



Haus & Grund®
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Oldenburg

RUNDBRIEF

Ausgabe März 2022 / PDF-Version

Die Themen diesmal:

- **Ukraine-Flüchtlinge: Stadt richtet Stab ein**
Die Stadt Oldenburg hat einen Koordinierungsstab gebildet. Private Unterstützungsangebote werden benötigt und angenommen. Fragen dazu beantwortet das Bürgertelefon im ServiceCenter der Stadt.
- **Entschieden: Qualifizierter Mietspiegel ab 2024**
Anfang März hatte Haus & Grund ein Gespräch mit dem Baudezernenten Dr. Sven Uhrhan. Wir haben darum gebeten, künftig besser informiert und gehört zu werden. Neuigkeiten verriet der Dezernent in Sachen Mietspiegel.
- **Preise: Alles wird teurer – außer der Miete...**
Die Verbraucherpreise in Deutschland legen weiter zu. Unser Indexrechner zeigt die Entwicklung. Er bietet Vermietern eine Orientierung und kann als gute Argumentationshilfe für Mieterhöhungen dienen.
- **Janssen Kolumne: Oldenburg, Stadt im Wasser**
Der Vorsitzende von Haus & Grund Oldenburg, Lambert Janssen, ist bekannt für seine klaren Worte. Diesmal widmet er sich der Bedeutung von Entwässerungsgräben – auch, aber nicht nur bei Starkregen und Gewitter.
- **Grundsteuerreform: Eigentümer schon jetzt gefragt**
Auswirken wird sich die Grundsteuerreform erst im Jahr 2025. Aber bereits im laufenden Jahr müssen alle Grundstückseigentümer eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts abgeben. Unser Senior informiert.
- **Nach der Modernisierung: Mieterhöhung möglich?**
Vermieter, die in die eigene Immobilie investieren, können im Gegenzug Modernisierungsmieterhöhungen vornehmen. Jenny Griep erklärt, wann diese Möglichkeit besteht und was beachtet werden sollte.
- **Reihenhaus: Wer darf in die Grenzwand bohren?**
Der Bundesgerichtshof (BGH) musste sich mit der Frage beschäftigen, ob der Nachbar die freie Wand bei leicht versetzt nebeneinanderstehenden Reihenhäusern einfach ungefragt anbohren darf.
- **Sturmschäden: Lass (f)liegen!?**
Sturmtief Ylenia hat Eigentümern Sorge und Schäden bereitet. Viele Anfragen zu umgestürzten Bäumen haben uns erreicht – unter anderem um zu klären, wer für ihre Beseitigung sorgen muss.
- **In eigener Sache: Rückmeldung zur FAZ-Anfrage**
Im Februar haben wir Sie über eine Interview-Anfrage der Frankfurter Allgemeinen Zeitung (FAZ) informiert. Wir danken allen Mitgliedern, die sich bei uns gemeldet haben, um über den CO₂-Preis zu sprechen.
- **CO₂-Preis: Appell von Haus & Grund an die FDP**
Laut Koalitionsvertrag soll die Umlagefähigkeit des CO₂-Preises ab Juni eingeschränkt werden. Während SPD und Grüne gar weitergehende Maßnahmen planen, wendet sich Haus & Grund mit guten Argumenten an die FDP.
- **Corona-Urteil: Verlegung der Hochzeit zumutbar**
Muss eine Veranstaltung wegen Corona-Anordnungen abgesagt werden, bedeutet das nicht zwangsläufig, dass der Mieter für gebuchte Räumlichkeiten nicht bezahlen muss. Das zeigt ein aktuelles BGH-Urteil.
- **Zu guter Letzt: Rundbrief auch offline erhältlich**
Uns freut das große Interesse an unserem Rundbrief. Die Beschwerde eines Mitglieds am rein digitalen Versand greifen wir auf. Den Rundbrief gibt es ab sofort zusätzlich auch ausgedruckt in der Geschäftsstelle.

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



der Angriffskrieg gegen die Ukraine macht uns große Sorgen. Er hat unter anderem eine Flüchtlingswelle ausgelöst.

Hunderttausende Menschen fliehen aus der Ukraine, vor allem in die westlichen Nachbarländer. Die ersten Flüchtlinge sind in Oldenburg gelandet. Ich erinnere mich an die Schilderungen unseres ehemaligen Geschäftsführers Helmut Steinhauer, der in jungen Jahren bei Haus & Grund vermittelnd zwischen

Eigentümern und Eigentümerinnen der Stadt und Vertriebenen aus dem Osten tätig wurde, um bei Zwangseinweisungen erfolgreich einen Interessensausgleich zu finden und gegen Widerstände zu wirken. Die Anteilnahme und Hilfsbereitschaft sind aktuell groß. Private Eigentümer und Eigentümerinnen können helfen, indem sie Wohnraum für Flüchtlinge zur Verfügung stellen. Auch Geldspenden sind hilfreich. Wir werden hier auf entsprechende Angebote der Stadt Oldenburg hinweisen.

Auch wenn der Krieg in der Ukraine in der Tagespolitik zu einer neuen Schwerpunktsetzung geführt hat, beschäftigen uns auch alte Probleme und Herausforderungen. Die Grundsteuerreform betrifft alle Eigentümer und Eigentümerinnen und wird auch in unserer Beratung eine zentrale Rolle spielen. Wir werden hierauf ebenso eingehen wie auf die Mietspiegelreform, die geplante CO₂-Umlage und Naturgewalten. Last but not least spielt auch Corona weiterhin eine Rolle.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr



Dr. Tim Torsten Schwithal
Geschäftsführer Haus & Grund Oldenburg

Ukraine-Flüchtlinge: Stadt richtet einen Koordinierungsstab ein

Die Stadt Oldenburg hat einen Koordinierungsstab gebildet, um eine schnelle und koordinierte Unterbringung von Geflüchteten und eine Infrastruktur zu ihrer Versorgung zu gewährleisten. Zudem werden private Unterstützungsangebote angenommen.

