



## Die Themen diesmal:

- **In eigener Sache (1): Vorträge abgesagt**  
Die Corona-Pandemie hat uns leider dazu gezwungen, den Start der neuen Vortragsreihe erst einmal zu verschieben. Zum ausgefallenen Thema „Schimmelpilz“ gibt es als Ersatz ein Informationsblatt.
- **In eigener Sache (2): Geschäftsstelle verschönert**  
In der Geschäftsstelle des Vereins mussten wir in den vergangenen Wochen leider auf Publikumsverkehr verzichten. Diese Zeit haben wir jedoch dazu genutzt, die Räumlichkeiten optisch zu überholen.
- **In eigener Sache (3): Schülerpraktikantin**  
Seit dem 10. Januar haben wir in der Geschäftsstelle einen jungen Gast. Michelle Tönjes absolviert ein zweiwöchiges Schülerpraktikum bei Haus & Grund Oldenburg, das der Berufsorientierung dienen soll.
- **Janssens Kolumne: Deutliche Worte in der OHZ**  
Lambert Janssen wird auch zu Enteignungsbestrebungen aus Berlin Klartext sprechen. Ausnahmsweise erscheint die Kolumne des Vorsitzenden von Haus & Grund Oldenburg aber erst in der nächsten Ausgabe der OHZ.
- **WEG und Corona (1): Urteil des AG Oldenburg**  
Wenn der Verwalter eine persönliche Teilnahme in der Einladung ausschließt, sind die Beschlüsse der Eigentümerversammlung nicht ordnungsgemäß zustande gekommen. Das urteilte das Amtsgericht Oldenburg.
- **WEG und Corona (2): Teilnahme für Ungeimpfte?**  
Unser WEG-Experte Benno Reinhardt widmet sich ausführlich der spannenden Frage eines Mitglieds: Kann eine Eigentümerversammlung durchgeführt werden, wenn auch Ungeimpfte teilnehmen wollen?
- **Papierloser Austausch: Stadt vertröstet Bauherren**  
Anders als geplant, müssen Bauanträge und weitere Anlagen vorerst weiter in Papierform übermittelt werden. Aus technischen Gründen verzögert sich die Umstellung auf die papierlose Kommunikation noch.
- **Benachbarte Baustelle: Mieter durfte nicht mindern**  
Eine Großbaustelle auf dem Nachbargrundstück mag für eine erhebliche Lärmbelastung sorgen. Aber das berechtigt Mieter dennoch nicht zu einer Minderung der Miete, urteilte nun der Bundesgerichtshof.
- **Urteile: Betretungsrecht trotz Corona-Pandemie**  
Mieter dürfen ihrem Vermieter und Handwerkern auch während der Pandemie den berechtigten Zutritt zur Wohnung nicht verwehren. Das haben inzwischen mehrere Gerichte übereinstimmend entschieden.
- **Beratungspraxis: Kautio n vom Vermögen trennen!**  
Mieter in Oldenburg erkunden sich verstärkt nach ihrer Kautio n. Im Zweifelsfall muss der Vermieter den Nachweis erbringen, dass die Barkautio n insolvenzfest und getrennt vom eigenen Vermögen angelegt wurde.
- **Bauschadenermittlung: Rabatt für Mitglieder**  
Eine Kooperation des Zentralverbands verspricht auch Mitgliedern von Haus & Grund Oldenburg Vorzugspreise. Bei Interesse will der Holz- und Bautenschutzverband DHBV als Kooperationspartner weiterhelfen.
- **CO<sub>2</sub>-Preis: Haus & Grund fordert Stufenmodell**  
Der Zentralverband fordert von der Ampelkoalition bis Ende Januar ein Stufenmodell für die Beteiligung der Vermieter an den CO<sub>2</sub>-Preisen. Ohnehin wäre ein Pro-Kopf-Klimageld die bessere Lösung.
- **Zu guter Letzt: Jahrbuch und Infoblatt erhältlich**  
Das Jahrbuch von Haus & Grund erfreut sich großer Beliebtheit. Die Ausgabe für 2022 ist ab sofort über die Geschäftsstelle erhältlich. Zudem kann ein Infoblatt zur Heizkostenabrechnung angefordert werden.

