



Die Themen diesmal:

- **[Haus & Grund informiert: Neues zur Grundsteuer](#)**
Zur Vorbereitung der Grundsteuerreform müssen Eigentümer in diesem Jahr bereits eine Grundsteuererklärung abgeben. Das wird in Niedersachsen ab dem 1. Juli 2022 möglich sein.
- **[Gebäude- und Wohnungszählung gestartet](#)**
Immobilienbesitzer aufgepasst: Vor kurzem hat die Befragung zum Zensus 2022 begonnen. In dessen Rahmen findet auch eine Gebäude- und Wohnungszählung statt. Die Teilnahme ist verpflichtend.
- **[Tolle Gelegenheit: Charmantes Objekt in Hude](#)**
Gesucht wird ein Käufer für ein wirklich interessantes Haus in Waldrandlage. Zehn Zimmer und mehr als 250 Quadratmeter Wohnfläche bieten neuen Eigentümern reichlich Platz und viele Möglichkeiten.
- **[Janssens Kolumne: Bebauungsplanwirtschaft](#)**
Der Vorsitzende von Haus & Grund Oldenburg, Lambert Janssen, ist bekannt für seine klaren Worte. Diesmal widmet er sich der Bauleitplanung in Oldenburg - und zeigt, zu welchen gravierenden Fehlern es dabei kommt.
- **[Haus & Grund hilft: Streit um Gartenbrunnen](#)**
Ein Grundstückseigentümer, der sich über vertrocknete Neuanpflanzungen ärgerte, drohte mit der Anzeige eines nicht genehmigten Gartenbrunnens. Der Fall wurde uns aus Sorge vor einem Bußgeld zur Prüfung vorgelegt.
- **[Vorkaufsrecht: Das sollten Sie wissen](#)**
Regelmäßig interessieren sich Mitglieder für Vorkaufsrechte – sowohl solche von Mietern oder Familienangehörigen als auch solche der Gemeinde. Jenny Griep fasst die wichtigsten Infos dazu zusammen.
- **[„Altes Oldenburg“: Infos zum Bahnhof Osterburg](#)**
Ein Mitglied erkundigte sich nach der Geschichte des Bahnhofs Osterburg, der 1889 eröffnet und Ende der 1970er Jahre stillgelegt wurde. Wir halfen ihm gerne weiter und vermittelten Infos und interessante Berichte.
- **[Fuge undicht: Versicherung musste nicht zahlen](#)**
Der Bundesgerichtshof (BGH) hat höchstrichterlich entschieden, dass die Wohngebäudeversicherung nicht für Nässebeschäden aufgrund einer undichten Fuge zwischen Duschwanne und Wand einstehen muss.
- **[Ein Streitklassiker: das Übergabeprotokoll](#)**
Das schriftliche Protokoll zum Start und Ende eines Mietverhältnisses bietet immer wieder Anlass zu Meinungsverschiedenheiten. Deshalb sollte der Vermieter es möglichst sorgfältig und korrekt ausfüllen.
- **[Zu guter Letzt: Energieausweis zum Vorzugspreis](#)**
Mitglieder von Haus & Grund Oldenburg können bei der Erstellung von Gebäudeenergieausweisen von der langjährigen Kooperation des Vereins mit dem erfahrenen Anbieter Brunata Minol profitieren.

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

„Wohnungspolitik kann nur erfolgreich gestaltet werden, wenn sie die privaten Einzeleigentümer adressiert und einbezieht.“

Das war die zentrale Botschaft von Haus & Grund Präsident Kai Warnecke bei der Eröffnung des 136. Verbandstags in Leipzig vor wenigen Tagen. In Anwesenheit von Bundesbauministerin Klara Geywitz und Bundestagsvizepräsidentin Yvonne Magwas warnte er davor, den Wohnungsmarkt durch immer mehr Regulierungen und Vorgaben international agierender Anlagegesellschaften zu überlassen. Diese hätten kein Interesse an ihren Mietern und auch nicht an lebenswerten Städten und Gemeinden. Die Millionen private Eigentümer seien die natürlichen Verbündeten der Kommunen– sei es beim Angebot von Mietwohnungen als auch und besonders für vor dem Krieg Geflüchtete aus der Ukraine, aber auch bei der Abkehr von fossiler Energie und bei der Belebung der Innenstädte.