Das Bürgertelefon im ServiceCenter der Stadt ist montags bis freitags jeweils von 7 bis 18 Uhr unter 04 41 / 235 45 64 zu erreichen. Die Nummer richtet sich an Menschen, die Informationen zu Hilfsangeboten suchen, wissen wollen, unter welchen Voraussetzungen Flüchtlinge aus den Kriegsgebieten aufgenommen werden können oder Hinweise zu Spendenmöglichkeiten erhalten möchten.

Dieselben Fragen können auch per E-Mail gestellt werden unter:

- ukraine@stadt-oldenburg.de

Über Spendenmöglichkeiten wird informiert unter:

- www.oldenburg.de/ukraine

Haus & Grund informiert ferner, dass private Unterkünfte auch bei der Initiative #unterkunft gemeldet werden können unter:

- www.unterkunft-ukraine.de



Entschieden: Qualifizierter Mietspiegel ab 2024

Anfang März hatte Haus & Grund ein Gespräch mit dem Baudezernenten Dr. Sven Uhrhan. Wir haben das Kennenlernen mit dem Wunsch verbunden, bei künftigen Entwicklungen informiert und gehört zu werden. Neuigkeiten verriet der Dezernent in Sachen Mietspiegel.

Bei dem Gespräch wurde einmal mehr deutlich, dass es gute Ideen gibt, deren Umsetzung im Zusammenspiel unterschiedlicher Interessen auch seitens der Haus- und Grundeigentümer besonderen Herausforderungen begegnet. Der eine Immobilieneigentümer mag sich beispielsweise gegen die Nachverdichtung, die ihm Licht und Luft nimmt wehren, dem anderen ist die Bebauung des Hintergrundstücks nur recht, weil dies den Verkaufspreis erhöht.



Dr. Uhrhan berichtete bei dieser Gelegenheit, dass die Stadt Oldenburg sich jüngst dazu entschieden habe, statt eines einfachen einen qualifizierten Mietspiegel aufzustellen, so dass dieser Januar 2024 vorliegt. Bis dahin werden Vermieter weiterhin mit anderen Begründungsmitteln im Sinne des § 558 a BGB arbeiten müssen, um ein Mieterhöhungsverlangen darzustellen.

Wir werden im Gespräch bleiben. Anlass für Diskussionen und einen Gedankenaustausch gibt es hinreichend, wie die aktuelle Kolumne unseres Vorsitzenden Lambert Janssen (*siehe Seite 6*) verdeutlicht.

Online-Mietverträge?

Dafür haben wir jemanden!

Jetzt mehr erfahren:

www.vermiederservice-oldenburg.de

Neuer Service

Preise: Alles wird teurer – außer der Miete...

Die Verbraucherpreise in Deutschland legen weiter zu. Unser Indexrechner zeigt die Entwicklung. Er bietet Vermietern eine Orientierung und kann als gute Argumentationshilfe für Mieterhöhungen dienen.

Im Februar 2022 sind die Verbraucherpreise in Deutschland gegenüber dem Vorjahresmonat um etwa 5 Prozent gestiegen. Verantwortlich für die hohen Inflationsraten seit Juli 2021 sind unter anderem Basiseffekte, die auf die coronabedingte Senkung der Mehrwertsteuer vor einem Jahr und die damit einhergehenden sinkenden Preise bei vielen Gütern zurückzuführen sind. Im Vergleich zum Vorjahr sind zudem die Preise für Mineralölprodukte und andere energieverzeugende Rohstoffe stark gestiegen.

Wir bieten Vermietern und Vermieterinnen mit dem Verbraucherpreis-Indexrechner die Möglichkeit, sich einen Eindruck darüber zu verschaffen, wie die Miete angesichts dieser Entwicklung angepasst werden müsste, um die Teuerung aufzufangen:

- [Verbraucherpreis-Indexrechner](#)

Ein solches Vorgehen entspricht nicht den Anforderungen, wie sie § 558 a BGB an ein Mieterhöhungsverlangen stellt. Auch wenn mietvertraglich eine Anpassung nach der Entwicklung der Verbraucherpreise nicht vereinbart wurde, kann eine solche Berechnung die Bereitschaft auf Seiten des Mieters bzw. der Mieterin aber auch so erhöhen, einem Mieterhöhungsbegehren zuzustimmen.

Wir beraten Sie hierzu gern.



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

[Startseite](#) [Online-Mietvertrag](#) [Bonitäts-Prüfung](#) [Inkasso-Service](#) [Index-Rechner](#) [Mitglied werden](#) [Zum Shop](#) [Hilfe & Support](#)

Indexrechner

Der Verbraucherpreisindex wird hier mit dem Basisjahr 2015 = 100 angewandt.