## **Liebe Leserinnen, liebe Leser, liebe Mitglieder,**

das neue Jahr hat begonnen und wir hoffen und wünschen Ihnen, dass es ein gutes Jahr wird. Insbesondere eines, in dem Menschen wieder zueinander finden.

Viele Herausforderungen, die Corona an uns stellt, bleiben bestehen. Trotz mancher Gewöhnungseffekte gibt es neue Unsicherheiten, mit denen wir auch in der Beratung umgehen müssen, da es an gerichtlichen Entscheidungen zu Streitfragen noch fehlt.



Auch im neuen Jahr wird Haus & Grund sich weiter dafür einzusetzen, dass dem privaten Eigentum der Stellenwert eingeräumt wird, den es in unserer Gesellschaft verdient. Das Privateigentum ist verstärkt politischen Angriffen ausgesetzt, denen unser Zentralverband begegnen will. Manch ideologisch geprägte Maßnahme stellt sich als teure Scheinlösung heraus, die als solche benannt werden muss.

Als Eigentümerschutzgemeinschaft behalten wir die Neuerungen im Blick, die für Sie als Eigentümer und Vermieter wichtig sind. Ihr Haus & Grund Team in Oldenburg steht Ihnen mit Rat und Tat wie immer gern zur Seite.

Es grüßt Sie herzlich

Ihr



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

## In eigener Sache (1): Vorträge abgesagt

**Die Corona-Pandemie hat uns leider dazu gezwungen, den Start der neuen Vortragsreihe erst einmal zu verschieben. Zum ausgefallenen Thema „Schimmelpilz“ gibt es als Ersatz ein Informationsblatt.**



Die steigenden Corona-Fallzahlen haben sich schon Ende des Jahres auf die geplante Vortragsreihe ausgewirkt. Bedauerlicherweise mussten wir deshalb bereits die Auftaktveranstaltung rund um „Schimmelpilz und Mietrecht“ absagen. Zum Einstieg in dieses wichtiges Thema bieten wir interessierten Mitgliedern ein Informationsblatt an, das in der Geschäftsstelle angefordert werden kann.

Weil eine Besserung der Infektionszahlen nicht in Sicht ist, mussten wir nun auch den ursprünglich für den 20. Januar geplanten Vortrag zum Thema „Mieterhöhung“ absagen. Haben Sie dazu Fragen? Dann nehmen Sie gerne Kontakt mit uns auf!

## In eigener Sache (2): Geschäftsstelle verschönert

Wir haben die letzten Wochen ohne Publikumsverkehr genutzt, um der Geschäftsstelle eine kleine optische Überholung zu Gute kommen zu lassen. Die Arbeiten sind jetzt abgeschlossen. Wir freuen uns, wenn Sie sich in hoffentlich nicht zu ferner Zukunft selbst ein Bild von den „Schönheitsreparaturen“ machen können.



## In eigener Sache (3): Schülerpraktikantin

Seit dem 10. Januar schnuppert Michelle Tönjes als Schülerpraktikantin für zwei Wochen bei Haus & Grund Oldenburg rein. Das Praktikum soll der Berufsorientierung dienen. Wir freuen uns über den Austausch.



## Janssen Kolumne: Deutliche Worte in der OHZ

An dieser Stelle spricht unser Vorsitzender Lambert Janssen normalerweise Klartext. Seine Kolumne, in der er auf Enteignungsbestrebungen aus Berlin reagiert, wird diesmal jedoch ausnahmsweise in der nächsten Ausgabe der OHZ erscheinen. Janssens Stellungnahme versteht sich auch als Antwort auf einen Kommentar in der NWZ vom 6. Dezember 2021, mit dem ein junger Mann sich für die baldige Umsetzung des Berliner Volksentscheides zur Enteignung von Immobilieneigentümern eingesetzt hatte. Schon jetzt sei hier so viel verraten: Der Vorsitzende findet deutliche Worte für diese bedenkliche, eigentümerfeindliche Entwicklung.