Vor diesem Hintergrund wurde ein neuer Mitgliederrekord vermeldet. Mit 910.390 Mitgliedern hat Haus & Grund Deutschland so viele Mitglieder wie noch nie. Wir bedanken uns bei unseren Mitgliedern vor Ort für die Unterstützung und oft seit Jahrzehnten bestehende Bindung zu unserem Ortsverein und Haus & Grund..

Mit freundlichen Grüßen

Ihr



Dr. Tim Torsten Schwithal
Geschäftsführer Haus & Grund Oldenburg



Haus & Grund informiert: Neues zur Grundsteuer

Zur Vorbereitung der Grundsteuerreform müssen Eigentümer in diesem Jahr bereits eine Grundsteuererklärung abgeben. Das wird in Niedersachsen ab dem 1. Juli 2022 möglich sein.

In Niedersachsen liegt der Grundsteuer in Zukunft (ab 2025) das so genannte Flächen-Lage-Modell zugrunde. Dies bedeutet, dass Eigentümer für ihr Grundstück neben der Lage nur die Grundstücksgröße und die Wohnfläche in ihre Grundsteuererklärung eintragen müssen.

Vom Finanzamt automatisch berücksichtigt werden die Bodenrichtwerte, aus denen der Lage-Faktor berechnet wird sowie die gesetzlich vorgegebenen wertunabhängigen Äquivalenzzahlen. Außerdem berücksichtigt die Stadt oder Gemeinde den Hebesatz (der jetzt jedoch noch nicht feststeht und erst im Lauf des Jahres 2024 festgelegt wird). Eigentümer können die Grundsteuer für sich selbst derzeit also noch nicht berechnen.

Weitere Informationen zur Vorbereitung auf die Erklärungsabgabe in Niedersachsen finden sich auf der

- [Infoseite des Landesamts für Steuern Niedersachsen](#)

Die Grundsteuererklärung kann online vergleichsweise bequem über das [Portal „ELSTER - Ihr Online-Finanzamt“](#) unter www.elster.de abgegeben werden. Die Abgabe Ihrer Grundsteuererklärung ist ab dem 1. Juli 2022 möglich. Die meisten Mitglieder werden von der Grundsteuer B betroffen sein. Sie erfasst unbebaute und bebaute Grundstücke, die nicht der Land- und Forstwirtschaft zugeordnet sind. Hierzu gehören auch Eigentumswohnungen.

Einige wichtige Informationen zur Grundsteuerreform hat unser Senior Helmut Steinhauer bereits in der März-Ausgabe des Rundbriefs zusammengestellt. Seinen Artikel können Sie hier nachlesen:

- [Grundsteuerreform: Eigentümer schon jetzt gefragt](#)

Noch Fragen? Nehmen Sie gerne Kontakt mit uns auf.



Gebäude- und Wohnungszählung gestartet

Immobilien Eigentümer aufgepasst: Vor kurzem hat die Befragung zum Zensus 2022 begonnen. In dessen Rahmen findet auch eine Gebäude- und Wohnungszählung statt. Die Teilnahme ist verpflichtend.



Seit dem 15. Mai 2022 läuft die Befragung zum Zensus 2022. Im Rahmen des Zensus findet auch eine Gebäude- und Wohnungszählung statt. Deren Ziel ist die flächendeckende und vollzählige Erfassung aller am Erhebungstichtag bestehenden Gebäude mit Wohnraum und bewohnten Unterkünften sowie der darin befindlichen Wohnungen.

Auskunftspflicht besteht für alle Eigentümerinnen und Eigentümer, Verwalterinnen und Verwalter sowie sonstige Verfügungs- und Nutzungsberechtigte von Gebäuden oder Wohnungen. Achtung: Da es sich hierbei, anders als bei der allgemeinen Befragung, um eine Vollerhebung handelt, werden alle unsere Mitglieder oder deren Verwalter befragt. Zudem ist die Teilnahme an der Befragung gesetzlich verpflichtend.

Durch den Zensus stehen verlässliche Einwohnerzahlen der Gemeinden, der Länder und der Bundesrepublik zur Verfügung. Die amtliche Einwohnerzahl ist eine wichtige Grundlage für zahlreiche rechtliche Regelungen. Zum Beispiel werden auf dieser Basis Wahlkreise eingeteilt. Auch die Stimmenverteilung im Bundesrat orientiert sich an den Einwohnerzahlen. Zudem werden Ausgleichszahlungen wie der Länderfinanzausgleich und der kommunale Finanzausgleich sowie EU-Fördermittel pro Kopf berechnet.