Alter Indexstand		Neuer Indexstand	
Jahr wählen	Jahr wählen	Jahr wählen	Jahr wählen
Monat wählen	Monat wählen	Monat wählen	Monat wählen

Derzeitige Monatsmiete	Heutige Monatsmiete
Betrag in Euro	Euro

**Mit wenigen Klicks am Ziel:
unser Online-Mietvertrag**

Den Vermieter-freundlichen Wohnraum-Mietvertrag von Haus & Grund Oldenburg gibt es jetzt auch online als Datei zum Herunterladen direkt auf Ihren Rechner. So können Sie das Formular ganz einfach und bequem abspeichern, in aller Ruhe weiter ausfüllen und beliebig oft ausdrucken!
[Zu den Online-Mietverträgen](#)

**Sie brauchen Hilfe?
Schreiben Sie uns!**

Probleme beim Kauf oder Herunterladen des Download-Vertrags? Dann finden Sie viele Informationen, Tipps und Hilfestellungen unter [Hilfe & Support](#). Oder nutzen Sie unser Kontaktformular. In aller Regel erhalten Sie am selben Arbeitstag



Janssen Kolumne: Oldenburg, Stadt im Wasser

Oldenburg ist zwar keine Stadt am Wasser, aber manchmal eine Stadt im Wasser. Das Gewitter vom vorigen Sommer mit überfluteten Straßen ist noch in Erinnerung. Die starken Niederschläge im Februar haben zwar keine Wohngrundstücke überschwemmt, aber hohe Wasserstände in Bächen, Gräben und Teichen waren nicht zu übersehen. Bebauung und Versiegelung als Ursache auszumachen, war nicht schwierig.

Die Gräben störten und wurden darum verrohrt

Die Bebauung nach dem Krieg in den Stadtrandlagen mit überwiegend Einfamilienhäusern sollte schnell und kostengünstig sein. Die Ansprüche waren bescheiden, auch an die Erschließung. Deshalb gab es zunächst keine Regenwasserkanalisation. Grundstücke und Straßen wurden durch offene Straßenseitengräben und kleine Grenzgräben entwässert. Sie mussten aber unterhalten werden und störten bei der Grundstücksnutzung. Deshalb wurden sie ohne Wissen oder mit stiller Duldung der Behörden verrohrt.

Versiegelung und Verdichtung zwingen zum Umdenken

Was ehemals Zustimmung oder Duldung fand, wird inzwischen sehr kritisch gesehen. Bauverdichtung und Versiegelung von Grundstücken zwingen zum Nach- oder Umdenken, wie mit Niederschlagswasser umgegangen werden soll. Nicht mehr die schnelle Entwässerung ist erstrebenswert, sondern Einleitung von Niederschlagswasser soll verringert und Regenwasser wasserwirtschaftlich und siedlungspolitisch sinnvoll abgeleitet werden.

Eine wichtige Rolle ist dabei den offenen privaten und öffentlichen Gräben zugedacht. Zuerst mehr als guter Wille und weniger als Tat. Aber nach dem Starkregen vom Sommer werden auch Maßnahmen der Stadt zur Grabenunterhaltung und -verwaltung sichtbar.

Entwässerungsgräben haben eine große Bedeutung

Die öffentlichen und privaten Entwässerungsgräben haben in bebauten Gebieten eine große wasserwirtschaftliche Bedeutung. Sie können erheblich mehr Wasser als Rohre aufnehmen. Wegen der geringen Fließgeschwindigkeit bilden sie Stauraum und Rückhaltung und entlasten durch diese Pufferung die Vorfluter. Versickertes Wasser trägt zur Grundwasserbildung bei.

Klimaausgleich und Lebensraum für Tiere und Pflanzen

Daneben haben naturnahe Gräben auch eine ökologische Funktion als Habitat für Pflanzen und Kleinlebewesen. Kleinräumig können sie auch klimaausgleichend wirken. Diese ökologische Funktion hat ihren gesetzlichen Ausdruck in § 6 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) gefunden. Die Sicherung der Abflussverhältnisse ist nur eines von mehreren Bewirtschaftungszielen. Besonderes Gewicht wird auf die Funktions- und Leistungsfähigkeit als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen gelegt.

Eigentümer beim Erhalt und Unterhalt in der Pflicht

Gesetzliche Regulierungen gelten auch für kleine Gräben an und auf Privatgrundstücken, sobald sie dazu dienen, die Grundstücke mehrerer Eigentümer zu entwässern (§ 1 NWG). Wegen des großen öffentlichen Interesses an den unterschiedlichen Funktionen auch kleinerer Gräben sind Eigentumsrechte an Gewässern eingeschränkt. Der Eigentümer hat den Graben zu unterhalten, also für den Abfluss zu sorgen, darf dabei aber keine Änderungen vornehmen. Auch wenn der Stadt nicht alle Beseitigungen von Gräben auf Privatgrundstücken bekannt sind, sollte man es nicht darauf ankommen lassen. Das Wasserrecht verpflichtet die Eigentümer, Gewässer, die sich in einem natürlichen oder naturnahen Zustand befinden, in diesem Zustand zu erhalten. Das Zuschütten von Gräben kann Folgen haben.

Gut gemeinte Befestigungen illegal und unerwünscht

Dass Straßenseitengräben nicht ohne Genehmigung benutzt werden dürfen, ist einleuchtend, weil sie in der Regel den Gemeinden gehören. Zu den Benutzungen gehört nicht nur das Einleiten von Regenwasser, sondern vor allem das Anlegen einer Zufahrt durch Verrohrung. Manchmal haben Anlieger die Böschungen durch Holzverschalungen oder auch durch Betonplatten befestigt. Auch wenn es gut gemeint und mit Aufwand und Arbeit verbunden war, ist es nicht nur illegal, sondern auch unerwünscht. Die Beschleunigung des Wasserabflusses vor dem eigenen Grundstück kann zu Störungen auf Strecken mit schlechterem Durchfluss führen. Außerdem wirkt es den ökologischen Bewirtschaftungszielen entgegen. Die Stadt kann die Beseitigung der Einbauten verlangen und hat dies auch schon verfügt.