## WEG und Corona (1): Urteil des AG Oldenburg

**Wenn der Verwalter eine persönliche Teilnahme in der Einladung ausschließt, sind die Beschlüsse der Eigentümerversammlung nicht ordnungsgemäß zustande gekommen. Das urteilte das Amtsgericht Oldenburg.**

Ein spannendes Urteil zum praktischen Umgang mit der Corona-Pandemie hat das Amtsgericht Oldenburg gefällt (Urteil vom 20. September 2021, Az. 16 C 8/21). Es stellte fest, dass die Beschlüsse einer Eigentümerversammlung formal nicht ordnungsgemäß zustande gekommen sind. Denn der Verwalter hatte den Eigentümern mit der Einladung mitteilt, dass eine persönliche Teilnahme an der Versammlung nicht möglich sein werde und die Versammlung nicht stattfinden werde, sofern Eigentümer persönlich erscheinen sollten.



Durch einen solchen Ausschluss des persönlichen Erscheinens auf einer Eigentümerversammlung sind die Eigentümer im Kernbereich ihrer Mitgliedschaftsrechte betroffen, so das Gericht in seiner Urteilsbegründung.

Wir erhalten vermehrt Anfragen von Wohnungseigentümern und Verwaltern, die zeigen, dass es nach wie vor Unsicherheiten bei der Einberufung von Versammlungen und bei den Teilnahmebedingungen gibt.

## WEG und Corona (2): Teilnahme für Ungeimpfte?

**Ein Mitglied wollte von uns wissen, ob eine Eigentümerversammlung durchgeführt werden kann, wenn die Einladung Ungeimpfte ausschließt. Unser WEG-Experte Rechtsanwalt (Syndikusrechtsanwalt) Benno Reinhardt (Foto: Foto- und Bilderwerk – [www.bilderwerk.org](http://www.bilderwerk.org)) warnt in diesem Zusammenhang eindringlich vor Versammlungen, bei denen nicht sichergestellt ist, dass alle Eigentümer zumindest grundsätzlich auch teilnehmen können.**

### Von Rechtsanwalt Benno Reinhardt

Nach § 23 Absatz 1 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) müssen Angelegenheiten der Gemeinschaft in einer Versammlung der Wohnungseigentümer geordnet werden. Dies geschieht im Regelfall durch Beschluss.

Das Teilnahmerecht des einzelnen Wohnungseigentümers gehört zu den unentziehbaren Rechten des einzelnen Wohnungseigentümers. § 23 Absatz 4 WEG ordnet daher an, dass Beschlüsse, die gegen diese Grundsätze verstoßen, nicht nur anfechtbar, sondern nichtig sind. Dies bedeutet, dass eine Versammlung, zu der nicht alle Eigentümer eingeladen sind, keine wirksamen Beschlüsse treffen kann.



Diese gesetzliche Festlegung wurde durch den zuständigen Bundesgesetzgeber auch nach dem Ausbruch der Pandemie – anders als andere Vorschriften des WEG zu Wirtschaftsplänen und zur Geltungsdauer der Verwalterbestellung – nicht geändert. Wenn der Bundesgesetzgeber es hätte zulassen wollen, dass Versammlungen auch unter Ausschluss Einzelner stattfinden können, hätte er es regeln können. Dies ist nicht passiert.

Und hierfür gibt es gute Gründe. In der Versammlung können mitunter weitreichende Beschlüsse getroffen werden. Dies greift tief in Eigentumsrechte ein. Die Mitsprache eines jeden Eigentümers ist daher unverzichtbar.