Tolle Gelegenheit: Charmantes Objekt in Hude

Gesucht wird ein Käufer für ein wirklich interessantes Haus in Waldrandlage. Zehn Zimmer und mehr als 250 Quadratmeter Wohnfläche bieten neuen Eigentümern reichlich Platz und viele Möglichkeiten.

In direkter Waldrandlage steht diese Immobilie in Hude und verbindet urbane als auch ländliche Strukturen zu einer besonderen Standort- und Lebensqualität.

- Baujahr: 1934
- 10 Zimmer, 253,68 m² Wohnfläche, 1.684 m² Grundstück
- Modernisierung/ Sanierung: zuletzt 1990
- Ausstattung: normale Qualität
- Energieausweis: Gas-Etagenheizung, Verbrauchskennwert 276,4 kWh/(m²a), Energieeffizienzklasse „H“
- Kaufpreis: 500.000 Euro
- Käufercourtage: 3,57 % vom Kaufpreis inkl. MwSt.

Kontakt:

Haus & Grund Bremen GmbH
Am Dobben 1, 28203 Bremen
Melanie Grimm: 04 41 / 99 92 02 00.



Janssen Kolumne: Bebauungsplanwirtschaft

Ein Bebauungsplan ist nach der Definition des Baugesetzbuchs (BauGB) ein „Bauleitplan“. Er soll also eine geplante Bebauung leiten, und zwar nach den Vorstellungen der Gemeinde bzw. der Ratsmehrheit. Dieser stellt das Gesetz einen umfangreichen „Baukasten“ an Festsetzungsmöglichkeiten zur Verfügung. In welchem Umfang die Entscheidungsträger davon Gebrauch machen, ist ihrer Verantwortung überlassen.

Viel Gestaltungsfreiheit vor 60 bis 70 Jahren

In den 1960er und 1970er Jahren sollte Bebauung, vor allem Wohnbebauung, nicht nur geplant, sondern auch gefördert werden. Die Vorgaben in Bebauungsplänen waren wenig detailliert etwa in Kreyenbrück, Bloherfelde oder Dietrichsfeld mit entsprechend großer Gestaltungsfreiheit der Eigentümer. Mit zunehmender Verdichtung der Bebauung sah man die Notwendigkeit zu mehr ins Einzelne gehender Planung. Ein Beispiel dafür mag die Bebauung an der Hannah-Arendt-Straße sein.

Die Mehrheit ist zurzeit im Regulierungsfieber

Zurzeit überfällt aber ein wahres Regulierungsfieber die Ratsmehrheit bei der Planung für das Grundstück der Diakonie am Schützenweg. Der Investor hatte nach Gesprächen und Verhandlungen mit der Verwaltung eine ausgearbeitete Planung vorgelegt, von der er meinte, den geäußerten Bedenken gerecht geworden zu sein. Dem Bauausschuss reichte das nicht, seine Mehrheit fordert praktisch eine Neuausrichtung. Das Vorhaben ist ausgebremst.

Große Unterschiede bei der Bewertung von Protest

Bemerkenswert ist auch die große Aufmerksamkeit, die dem Nachbarprotest geschenkt wird. In anderen Fällen, etwa bei der Umplanung der Straße Am Schloßplatz, scheint man nicht so zu denken, wenn nämlich zu befürchten ist, dass Anwohner und Nachbarn nicht mit der Planung einverstanden sind.

Höchst bedenkliches Vorgehen der Ratsmehrheit

Es soll hier nicht darum gehen, wie und ob das Grundstück bebaut werden soll. Darüber kann und mag gestritten werden. Das Verhalten der Ratsmehrheit ist aber wegen des Verfahrens und der mangelnden Wertschätzung des Baurechts höchst bedenklich.