Stadt hat teilweise jahrelang die Räumung versäumt

Andererseits hat es die Stadt auf Strecken jahrelang versäumt, ihrer Pflicht zur Räumung der Straßengräben nachzukommen. Im Stadtnorden sind nach dem Junigewitter allerdings Arbeitstrupps gesehen worden.

Verrohrte Strecken werden gezielt wieder freigelegt

Der Stadt ist nicht nur daran gelegen, offene Wasserläufe zu erhalten und in ihrer Funktionsfähigkeit zu verbessern, sie legt auch verrohrte Strecken wieder frei. Beispiele dafür sind die Tiefbaumaßnahmen am Flughafen und in dessen Nachbarschaft. In Bebauungsplänen werden Regenrückhaltebecken und offene Zuflüsse festgesetzt.

Wasser ist nicht nur Problem, sondern auch Schutzgut.



Auch über solch kleine Gräben wacht die Wasserbehörde.



Grundsteuerreform: Eigentümer schon jetzt gefragt

Auswirken wird sich die Grundsteuerreform erst im Jahr 2025. Aber bereits im laufenden Jahr müssen alle Grundstückseigentümer eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts abgeben. Unser Senior Helmut Steinhauer informiert.

Von Helmut Steinhauer

Im Jahr 2022 müssen alle Grundstückseigentümer für die neue, ab 2025 geltende Grundsteuer eine Erklärung zur Feststellung des Grundsteuerwerts abgeben. Zurzeit liegen die Erklärungsvordrucke für Niedersachsen jedoch noch nicht vor. Es gibt lediglich einen Entwurf, der aber noch geändert werden kann:

- [Entwurf der Vordrucke für die Grundsteuererklärung in Niedersachsen](#)

Das bedeutet, dass die niedersächsischen Eigentümer im Augenblick noch nichts unternehmen müssen!

Zum Hintergrund:

Das Bundesverfassungsgericht hatte am 10. April 2018 das derzeitige System der grundsteuerlichen Bewertung für verfassungswidrig erklärt. Dem Gesetzgeber wurde zur Beseitigung dieses verfassungswidrigen Zustands eine Frist bis Ende 2019 eingeräumt.



Die Regierungskoalition in Niedersachsen hat sich hinsichtlich der Bewertung des Grundvermögens für das Flächen-Lage-Modell entschieden. Grundlage sind die Flächen des Grunds und Bodens sowie des Gebäudes, multipliziert mit einer Äquivalenzzahl (bestimmter Zahlenwert je Quadratmeter Boden und Gebäudefläche) und einem so genannten Lage-Faktor. Das bedeutet, dass der Eigentümer in der Erklärung seinen Bodenrichtwert und die Fläche seines Gebäudes angeben muss. Die Richtwerte können über das Internet beim jeweiligen Gutachterausschuss erfragt werden. Im Internet sind die Daten beim [Bodenrichtwertinformationssystem Niedersachsen und Bremen \(BORIS.NI\)](#) hinterlegt.

Nach jetzigem Kenntnisstand werden die Eigentümer eine persönliche Aufforderung zur Abgabe der Erklärung nicht bekommen. Die Aufforderung zur Abgabeerklärung soll durch öffentliche Bekanntmachung im Bundesanzeiger erfolgen, voraussichtlich im März/April 2022. § 228 Abs. 6 des Bewertungsgesetzes bestimmt, dass die Erklärungen elektronisch per ELSTER zu übermitteln sind. Wir werden unsere Mitglieder zu gegebener Zeit weiter informieren.

Wie sich die Grundsteuerreform für den einzelnen Eigentümer auswirkt, kann heute noch nicht gesagt werden. Nach bisherigen Erkenntnissen kommt es teilweise zu Erhöhungen, aber durchaus auch zu Reduzierungen.

Unser Autor: *Rechtsanwalt Helmut Steinhauer steht den Mitgliedern von Haus & Grund Oldenburg seit mehr als sieben Jahrzehnten mit Rat, Tat und Engagement zur Seite. Er startete 1951 als Bürovorsteher, stieg 1956 zum Geschäftsführer des Vereins auf und füllte diese Funktion bis 2003 mit Leben. Auch nach seinem „Ausscheiden“ ist unser Senior alles andere als im Ruhestand und bis zum heutigen Tag in der Rechtsberatung tätig.*

Nach der Modernisierung: Mieterhöhung möglich?

Vermieter, die in die eigene Immobilie investieren, können im Gegenzug Modernisierungsmieterhöhungen vornehmen. Jenny Griep erklärt, wann diese Möglichkeit besteht und was beachtet werden sollte.

Von Jenny Griep

Viele Immobilieneigentümer:innen investieren in die (energetische) Modernisierung ihrer Häuser und Wohnungen. Klassischer Fall ist, wohl überwiegend veranlasst durch die in der neuen Heizkostenverordnung vorgegebene Austauschpflicht, die Erneuerung der Heizungsanlage. Aber auch in anderen Bereichen kommt eine Modernisierung in Betracht. Letztlich liegt eine solche immer dann vor, wenn der Gebrauchswert einer Sache durch die Instandhaltung bzw. -setzung nicht nur erhalten, sondern darüber hinaus gesteigert wird. Beispielsweise sparen die Mieter:innen bei der Erneuerung der Heizungsanlage zukünftig Heizkosten.