Sollte die Pandemie länger anhalten, wäre es Sache des Bundesgesetzgebers, hier in verfassungsrechtlich zulässiger Weise einzugreifen und zu Lasten eines Sondereigentümers und zu Gunsten einer funktionsfähigen Gemeinschaft das Teilnahmerecht an Eigentümerversammlungen einzuschränken. Dies ist Sache der Legislative, nicht der Jurisprudenz. Von daher verwundert es nicht, dass Gerichte (soweit erkennbar) (Foto: Foto- und Bilderwerk – [www.bilderwerk.org](http://www.bilderwerk.org)) Versammlungen, an denen nicht alle Eigentümer teilnehmen können, bisher die Legitimation abgesprochen haben.

## Papierloser Austausch: Stadt vertröstet Bauherren

**Anders als geplant, müssen Bauanträge und weitere Anlagen vorerst weiter in Papierform übermittelt werden. Aus technischen Gründen verzögert sich die Umstellung auf die papierlose Kommunikation noch.**

Eigentlich sollte laut Niedersächsischer Bauordnung (NBauO) zum 1. Januar 2022 die elektronische Kommunikation der unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Oldenburg für alle Verfahren nach Paragraph 3a, Absatz 1, Satz 1, beginnen. Doch technische Gründe, die nicht in der Hand der Stadt Oldenburg liegen, verschieben den Start.

Da der Beginn der elektronischen Übermittlung auf einen späteren (noch zu benennenden) Zeitpunkt verschoben wird, gilt zunächst eine Übergangsfrist. Vorerst sind die Bauanträge und weitere Anlagen weiterhin als Dokument in Papierform zu übermitteln.



## Benachbarte Baustelle: Mieter durfte nicht mindern

**Eine Großbaustelle auf dem Nachbargrundstück mag für eine erhebliche Lärmbelastung sorgen. Aber das berechtigt Mieter dennoch nicht zu einer Minderung der Miete, urteilte nun der Bundesgerichtshof.**

In Oldenburg sind die Bauaktivitäten vielseitig. Die Bauarbeiten werden oft von unvermeidlichen Lärmbeeinträchtigungen begleitet, zum Beispiel durch den Einsatz großer Baumaschinen beim Abriss und Neubau. Oft meinen Mieter, dass ihnen in dieser Situation ein Recht zur Minderung der Miete wegen der Beeinträchtigungen zustehe.

Mit Urteil vom 24.11.2021 (VIII ZR 258/19) hat der Bundesgerichtshof (BGH) deutlich gemacht, dass dies grundsätzlich nicht gerechtfertigt ist. Tritt nach Abschluss eines Mietvertrags erheblicher Baustellenlärm auf einem Nachbargrundstück auf, berechtigt dies bei Fehlen einer entsprechenden Beschaffenheitsvereinbarung nicht grundsätzlich zu einer Mietminderung. Laut BGH kann eine solche Abmachung nicht damit begründet werden, die Freiheit der Wohnung von Baulärm werde regelmäßig stillschweigend Vertragsgegenstand. Anderes könne gelten, wenn der Vermieter sich selbst gegen die Immissionen wehren könnte.



## Urteile: Betretungsrecht trotz Corona-Pandemie

**Mieter dürfen ihrem Vermieter und Handwerkern auch während der Pandemie den berechtigten Zutritt zur Wohnung nicht verwehren. Das haben inzwischen mehrere Gerichte übereinstimmend entschieden.**

Der Mieter muss den Zutritt zur Wohnung zu Instandhaltungszwecken auch in Zeiten von Corona grundsätzlich dulden. Das Amtsgericht Brandenburg hat mit Urteil vom 05.11.2021 (31 C 32/21) eine Kündigung auch dann für rechtmäßig erkannt, wenn der Mieter der Vermieterin zur Anbringung von Rauchwarnmeldern sowie zum Austausch der Heizkostenverteiler trotz Abmahnung weiter keinen Zutritt gewährt und sich dabei auf Corona beruft.

Der Zutritt zur Wohnung zur Instandsetzung und Erfüllung gesetzlicher Verpflichtungen muss durch die Mieterseite trotz Pandemie-Situation geduldet werden.