Baufreiheit: kein Geschenk, sondern Grundrecht

Die im Eigentumsrecht begründete Baufreiheit ist kein Geschenk von Politik oder Verwaltung, sondern ebenso wie die Berufs- und Gewerbefreiheit ein Grundrecht. Eingriffe und Regelungen auch durch Bauleitplanung bedürfen der Rechtfertigung. Deshalb ist Bauleitplanung ein Kompromiss zwischen den Rechten der Eigentümer und den Vorstellungen der Allgemeinheit zur Stadtentwicklung. Ein Bebauungsplan soll nicht nur verbindliche Festsetzungen schaffen, seine Aufstellung muss bei Bauwilligen auch Vertrauen in Verlässlichkeit und Aufrichtigkeit schaffen. Wenn aber die Ratsmehrheit rigoros und bis ins Einzelne hinein Vorschriften macht und immer neue Anforderungen stellt, fragt man sich, warum die Stadt nicht gleich selber baut. Der vielleicht heimliche Traum einiger Politiker wäre sicherlich ein Alptraum für die Versorgung mit Wohnraum und Gewerbeflächen.

Gute Vorbilder sind nah: Im Umland läuft es besser

Der Rat muss einsehen, dass es ohne Privateigentümer nicht geht. Wenn man sie verschreckt, muss man auch die Folgen tragen. Ein Blick ins Umland zeigt, dass dort Wohnungsbau nicht verhindert wird. Oldenburgs Politik muss sich dem stellen..

Haus & Grund hilft: Streit um Gartenbrunnen

Ein Grundstückseigentümer, der sich über seine vertrockneten Neuanpflanzungen ärgerte, drohte mit der Anzeige eines nicht genehmigten Gartenbrunnens. Der Fall wurde uns aus Sorge vor einem Bußgeld zur Prüfung vorgelegt.



Die untere Wasserbehörde hat uns in diesem Zusammenhang telefonisch bestätigt, dass alte Bestandsbrunnen nachträglich nicht genehmigt

werden müssen. Private Gartenbrunnen sind in der Regel erlaubnisfrei, wenn sie nur für die Bewässerung des eigenen, zum Haus gehörenden Gartens genutzt werden:

- [Infoseite der Stadt: Hinweise zu Brunnen](#)

Vorkaufsrecht: Das sollten Sie wissen

Regelmäßig interessieren sich Mitglieder für Vorkaufsrechte – sowohl solche von Mietern oder Familienangehörigen als auch solche der Gemeinde. Jenny Griep fasst die wichtigsten Informationen zu diesem spannenden Thema zusammen.

Von Jenny Griep

Immer wieder erreichen uns Fragen über das Vorkaufsrecht. Sowohl Mieter:innen als auch Familienangehörige begehren die Eintragung eines Vorkaufrechts. Daneben kann auch Gemeinden das öffentlich-rechtliche Vorkaufsrecht zustehen.



Verkaufssperre durch Grundbucheintrag

Die Vereinbarung eines Vorkaufrechts kann im Grundbuch – veranlasst durch einen Notar – eingetragen werden. Dadurch tritt eine automatische Verkaufssperre ein. Sollten Sie also Grundstück und Haus an einen Dritten veräußern und informieren den/die Vorkaufsberechtigte:n hierüber nicht, so ist der Kaufvertrag mit dem Dritten automatisch unwirksam. Der/die Vorkaufsberechtigte kann das Vorkaufsrecht dennoch ausüben.

Vereinbarung durch einen beurkundeten Vertrag

Eine Eintragung im Grundbuch ist aber nicht zwingend erforderlich. Möglich ist auch, das Vorkaufsrecht lediglich durch einen notariell zu beurkundenden Vertrag vereinbaren. Wird nun das Grundstück an einen Dritten veräußert ohne den/die Vorkaufsberechtigte:n zuvor zu informieren, bleibt der Kaufvertrag mit dem Dritten zwar bestehen. Der/die Vorkaufsberechtigte kann dann aber Schadensersatz vom/von der Verkäufer:in verlangen.

Es existiert ein gesetzliches Vorkaufsrecht für den Fall der Umwandlung einer Immobilie in Wohnungseigentum. Veräußert ein:e Eigentümer:in eines gesamten Mehrfamilienhauses nun nach und nach jede einzelne Wohnung, dann muss den Mietern der jeweiligen Wohnung diese zum Kauf angeboten werden.

