2 bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt (wie in Oldenburg), so darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) zwar höchstens um 10 Prozent übersteigen (§ 556d Abs. 1 BGB). § 556e Abs. 1 BGB



bestimmt aber auch: Ist die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete (Vormiete), höher als die nach § 556d Absatz 1 BGB zulässige Miete, so darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden.

Bei diesen Sonderfällen müssen Vermieter aber die Hinweispflicht nach § 556g Abs. 1a BGB beachten. Soweit die Zulässigkeit der Miete auf § 556e oder § 556f beruht, ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter vor dessen Abgabe der Vertragserklärung über Folgendes unaufgefordert Auskunft zu erteilen:

- Im Fall des § 556e Absatz 1: Auskunft darüber, wie hoch die Vormiete war.
- Im Fall des § 556e Absatz 2: Auskunft darüber, dass in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.
- Im Fall des § 556f Satz 1: Auskunft darüber, dass die Wohnung nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wurde.
- Im Fall des § 556f Satz 2: Auskunft darüber, dass es sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung handelt.

## Urteil III: Taubenkot kein Mietmangel

Das Amtsgericht Hanau hat mit Urteil vom 25. Oktober 2022 (Aktenzeichen 94 C 21/22 (94)) festgestellt: Das Risiko, dass ein Wohnungsbalkon durch Taubenkot verunreinigt wird, fällt in die Sphäre des Mieters. Er kann vom Vermieter weder die Reinigung des Balkons verlangen noch die Miete mindern, falls die Reinigung unterbleibt.



### Erfolgreich auf Zahlung der restlichen Miete geklagt

Im verhandelten Fall war der Balkon einer Mieterin durch Taubenkot verunreinigt worden. Sie meinte, der Vermieter hätte dies verhindern oder den Balkon dann zumindest reinigen müssen. Weil er dies nicht tat, kürzte sie die Miete anteilig. Der Vermieter klagte erfolgreich auf Zahlung der restlichen Miete.

### Mieterin und nicht Vermieter für Reinigung zuständig

Das AG Hanau hob hervor, dass der Vermieter grundsätzlich keinen Einfluss auf das Einfliegen von Tauben habe. Es handele sich um ein allgemeines Risiko, das nicht in seinen Verantwortungsbereich falle. Das gelte umso mehr, als die Wohnung hier ohne entsprechende Abwehreinrichtungen, etwa ein Taubennetz, angemietet worden sei. Auch müsse der Vermieter den Balkon nicht reinigen. Zwar habe er für den ordnungsgemäßen Zustand der Liegenschaft zu sorgen. Das betreffe jedoch nur die Gemeinschaftsflächen. Für die Reinigung der angemieteten Wohnung sei die Mieterin zuständig.

## Urteil IV: keine Widerrufsbelehrung

Verbraucher können einen außerhalb der Geschäftsräume eines Bauunternehmers geschlossenen Vertrag auch nach vollständig erbrachter Leistung widerrufen, wenn sie nicht ordnungsgemäß über das ihnen zustehende Widerrufsrecht belehrt wurden. Sie schulden dem Unternehmer in diesem Fall auch keine Vergütung. Dies stellte der Europäische Gerichtshof (EuGH) mit einer Entscheidung vom 17. Mai 2023 (Aktenzeichen C-97/22) in einem Vorabentscheidungsverfahren des Landgerichts Essen klar.



### Vertrag über die Erneuerung der Elektroinstallation

Ein Verbraucher hatte mit einem Unternehmen einen Vertrag über die Erneuerung der Elektroinstallation seines Hauses geschlossen. Das Unternehmen versäumte es jedoch, ihn über das Widerrufsrecht zu unterrichten, das dem Verbraucher grundsätzlich während 14 Tagen zustand, da der Vertrag außerhalb der Geschäftsräume des Unternehmens abgeschlossen worden war. Der Handwerker schloss seine Arbeiten ab, doch der Kunde wollte nicht zahlen. Stattdessen widerrief er den Vertrag. Ein Anspruch auf Vergütung würde somit nicht mehr bestehen.

### Landgericht hatte Bedenken und fragte den EuGH

Der Fall landet vor dem Landgericht (LG) Essen. Dies stimmte dem Verbraucher zu, fragte sich aber, ob er nicht Wertersatz leisten müsste. Andernfalls könnte das dem Verbot ungerechtfertigter Bereicherung zuwiderlaufen. Deshalb wandte sich das Gericht an den EuGH. Es wollte wissen, ob Art. 14 Abs. 5 der Verbraucherschutzrichtlinie (RL 2011/83) so auszulegen sei, dass der Verbraucher, der nach Vertragserfüllung widerruft, tatsächlich nichts bezahlen muss, wenn ihn das Unternehmen nicht belehrt hat.