### Betroffene können sich durch eine FFP2-Maske schützen

Auch das Landgericht Saarbrücken hat mit Beschluss vom 12.5.2020 (Az. 15 OH 61/19) im Zusammenhang mit einer Beweisaufnahme festgestellt:

*Unter Beachtung der Infektionsschutzregeln können Termine durchgeführt werden, auch wenn an ihnen notwendigerweise fünf Personen oder mehr teilnehmen müssen. Die Betroffenen hätten die Möglichkeit, durch eine eigenschützende FFP-2-Maske für einen recht weitgehenden Schutz vor einer Infektion zu sorgen. Dabei ist dem Gericht bewusst, dass es bei der Beachtung zum Infektionsschutz zu besonderen praktischen Schwierigkeiten kommen kann.*

Zuvor hatte das AG München mit Beschluss vom 25.03.2020 (Az. 483 C 4847/20 EVWEG) den Zutritt durch Handwerker wegen eines Wasserschadens gebilligt. Die Duldungspflicht des Mieters bestehe trotz der gegenwärtigen Pandemie. Die Maßnahmen gegen das laufende Wasser könnten nicht verschoben werden, bis sich die gegenwärtige Lage bessere.



## Beratungspraxis: Kaution vom Vermögen trennen!

**Mieter in Oldenburg erkunden sich verstärkt nach ihrer Kaution. Im Zweifelsfall muss der Vermieter den Nachweis erbringen, dass die Barkaution insolvenzfest und getrennt vom eigenen Vermögen angelegt wurde.**

Der Vermieter hat die Kaution nach § 551 Abs. 3 BGB getrennt von seinem Vermögen (insolvenzfest) zu verwahren. Verstärkt erkundigen sich Mieter bei Vermietern in Oldenburg danach, wo sich die Barkaution befindet. Dass die Mietkaution getrennt vom Privatvermögen angelegt wurde, muss der Vermieter nachweisen können. Wenn der Nachweis verweigert wird, besteht die Möglichkeit, diesen einzuklagen.



Der Mieter hat außerdem das Recht, die Zahlung der Mietkaution von der Benennung eines insolvenzfesten Kontos abhängig machen. Der Mieter kann bereits nach der ersten Rate der Kautionszahlung einen Nachweis über die gesetzeskonforme Anlage der Summe verlangen und hat solange ein Zurückbehaltungsrecht, bis der Nachweis erbracht ist. Der Mieter kann also laufende Mieten zurückbehalten, sofern der Vermieter die Kaution nicht gesetzeskonform anlegt.

Legt der Vermieter die vom Mieter geleistete Kaution nicht getrennt von seinem Vermögen an, muss der Vermieter auch mit strafrechtlichen Konsequenzen wegen Untreue rechnen. Die Verfolgungsverjährung beginnt erst mit Mietvertragsbeendigung.

Wir empfehlen, bei dem Thema Kaution unsere Beratung in Anspruch zu nehmen und nicht vor Sorge um eine Anlage der Kaution gänzlich auf eine Sicherheitsleistung zu verzichten. Wir beraten gern über die Vor- und Nachteile der jeweiligen Sicherungsmittel.

**Online-Mietverträge?**  
Dafür haben wir jemanden!

Jetzt mehr erfahren:  
[www.vermiederservice-oldenburg.de](http://www.vermiederservice-oldenburg.de)

**Neuer Service**

The advertisement features a smiling man and woman in the background. In the foreground, there is a document titled "Mietvertrag für Wohnraum" (rental contract for living space). A red starburst graphic contains the text "Neuer Service". The website address "www.vermiederservice-oldenburg.de" is displayed in a blue box at the bottom.