Es gilt eine gesetzliche Frist von zwei Monaten

Der/die Vorkaufsberechtigte kann sein/ihr Vorkaufsrecht bei Grundstücken innerhalb der gesetzlichen Frist von 2 Monaten ausüben, § 469 Abs. 2 BGB. Anschließend verhandeln Vorkaufsberechtigte und Grundstückseigentümer die Konditionen und lassen den Vertrag durch einen Notar beurkunden.

Es gilt aber auch, dass die Immobilie an den/die Vorkaufsberechtigte:n nicht zwingend verkauft werden muss, weil zum Beispiel Uneinigkeit über den Preis besteht. Hat bereits ein Dritter sein Interesse bekundet und hat der/die Grundstückseigentümer:in mit diesem einen preislichen Rahmen festgelegt, so tritt der/die Vorkaufsberechtigte zu diesen Konditionen in die Vertragsverhandlungen ein. Heißt also: Sie müssen dem/der Vorkaufsberechtigte:n die Immobilie nicht verkaufen, wenn Sie mit einem Dritten einen höheren Preis erzielen können.

Gemeinde benötigt einen wichtigen Grund

Daneben kann auch ein öffentlich-rechtliches Vorkaufsrecht für Gemeinden bestehen. Die Gemeinde übt ihr Vorkaufsrecht nur dann aus, wenn sie dafür einen wichtigen Grund hat, der dem Allgemeinwohl der Bürgerinnen und Bürger dient. Ein solcher besteht etwa dann, wenn eine Gemeinde ein neues Einkaufszentrum oder Wohnungen plant. Die Gemeinde kann dann ebenfalls innerhalb von 2 Monaten das Vorkaufsrecht erklären. Die einzige Möglichkeit, dies zu umgehen ist die Veräußerung an ein Familienmitglied.

Haben Sie noch Fragen? Sprechen Sie uns und/oder eine:n Notar:in Ihrer Wahl gerne an!

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.*

„Altes Oldenburg“: Infos zum Bahnhof Osternburg



Ein Mitglied erkundigte sich nach der Geschichte des Bahnhofs Osternburg, der 1889 eröffnet und Ende der 1970er Jahre stillgelegt wurde. Wir halfen ihm gerne weiter und vermittelten Infos und interessante Berichte.

In der Nordwest-Zeitung (NWZ) macht sich Thomas Husmann verdient, indem er immer wieder auf die Stadtgeschichte und die Entwicklung Oldenburgs eingeht. Der Vergleich von Gebäuden, Plätzen, Straßen, Vierteln usw. in Oldenburg, wie sie „gestern“ waren und heute sind, erlaubt einen bewussten Umgang mit der Vergangenheit und sensibilisiert für anstehende und kommende Veränderungen.

Historische Fotos und Geschichten zu Oldenburg finden sich auf der

- [Internetseite „Alt-Oldenburg“](#)

Sie erlauben einen spannenden Einblick in die städtebauliche Entwicklung.

Immer wieder erzählen uns insbesondere die älteren unserer Mitglieder Geschichten zum „alten Oldenburg“ ihrer Kindheitstage und nehmen uns – soweit es die Zeit erlaubt – mit auf eine Zeitreise.

Zuletzt bat ein Mitglied uns um Informationen zum Osternburger Bahnhof, der 1889 eröffnet und 1979 nach 90 Jahren stillgelegt wurde. 1870 hatte sich der Gemeindevorstand für einen Halt ausgesprochen, der von der Großherzoglichen Oldenburgischen Eisenbahndirektion auch eingerichtet wurde.

Im Archiv der Nordwest-Zeitung finden sich aus jüngerer Vergangenheit interessante Berichte, die wir unserem Mitglied gern zukommen lassen. Sollten Sie auch Interesse oder Informationen zum Osternburger Bahnhof haben, melden Sie sich gern in unserer Geschäftsstelle.

Fuge undicht: Versicherung musste nicht zahlen

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat höchstrichterlich entschieden, dass die Wohngebäudeversicherung nicht für Nässeschäden aufgrund einer undichten Fuge zwischen Duschwanne und Wand eintreten muss (Urteil vom 20.10.2021, Az. IV ZR 236/20).