Eine Mieterhöhung wegen Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 559 BGB ist grundsätzlich möglich. Die Jahresgrundmiete kann um 8 Prozent der Modernisierungskosten erhöht werden. Es gilt jedoch einige Formalien zu beachten.

Die Ankündigungsfrist für die Maßnahme einhalten

Um die Mieterhöhung zeitnah nach Beendigung der Maßnahme wirksam aussprechen zu können, muss die Modernisierungsmaßnahme mindestens 3 Monate vor Beginn unter Benennung der einzelnen Maßnahmen und der zu erwartenden erhöhten Miete angekündigt werden. Nach der Beendigung der Maßnahme kann dann die Mieterhöhung ausgesprochen werden. Die erhöhte Miete ist mit Beginn des dritten Monats nach Zugang der Mieterhöhung zu zahlen. Sollte die Ankündigungsfrist nicht eingehalten werden, wäre die erhöhte Miete erst mit Beginn des neunten Monats fällig.

Erhaltungswert vom Modernisierungswert abziehen

In der Regel handelt es sich bei den durchgeführten Maßnahmen um „modernisierende Instandhaltungsmaßnahmen“, möglich etwa beim Austausch der Heizungsanlage vor Ablauf der Betriebsfähigkeit. Hierbei ist der Erhaltungswert vom Modernisierungswert abzuziehen. Die Ermittlung des Erhaltungswerts ist mitunter schwierig, er ist gemäß § 559 Abs. 2 BGB zu schätzen.

Für die Schätzung kann beispielsweise der wirtschaftliche Wert der Sache herangezogen werden. Ist die wirtschaftliche Lebensdauer also noch nicht überschritten, handelt es sich anteilig um eine Erhaltungsmaßnahme und um eine Modernisierung. Dabei gilt: Je älter die zu ersetzende Sache, desto höher ist der Erhaltungswert und um so niedriger sind die für die Modernisierung anzusetzenden Kosten.



Eine weitere Möglichkeit zur Ermittlung des Erhaltungswerts liegt darin, von den Kosten der Maßnahme die fiktiven Kosten einer gleichwertigen Erneuerung abzuziehen. Die Differenz stellt dann den für die Mieterhöhung anzusetzenden Betrag dar.

Bei der erstmaligen Errichtung einer Sache, beispielsweise des Einbaus einer Dusche in einem Gäste-WC, handelt es sich ausschließlich um eine Modernisierungsmaßnahme, so dass die Kosten insgesamt anzusetzen sind.

Beratung zur Mieterhöhung in der Geschäftsstelle

Daneben sind weitere Formalien zu beachten. Jede Mieterhöhung wegen Modernisierung birgt verschiedene Schwierigkeiten, insbesondere ist der Erhaltungswert im Einzelfall zu ermitteln. Wir beraten Sie gerne!

Unsere Autorin: *Rechtsanwältin (Syndikusrechtsanwältin) Jenny Griep ist wohnhaft und aufgewachsen im schönen Oldenburg. Seit September 2020 ist sie Teil des Teams von Haus & Grund Oldenburg.*

Reihenhaus: Wer darf in welche Grenzwand bohren?

Der Bundesgerichtshof (BGH) musste sich mit der Frage beschäftigen, ob der Nachbar die freie Wand bei leicht versetzt nebeneinanderstehenden Nachbarschäden. Die Einschätzung des BGH (Urteil vom 12.11.2021, Az.: V ZR 25/21) ist die Wand zwischen zwei Reihenhäusern nur dann als Nachbarwand anzusehen, wenn sie integraler Bestandteil beider Gebäude ist und nicht über die Grundstücksgrenze hinausragt.

Nur eine solche Nachbarwand gilt als Grenzwand zwischen den Grundstücken, an der beide Nachbarn auf ihrer Seite Veränderungen vornehmen dürfen. Nur eine solche



Mauer ist zum Anbau auf beiden Seiten bestimmt und wesentlicher Bestandteil der Gebäude. Das heißt: Ohne die Mauer würde das Nachbarhaus nicht sicher stehen.

Die Außenwände der beiden Reihenhäuser hatten in dem zu entscheidenden Fall ihre eigenen Mauerschalen, so dass sie nicht als Nachbarwand angesehen werden konnten und daher keine Grenzwand im Sinne des § 921 BGB

darstellten. Es handelte sich vielmehr um eine Wand als Überbau, die allein im Eigentum desjenigen Eigentümers stand, dem das Haus gehörte, dessen Bestandteil die Wand war. Der Nachbar durfte also nicht ungefragt bohren.

Sturmschäden: Lass (f)liegen!?

Sturmtief Ylenia hat Eigentümern Sorge und Schäden bereitet. Viele Anfragen zu umgestürzten Bäumen haben uns erreicht, insbesondere weil die Versicherungen ihre Versicherungsnehmer darauf hingewiesen haben, dass diese oft gar nicht verpflichtet seien, den umgestürzten Baum zu beseitigen. Dies mutet merkwürdig an, ist man doch Eigentümer des umgestürzten Baums, der nun in Nachbarsgarten liegt.