## Bauschadenermittlung: Rabatt für Mitglieder

**Eine Kooperation des Zentralverbands verspricht auch Mitgliedern von Haus & Grund Oldenburg Vorzugspreise. Bei Interesse will der Holz- und Bautenschutzverband DHBV als Kooperationspartner weiterhelfen.**

Uns erreichte die Anfrage eines Mitglieds zu einer im Internet beworbenen Kooperation des Haus & Grund Zentralverbands mit dem Deutschen Holz-

und Bautenschutzverband (DHBV): Haus & Grund-Mitglieder sollen hiernach bestimmte Leistungen zur Bauschadenermittlung zum Vorzugspreis von 225 Euro (zuzüglich Mehrwertsteuer) erhalten. Darin enthalten sein soll die An- und Abfahrt des Sachverständigen zum Objekt.

Auf Nachfrage beim DHBV war zu erfahren, dass das Angebot seit 2001 besteht und auch weiterhin Gültigkeit habe, wobei eine Anpassung der Bedingungen angedacht sei. Momentan dürfte es schwierig sein, einen DHBV-Sachverständigen in Oldenburg zu finden, der die Bauschadenermittlung zu den beworbenen Konditionen durchführt.

**Interessenten sollen sich beim DHBV in Köln melden:**

- **Telefon:** 0 22 34 / 4 84 55
- **Mail:** [info@dhbv.de](mailto:info@dhbv.de)

**Mehr zu den Vorteilen als Mitglied von Haus & Grund:**

- [Info-Seite von Haus & Grund Deutschland](#)
- [Info-Flyer von Haus & Grund Deutschland](#)



**Informationen  
aus 1. Hand:**

**Lesen Sie unseren  
Vereins-Rundbrief**



# CO<sub>2</sub>-Preis: Haus & Grund fordert Stufenmodell

**Der Zentralverband fordert von der Ampelkoalition bis Ende Januar ein Stufenmodell für die Beteiligung der Vermieter an den CO<sub>2</sub>-Preisen. Ohnehin wäre ein Pro-Kopf-Klimageld die bessere Lösung.**

Haus & Grund Deutschland forderte die Ampelkoalition vor wenigen Tagen auf, bis zum 31. Januar 2022 ein Stufenmodell für die Beteiligung der Vermieter an den CO<sub>2</sub>-Kosten beim Heizen von Mietwohnungen vorzulegen. „Wenn der Vermieter mitzahlen soll, darf dies nicht unabhängig vom energetischen Zustand des Gebäudes geschehen“, betonte unser Verbandschef Dr. Kai Warnecke.



## Pro-Kopf-Klimageld sozial- und klimapolitisch sinnvoll

Er verwies darauf, dass die Umstellung der Heizkostenabrechnung gänzlich überflüssig wäre, wenn die neue Regierungskoalition die Einnahmen aus der CO<sub>2</sub>-Bepreisung in Form eines Pro-Kopf-Klimageldes an die Verbraucher zurückgeben würde. „Die Verbraucher würden so für ihren CO<sub>2</sub>-Verbrauch bezahlen und würden durch das Klimageld entlastet. Das wäre sozial- und klimapolitisch die beste Lösung“, erklärte Warnecke.



## Zu guter Letzt: Jahrbuch und Infoblatt erhältlich

Das Haus & Grund Jahrbuch 2022 mit vielen für Eigentümer und Vermieter interessanten Themen ist ab sofort in unserer Geschäftsstelle erhältlich. Zudem kann dort auch das neue Infoblatt des Zentralverbands zur Heizkostenabrechnung angefordert werden.

### **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:**

Christian Schwier / AdobeStock, pflugler photo / AdobeStock, magele-picture / AdobeStock (alle Seite 3),  
Foto- und Bilderwerk / [www.bilderwerk.org](http://www.bilderwerk.org) (Seite 4 oben / Foto Kolumnenkopf, Seite 5 / Autorenbild),  
redaktion93 / AdobeStock (Seite 4 unten), Gajus / AdobeStock, Frank Gärtner / AdobeStock (beide Seite 6)  
Kzenon / AdobeStock (Seite 7), Coloures-Pic / AdobeStock (Seite 8), Özgür Güvenç / AdobeStock (Seite 9)  
Haus & Grund Deutschland (Seite 10 unten / Cover Jahrbuch), Fokussiert / AdobeStock (Seite 10 unten).