Damit ist eine höchstrichterliche Entscheidung zu einer bislang von den Gerichten unterschiedlich vorgenommen Auslegung der Versicherungsbedingungen zu Feuchtigkeitsschäden vorgenommen worden – leider zum Nachteil des betroffenen Versicherungsnehmers. Die Fälle defekter Silikonfugen sind von hoher praktischer und wirtschaftlicher Relevanz. Nur selten sind die Defekte optisch zu erkennen und fallen Mietern oder Eigentümern beim Reinigen der Wanne oder Dusche auf.



Nach den Versicherungsbedingungen besteht Versicherungsschutz gegen Schäden durch Leitungswasser, wenn das Leitungswasser aus Rohren oder Schläuchen der Wasserversorgung oder aus sonstigen mit dem Rohrsystem verbundenen Einrichtungen bestimmungswidrig austritt. Gerät durch eine Silikonfuge Duschwasser in die dahinter liegende Wand stellte sich also die Frage, ob in diesem Fall tatsächlich „Leitungswasser aus einer sonstigen mit einem Rohrsystem verbundenen Einrichtung bestimmungswidrig“ ausgetreten ist.

Dusche keine Einrichtung im Versicherungssinn

In den Schadensfällen tritt Duschwasser zunächst nicht bestimmungswidrig aus dem Duschkopf. Es läuft dann aber – zumindest teilweise nicht bestimmungsgemäß – durch die undichte Fuge in die Wand und nicht durch den Abfluss ab. Somit kommt es auf die Frage an, ob die gesamte Dusche als Einrichtung im Sinne der Versicherungsbedingungen anzusehen ist. Der BGH hat diese Frage nun verneint.

Das durch die undichte Fuge ausgetretene Wasser sei nicht aus Rohren der Wasserversorgung oder damit verbundenen Schläuchen ausgetreten. Die Fuge weist auch keine Verbindung zum Rohrsystem auf. Die Duschwanne, die angrenzenden Wände samt Fugen und die sonstigen Bauteile der Dusche seien auch nicht als einheitliche Einrichtung anzusehen, die über den Zulauf (Duschkopf) und Ablauf mit dem Rohrsystem verbunden sei. Eine bloße mittelbare Verbindung soll nicht ausreichend sein.

Die Richter gaben zudem zu bedenken, dass es niveaugleiche, barrierefreie, gegebenenfalls seitlich offene Duschen ohne Duschwanne gebe und dass Duschen in Schwimmbädern oder Sporteinrichtungen den gesamten Raum umfassen könnten, also kaum abgrenzbar seien und deswegen nicht als mit dem Rohrsystem verbundene Einrichtungen verstanden werden könnten.

Das Leistungsversprechen gilt nur eingeschränkt

Auch wenn der durchschnittliche Versicherungsnehmer einen umfassenden und lückenlosen Schutz erwarte, soweit sich aus den Bedingungen keine Einschränkungen

ergeben, werde er den Zweck der Versicherungsklausel und ihren Sinnzusammenhang dahingehend verstehen, dass das Leistungsversprechen nur für Leitungswasser aus bestimmten, abschließend aufgezählten Quellen gelte. Aus einer solchen Quelle sei das Wasser jedoch nicht ausgetreten.

Das Urteil schafft Klarheit hinsichtlich der rechtlichen Beurteilung. Im Ergebnis folgt daraus das Risiko eines nicht versicherten Schadens. Wir haben schon einige Schadensfälle zu undichten Silikonfugen in der Bearbeitung und Beratung gehabt. Auch hier muss gelten, dass Vorsicht besser ist als Nachsicht.

Selbstständiges Beweisverfahren riskant und teuer

Da die Undichtigkeit der Fuge oft nicht ins Auge springt, hilft es wenig, dass ein Mieter den Mangel nach § 536 Abs. 1 S. 1 BGB unverzüglich anzuzeigen hat. Der Mangel müsste für den durchschnittlichen Mieter sichtbar sein, um eine solche Pflicht zu begründen. Auch eine Einstandspflicht des Werkunternehmers, der die Verfüugung vorgenommen hat, ist begrenzt. In der Regel wird sich auch hier das Problem stellen, dass entsprechende Mängel für einen Laien kaum erkennbar und oft mit Bauteilöffnungen verbunden wären. Ein selbstständiges Beweisverfahren ist mit Risiken und Kosten verbunden. Das Ergebnis könnte nämlich weiterhin sein, dass die Silikonfuge nicht gewartet wurde.