Richtig ist aber: Stürzt ein Baum oder ein Teil eines Baums ohne Verschulden des Baumeigentümers aufgrund eines Sturms auf das Nachbargrundstück und beschädigt zum Beispiel einen Gartenzaun, dann muss der Baumeigentümer (wegen fehlender Störereigenschaft) diesen Schaden (wozu auch die Kosten für die Entfernung des Baums gehören) nicht ersetzen. Wenn also „nur“ ein gesunder Baum ohne erkennbare

Vorerkrankung infolge des Sturms in Nachbars Garten stürzt, handelt es sich um höhere Gewalt.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat in seinem so genannten. „Wiebke-Urteil“ vom 23.04.1993 (Az. V ZR 250/92) entschieden: Pflanzte oder unterhält der Eigentümer auf seinem Grundstück einen Baum und stürzt dieser infolge eines ungewöhnlich heftigen Sturms auf das Nachbargrundstück, so sind die damit verbundenen Beeinträchtigungen dem Eigentümer regelmäßig dann nicht als Störer im Sinne des § 1004 I BGB zuzurechnen, wenn der Baum gegenüber normalen Einwirkungen der Naturkräfte hinreichend widerstandsfähig gewesen ist. Ein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch analog § 906 II 2 BGB kommt dann nicht in Frage.

Im „Pappel-Urteil“ (Urteil vom 21.03.2003, Az. V ZR 319/02) hat der BGH später festgestellt: Unterhält der Eigentümer auf seinem Grundstück einen Baum, der allein infolge seines Alters auf das Nachbargrundstück stürzen kann, so ist er Störer im Sinne des § 1004 Abs. 1 BGB. Die Umsturzgefahr ergab sich in dem Urteil zugrundeliegenden Fall allerdings nicht allein aus dem Alter des Baums, sondern aus den Bedingungen des besonderen Standorts. Die Umsturzgefahr war maßgeblich auf den Standort der Pappeln am stark unterspülten Ufer eines Bachs zurückzuführen, so dass der Eigentümer nicht als Störer haftete.

In der Regel wird das Alter allein nicht ausschlaggebend für das Baumversagen sein. Die Verkehrssicherheit von Bäumen hängt dafür von zu vielen anderen Faktoren ab. Gerade angesichts der zunehmend trockeneren Frühjahre und Sommer, die oft mit einer Schwächung der Bäume einhergehen, kann es ratsam sein, Stand- und Bruchsicherheit sachverständig feststellen zu lassen.

Wir empfehlen, trotz der rechtlichen Situation auch die Interessen des Nachbarn angemessen im Auge zu behalten. In diesem Zusammenhang empfehlen wir stets die aktuelle Ausgabe eines Ratgebers aus dem niedersächsischen Justizministerium:.

- [Ratgeber „Tipps für Nachbarn – Was Sie vom Nachbarrecht in Niedersachsen wissen sollten“ \(PDF-Datei\)](#)

In eigener Sache: Rückmeldung zur FAZ-Anfrage

Im Februar haben wir Sie über eine Interview-Anfrage der Frankfurter Allgemeinen Zeitung (FAZ) informiert. Wir danken allen Mitgliedern, die sich bei uns gemeldet haben, um über den CO₂-Preis zu sprechen.

Vielen Dank noch einmal für Ihre Bereitschaft!

Wir werden bei ähnlichen Anfragen gerne wieder für eine Mitwirkung werben.



CO₂-Preis: Appell von Haus & Grund an die FDP

Die Umlagefähigkeit des CO₂-Preises soll gemäß Koalitionsvertrag zum 1. Juni 2022 eingeschränkt werden. SPD und Grüne planen noch weitergehende Maßnahmen, wie die ersten Ideen aus dem Haus von Klimaschutzminister Robert Habeck erkennen lassen. Daher ist es jetzt nötig, den dritten Koalitionär, die FDP, auf diese Situation aufmerksam zu machen. Dazu wenden sich Haus & Grund Vereine bundesweit an die Bundestagsabgeordneten der Liberalen. Dabei haben sie gute Argumente gegen das diskutierte „Klimaklassen-Modell“.



aufmerksam zu machen. Dazu wenden sich Haus & Grund Vereine bundesweit an die Bundestagsabgeordneten der Liberalen. Dabei haben sie gute Argumente gegen das diskutierte „Klimaklassen-Modell“.

Das sind die Argumente von Haus & Grund:

Das „Klimaklassen-Modell“ zur Umlagefähigkeit des CO₂-Preises ist ein einschneidender Paradigmenwechsel, der zu einer außerordentlichen Benachteiligung der privaten Immobilieneigentümer führen würde.

Wir werden uns mit folgender Einschätzung zum „Klimaklassen-Modell“ für eine Änderung einsetzen:

- 1. Das Klimaklassen-Modell beruht nicht auf dem Energieverbrauch, sondern dem CO₂-Ausstoß. Es ist zwar richtig, wenn es um das Klima geht, die CO₂-Emissionen zu adressieren. Damit verlieren aber alle früheren Investitionen in die Energieeffizienz (zum Beispiel in die Fassadendämmung) an Wert. Insbesondere Vermieter, die bereits in Effizienzmaßnahmen investiert haben, werden nun bestraft.*
- 2. Ist der CO₂-Ausstoß Maßstab der Umlagefähigkeit, sind Investitionen in die Gebäudehülle beziehungsweise die Energieeffizienz nachrangig. Vielmehr ist der Einsatz erneuerbarer Energien zielführend.*
- 3. Mit dem vorgeschlagenen Klimaklassen-Modell sollen Eigentümer am CO₂-Ausstoß ihrer Mieter beteiligt werden. Die Aufteilung der CO₂-Bepreisung wird damit gerechtfertigt, dass Mieter keinen Einfluss auf die Effizienz des Gebäudes und der Anlagentechnik haben. Haus & Grund hat erhebliche Zweifel daran, dass Eigentümer diese Wahlfreiheit haben.*
- 4. Das vorgeschlagene Klimaklassen-Modell ist so gestaltet, dass die meisten Bestandsgebäude nie die Werte erreichen können, die dem Vermieter eine erhebliche Reduzierung seines Anteils ermöglichen.*
- 5. Eine Chance zum Umstieg auf erneuerbare Energien im Immobilienbestand ist zumeist nur dann gegeben, wenn die künftige regionale Energieversorgung bekannt ist. Hier besteht ein eklatantes Defizit: Es gibt bisher keine kommunale Wärmeplanung (Versorgungsatlas). Eigentümer sind daher nicht in der Lage, heute mit einer Technologie/Energiequelle zu planen, die auch in 10 oder 20 Jahren noch eingesetzt werden kann. Es drohen Fehlinvestitionen und der mehrfache Austausch von Heizungssystemen innerhalb der nächsten zwei Jahrzehnte. Eine weitere Verteuerung des Wohnens.*

6. Die beste Klimaklasse ist für viele Bestandsimmobilien auch deshalb nicht erreichbar, weil es bisher keine geeignete erneuerbare Wärmetechnologie gibt, um beispielsweise im innerstädtischen Bereich ein Mehrfamilienhaus mit Radiatoren vollständig und bezahlbar mit Wärme zu versorgen. Ein Investitionsanreiz für Eigentümer ist folglich nicht vorhanden, weil das Ziel in der Praxis nicht erreichbar ist. Für diese Immobilien ist das Modell eine Substanzbesteuerung. Das Klimaklassen-Modell darf nur gelten, wenn es dem Eigentümer in der Realität möglich ist, ein klimaneutrales Gebäude mit den aktuell zur Verfügung stehenden Technologien zu bezahlbaren Kosten zu erreichen.
7. Die Einstufung eines Gebäudes in Klimaklassen und damit der Festlegung des Anteils der Mieter am CO₂-Preis soll jeweils nach der jährlichen Heizkostenabrechnung erfolgen. Die Heizkostenabrechnung ist aber kein Maßstab für die tatsächliche Effizienz. Der Heizwärme- und Warmwasserverbrauch hängt von vielen Faktoren ab, die nichts mit der Effizienz der Gebäudehülle und der Anlagentechnik zu tun haben. Und das um so mehr, je effizienter das Gebäude ist. In erster Linie ist es das Verbrauchsverhalten (Raumtemperaturen, Anzahl und Anwesenheitszeiten der Bewohner, Zahl der Fensterlüftungen, Wasch- und Duschverhalten, Leerstand). Eine große Rolle spielen auch die Außentemperaturen und Witterungsbedingungen, die regional sehr unterschiedlich sind.
8. Damit kann ein Mieter durch übermäßiges Heizen und langes Duschen eine schlechtere Klassifizierung erreichen und seinen Anteil am CO₂-Preis verringern. Für Mieter zahlt sich klimaschädliches Verhalten nach diesem Modell in barer Münze aus. Da die CO₂-Kosten nach dem vorliegenden Vorschlag nicht nach dem individuellen Verbrauch, sondern pauschal nach der Wohnungsfläche verteilt werden sollen, wird der Anreiz für ein verschwenderisches Verhalten zusätzlich verstärkt. Mieter, die sich sparsam verhalten, werden bestraft.
9. Manchen Eigentümern sind klimaschützende Maßnahmen verboten (zum Beispiel Fassadendämmung bei Denkmalschutz). Dennoch soll für diese Fälle keine Ausnahme bestehen. Die Anreizwirkung kann hier aber nicht entstehen, weil der ausgelöste Reiz dem Eigentümer verboten ist. Das Gleiche gilt für Gebäude, die aufgrund einer Erhaltungssatzung nur den gesetzlich vorgeschriebenen Standard umsetzen dürfen.
10. Es bestehen erhebliche Zweifel, ob die prozentuale Verteilung der Gebäude in die Klimaklassen der Realität entspricht. Die niedrigen Werte sind in der Praxis selten, sodass es vermutlich eher zu einer 75-prozentigen Entlastung als der angestrebten hälftigen Kostenentlastung für die Mieter über alle Gebäude hinwegkommt. Es muss eine Neuskalierung stattfinden, die sich an den real erreichbaren Standards und Klimazielen orientiert. Zur Entlastung der Mieter ist allein das pauschale Klimageld aus den Einnahmen, des von den Verbrauchern gezahlten CO₂-Preises, zielführend. Eine Entlastung der Mieter darf nicht zu Lasten der Vermieter erfolgen, die das Geld dringend für die notwendigen Investitionen in Klimaschutzmaßnahmen benötigen.
11. Weitere Unsicherheiten ergeben sich bei der Gasetagenheizung. In der Regel beziehen Mieter zusätzlich zum Heizen noch Gas zum Kochen, das über ein und denselben Zähler vom Gasversorger abgerechnet wird. Hier müssten zusätzlich Zähler installiert werden.

Wie viele andere Vereine in ganz Deutschland wird auch Haus & Grund Oldenburg sich mit diesen Argumenten über die Wahlkreisbüros an die hiesigen FDP-Bundestagsabgeordneten wenden.

Über die weitere Entwicklung halten wir Sie selbstverständlich über den Rundbrief auf dem Laufenden. rungsmittel.