### Keine Kosten für Verbraucher, auch kein Wertersatz

Die Entscheidung des EuGH war deutlich: Für den Verbraucher dürfen nach Sinn und Zweck der Richtlinie keine Kosten entstehen, auch kein Wertersatz. Weil die Belehrung über das Widerrufsrecht fehlte, muss das Unternehmen das Verlustrisiko tragen. Im Vordergrund stehe letztlich der Verbraucherschutz. Dieser funktioniert aber nur, wenn der Verbraucher tatsächlich über sein Widerrufsrecht informiert sei. Könnten für den Verbraucher Kosten entstehen, obwohl er nicht vernünftig über seine Rechte aufgeklärt worden sei, wäre das eine Gefahr für das hohe Verbraucherschutzniveau. Ein Wertersatz des Verbrauchers in diesem Fall sei nicht mit der Verbraucherschutzrichtlinie vereinbar, so der EuGH. Hier müsse der Unternehmer die Verantwortung tragen. Auch das Argument der ungerechtfertigten Bereicherung werde am Ende vom Verbraucherschutzgedanken der Richtlinie überschattet.

## Zu guter Letzt: Förderung für den Wohnungsbau

Das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) kündigte die Einführung eines Zinsverbilligungsprogramms für den Wohnungsbau an. Mit ihm soll neben der Neubauförderung und der sozialen Wohnraumförderung eine dritte Säule zur Förderung des Wohnungsbaus etabliert werden. Befristet ist die neue Förderung (zunächst) auf zwei Jahre. Der Haushaltsausschuss des Bundestags genehmigte dem BMWSB je eine zusätzliche Milliarde für das Programm in den Jahren 2024 und 2025.



### Einsparung mindestens nach EH 40-Standard

Der Fokus der Förderung soll auf das mittlere Preissegment und die Energieeffizienz gelegt werden. Das Programm zielt darauf ab, Neubauten zu fördern, die über den gesetzlichen Energieeffizienzstandard EH 55 hinausgehen und über ihren Lebenszyklus mindestens eine CO<sub>2</sub>-Einsparung erreichen, der dem EH 40-Standard entspricht. Innovative Konzepte und Klimaschutz sollen unterstützt werden: Durch die Festlegung von Kriterien wie begrenzte Baukosten und Wohnfläche sollen innovative Konzepte im Wohnungsneubau gefördert und ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden, insbesondere durch die Schaffung bezahlbaren Wohnraums in Ballungsgebieten.

### Konkrete Förderkriterien werden noch erarbeitet

Das BMWSB arbeitet derzeit an der Festlegung der konkreten Förderkriterien und koordiniert sich mit der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) für einen raschen Programmstart. Sobald die Kriterien feststehen, wird das BMWSB den Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestags informieren und die betroffenen Verbände auf dem Laufenden halten.

### Private Bauherren werden es eher schwer haben

Das Zinsverbilligungsprogramm könnte eine attraktive Möglichkeit darstellen, um die gestiegenen Finanzierungskosten beim Wohnungsbau abzufedern. Letztlich entscheiden die noch unbekanntenen Förderkriterien darüber, wie gut das Programm angenommen wird. Die Ankündigung, nur über die gesetzlichen Energieeffizienzstandards hinaus zu fördern, lässt aber vermuten, dass private Bauherren es eher schwer haben werden, Finanzierungs- und Baukosten in Einklang zu bringen.



#### **Herausgeber:**

Haus- und Grundeigentümer-Verein Oldenburg e.V.  
Staulinie 16/17, 26122 Oldenburg  
Telefon: 04 41 / 999 20 20 0 0 | Fax: 04 41 / 999 20 20 99 | [info@hausundgrund-oldenburg.de](mailto:info@hausundgrund-oldenburg.de)  
Verantwortlicher i. S. d. § 55 Abs. 2 RStV: Dr. Tim Torsten Schwithal (Geschäftsführer)  
Rechtsform: Eingetragener Verein | Registersitz: Amtsgericht Oldenburg | Vereinsregister: VR 946  
[www.haus-und-grund-oldenburg.de](http://www.haus-und-grund-oldenburg.de)

#### **Redaktion und Gestaltung:**

Satzbaustein Medienservice GmbH | Luxemburger Str. 124/208, 50939 Köln  
E-Mail: [redaktion@satzbaustein.de](mailto:redaktion@satzbaustein.de) | [www.satzbaustein.de](http://www.satzbaustein.de)  
Geschäftsführerin: Dr. Ilse Preiss | Sitz: Köln (HRB 51630) | Steuernummer: 219/5833/1111

Newsletter-Versand (in der Versandversion) über: CleverReach

#### **Bildnachweise:**

Foto- und Bilderwerk / [www.bilderwerk.org](http://www.bilderwerk.org) (Seite 3, Seite 4, Seite 6),  
studio v-zwoelf / AdobeStock (Seite 7), kevin / AdobeStock (Seite 8),  
PhotographyByMK / AdobeStock (Seite 9), MQ-Illustrations / AdobeStock (Seite 11),  
RRF / AdobeStock (Seite 13), Kzenon / AdobeStock (Seite 14 oben),  
IHX / AdobeStock (Seite 14 unten), gopixa / AdobeStock (Seite 15),  
Karsten / AdobeStock (Seite 16 oben), malopo / AdobeStock (Seite 16 unten),  
Vera Aksionava / AdobeStock (Seite 17), amedeoemaja / AdobeStock (Seite 18),  
Steidi / AdobeStock (Seite 19)