Vermieter sollten die Fugen alle paar Jahre in Augenschein nehmen. Ein entsprechendes Betretungs- und Besichtigungsrecht besteht, weil dauerelastische Verfüugungen als „Wartungsfugen“ regelmäßig überprüft werden müssen. Die Kontrolle soll alle zwei Jahren erfolgen; die Sanierung etwa alle acht Jahren – so zumindest das Amtsgericht Berlin (AG-Berlin, Urt. v. 29.8.2017 – Az. 5C9316 5 C 93/16).

Das Kontrollintervall hängt dabei natürlich von der Nutzungsintensität und Reinigung der Dusche ab, was Vermieter oft nicht beurteilen können. Erst wenn der Mieter die Grenzen des vertragsgemäßen Gebrauchs schuldhaft überschreitet, kommt ein Schadensersatzanspruch in Betracht. Der Nachweis dürfte hier regelmäßig schwerfallen.

Ein Fugenaustausch ist keine Kleinreparatur

In der Regel wird die Kontrolle und Wartung Aufgabe des Vermieters sein. Entsprechende Klauseln, die den Mieter in die Pflicht nehmen, begegnen rechtlichen Bedenken. Der Austausch der Silikonfuge stellt auch keine Kleinreparatur dar. Es könnte an eine Umlage der „Wartungskosten“ über die Betriebskostenabrechnung gedacht werden. Die Betriebskostenverordnung verwendet den Begriff der Wartung, ohne ihn zu definieren. Es soll um die „regelmäßige Prüfung der Betriebsbereitschaft und der Betriebssicherheit“ gehen. Vorwiegend werden technische Anlagen gewartet.

Im weiteren Sinn kann aber auch die Wartung der Dachrinne, wenn diese regelmäßig gereinigt werden muss, darunterfallen. Es werden diejenigen Arbeiten als Wartung betrachtet werden können, die darauf ausgerichtet sind, das Mietobjekt und insbesondere die damit zusammenhängenden Anlagen zu erhalten und deren Funktionalität zu gewährleisten. Die Kosten für den Austausch der Silikonfuge selbst fallen allerdings so oder so nicht unter die umlegbaren Wartungskosten und sind vom Vermieter bzw. der Vermieterin zu tragen.



Ein Streitklassiker: das Übergabeprotokoll

Das schriftliche Protokoll zum Start und Ende eines Mietverhältnisses bietet immer wieder Anlass zu Meinungsverschiedenheiten. Deshalb sollte der Vermieter es möglichst sorgfältig und korrekt ausfüllen.

Bei der Wohnungsübergabe am Anfang und am Ende des Mietverhältnisses wird oft ein schriftliches Protokoll erstellt. Dieses soll den Zustand der Wohnung beweisfähig sichern und dabei helfen, Streitigkeiten mit dem Mieter zu vermeiden. Oft kommt es aber bereits bei der Erstellung des Protokolls zu Meinungsverschiedenheiten.

Grundsätzlich ist niemand verpflichtet, ein Übergabe- oder Abnahmeprotokoll zu erstellen oder zu unterzeichnen. Etwas Anderes gilt, wenn im Mietvertrag vereinbart wurde, dass jeweils gemeinsame Protokolle bei Vertragsanfang und Vertragsende zu erstellen sind.

Mangelnde Sorgfalt führt zu Problemen

Probleme entstehen, wenn Protokolle nicht mit der nötigen Sorgfalt erstellt werden. Es sollte dabei zunächst nur der tatsächliche Zustand dokumentiert werden. Es besteht anschließend ausreichend Gelegenheit, die Angelegenheit rechtlich prüfen zu lassen.

Daneben gibt es aber immer wieder Versuche von Vermietern, in das Protokoll Verpflichtungserklärungen zulasten des Mieters aufzunehmen, etwa in der Art, dass der Mieter noch zur Beseitigung dieser oder jener Mängel verpflichtet werden soll.

Bei Unterzeichnung einer solchen Erklärung in der Mietwohnung durch den Mieter ist Vorsicht geboten. Wir raten ausdrücklich davon ab.