Corona-Urteil: Verlegung der Hochzeit zumutbar

Muss eine Veranstaltung wegen Corona-Anordnungen abgesagt werden, bedeutet das nicht zwangsläufig, dass der Mieter für gebuchte Räumlichkeiten nicht bezahlen muss. Das zeigt ein aktuelles BGH-Urteil.

Der Bundesgerichtshof (BGH) setzt seine Rechtsprechung zur Störung des Mietverhältnisses infolge von Corona fort. Mit Urteil vom (02.03.2022, Az. XII ZR 36/21) hat das Gericht entschieden, dass auch für die Absage einer Feier aufgrund von hoheitlichen Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie die Miete für entsprechende Räume nicht ohne Weiteres nicht gezahlt werden muss.

Vielmehr kann der Mieter in diesen Fällen eine Anpassung der Miete verlangen, wenn ihm ein Festhalten an dem unveränderten Vertrag unzumutbar sei. Dies bedürfe einer umfassenden Abwägung, bei der sämtliche Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen seien (§ 313 Abs. 1 BGB).

Lösung sollte beiden Seiten Rechnung tragen

Die Anwendung der Grundsätze über die Störung der Geschäftsgrundlage sollen nur ausnahmsweise zur völligen Beseitigung des Vertragsverhältnisses führen. In aller Regel ist der Vertrag nach Möglichkeit aufrechtzuerhalten und lediglich in einer den berechtigten Interessen beider Parteien Rechnung tragenden Form der veränderten Sachlage anzupassen. Nur wenn dies nicht möglich oder einem Teil nicht zumutbar sei, könne nach § 313 Abs. 3 BGB der benachteiligte Teil vom Vertrag zurücktreten oder bei Dauerschuldverhältnissen den Vertrag kündigen.

Im zu entscheidenden Fall sah das Gericht eine angebotene Verlegung der Hochzeitsfeier als zumutbar, weil bereits dadurch eine interessengerechte Verteilung des Pandemierisikos bei einem möglichst geringen Eingriff in die ursprüngliche Regelung hergestellt werden könne.

Die Kläger hatten keine anderen Gründe dafür vorgetragen, dass die Feier ausschließlich am ursprünglich ins Auge gefassten Datum und nicht auch zu einem späteren Termin hätte stattfinden können.



Zu guter Letzt: Rundbrief auch offline erhältlich

Uns freut das große Interesse an unserem Rundbrief. Die Beschwerde eines Mitglieds am rein digitalen Versand greifen wir auf. Den Rundbrief gibt es ab sofort zusätzlich auch ausgedruckt in der Geschäftsstelle.

Eine kritische Leser-Zuschrift hat uns erreicht. Wir nehmen dies gern zum Anlass, uns mit Ihren Anregungen und Ihrer Kritik auseinanderzusetzen.



Es wurde bemängelt, dass der

Rundbrief nur Mitglieder erreicht, die Zugang zum Internet haben, was nicht bei allen, insbesondere älteren Mitgliedern, der Fall ist. Dieser Einwand ist selbstverständlich berechtigt und wir möchten niemanden ausschließen. Der Rundbrief war als elektronisches kostengünstiges Angebot in Zeiten des Lockdowns gedacht, um mit Mitgliedern schnell und unkompliziert in Kontakt zu bleiben und Sie über die Entwicklungen in der Geschäftsstelle auf dem Laufenden zu halten.

Es freut uns, dass der Rundbrief auf großes Interesse stößt. Wir werden an dem Angebot einstweilen in der bisherigen Form festhalten, aber an geeigneter Stelle nochmals darauf hinweisen, dass der Rundbrief in der Geschäftsstelle ausliegt und dort auch jetzt, wo wir wieder für den allgemeinen Publikumsverkehr geöffnet sind, abgeholt oder eingesehen werden kann.

Übrigens: Wer über Internet verfügt, aber die Anmeldung für einen Newsletter scheut, kann den aktuellen Rundbrief jeweils auch kurz nach dem Versenden in einer PDF-Version herunterladen. Wenn diese zur Verfügung steht, informieren wir Sie jeweils in der Rubrik „Aktuelles“ auf unserer Homepage:

- [Aktuelle Nachrichten auf unserer Homepage](#)

Hinweis zum Gendern im Rundbrief:

Soweit vom Verfasser unserer Zuschrift kritisiert wurde, dass das „Gendern“ als „Unsitte“ zum Teil Einzug in die Artikel im Rundbrief findet, überlassen wir die Entscheidung, ob „gegendert“ wird, ganz den jeweiligen Autoren und Autorinnen.

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
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

Redaktion und Gestaltung:

Satzbaustein Medienservice GmbH | Luxemburger Str. 124/208, 50939 Köln
E-Mail: redaktion@satzbaustein.de | 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 (Seite 2 / Autorenbild, Seite 6 / Foto Kolumnenkopf,
Seite 8 unten/ Autorenbild, Seite 9 / Autorenbild),
Виктория Котлярчук / AdobeStock (Seite 3), Stockwerk-Fotodesign / AdobeStock (Seite 4),
Screenshot: Index-Rechner / Vermieterservice Oldenburg (Seite 5),
Lambert Janssen (Seite 7), M. Schuppich / AdobeStock (Seite 8), illustrez-vous / AdobeStock (Seite 10),
visivasnc / AdobeStock (Seite 11 oben), Spotlight Nord / AdobeStock (Seite 11 unten),
chinnarach / AdobeStock (Seite 12), SZ-Designs / AdobeStock (Seite 13), Janina_PLD / AdobeStock (Seite 14)