Darstellung darf nicht zu allgemein sein

Um den Beweiswert eines Übergabeprotokolls zu gewährleisten, muss der Vermieter den Zustand der Wohnung genau beschreiben. Allgemeine oder bloße wertende Darstellungen („Wohnung befindet sich im vertragswidrigen / nicht ordnungsgemäßen / beanstandungswürdigem“ Zustand) sind unzureichend. Auch Begriffe ohne konkreten Bedeutungsinhalt („Wohnzimmer ist verschmutzt; Küchenzeile ist beschädigt“) genügen nicht.

Nachträgliche Beanstandungen können ausgeschlossen sein, wenn das Protokoll fehlerhaft erstellt wird. Probleme entstehen beispielsweise, wenn der Mieter vom Vormieter Sachen übernommen hat, die zunächst in der Wohnung verbleiben. Hier müssen Vermieter besondere Vorsicht walten lassen, damit sich hinter dem Schrank oder unter dem Sofa kein Schaden befindet, der zunächst nicht erkannt wird. Sofern kein Vorbehalt gemacht wurde, kann der Vermieter den Mieter nicht für nachträglich entdeckte Mängel in Anspruch nehmen.

Forderungsausschluss bei Zusage oder Zahlung

Der Vermieter ist insbesondere auch dann mit weiteren Forderungen ausgeschlossen, wenn er mit der Erstellung des Übergabeprotokolls gleichzeitig die vorbehaltlose Rückzahlung der Kaution zusagt oder diese bereits ausgezahlt wurde, nachdem der Vermieter die Wohnung abgenommen hatte.

In jedem Fall und insbesondere bei zu erwartenden Schwierigkeiten, sollte der Vermieter den Zustand der Wohnung bei Übergabe durch aussagekräftige Fotos oder durch eine Niederschrift dokumentieren und dies möglichst durch einen Zeugen bestätigen lassen.

Zustand vor Mietbeginn beweissicher dokumentieren

Auch vor Mietbeginn sollte der Vermieter den Zustand entsprechend beweissicher dokumentieren. Die oftmals verwendete Formulklausel im Mietvertrag, wonach sich „die Wohnung bei Übergabe an den Mieter in einem einwandfreien, renovierten Zustand“ befindet, ist wegen Verstoßes gegen § 309 Nr. 12 b BGB unwirksam ist, da insoweit die Beweislast zum Nachteil des Mieters abgeändert wird.

Bevor eine Neuvermietung oder Rückgabe ansteht, empfehlen wir ein Beratungsgespräch. Rufen Sie uns gerne an, wir unterstützen Sie gern..

Zu guter Letzt: Energieausweis zum Vorzugspreis

Mitglieder von Haus & Grund Oldenburg können bei der Erstellung von Gebäudeenergieausweisen von der langjährigen Kooperation des Vereins mit dem erfahrenen Anbieter Brunata Minol profitieren.

Wer eine Wohnung oder ein Haus verkaufen oder vermieten möchte, benötigt einen Energieausweis. Denn der potentielle Vertragspartner soll gleich erkennen können, welche Verbräuche und Energiekosten ihn erwarten.



Uns erreichen viele Anfragen von Mitgliedern, die wissen möchten, an wen Sie sich wegen der Erstellung eines Energieausweises wenden können. Für sie haben wir eine gute Nachricht: Mitglieder von Haus & Grund Oldenburg können bei der Erstellung von Gebäudeenergieausweisen von der langjährigen Kooperation mit Brunata Minol profitieren.

Dort erhalten Sie den Service zu einem attraktiven Vorzugspreis.

Mehr dazu erfahren Sie auf unserer Infoseite zur Kooperation:

- [Das energetische Zeugnis Ihrer Immobilie: Energieausweis zum Vorzugspreis](#)

Bei Fragen hilft das Minol Expertenteam „Energieausweis“ (Daten auf der Infoseite). Aber auch das Team in unserer Geschäftsstelle steht bei Rückfragen gerne zur Verfügung.

Online-Mietverträge?
Dafür haben wir jemanden!

Jetzt mehr erfahren: www.vermiederservice-oldenburg.de

Neuer Service

Mitgliedschaftsbescheinigung
Mietvertrag für Wohnraum

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 / Autorenbild), studio v-zwoelf / AdobeStock (Seite 3),
Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Seite 4), Haus & Grund (Seite 5),
darkoudovicic / AdobeStock (Seite 7), Masson / AdobeStock (Seite 9),
Robert Kneschke / AdobeStock (Seite 10), PhotoSG / AdobeStock (Seite 11).