



Die Themen diesmal:

- **Neu im Team: Gudrun Hinrichs**
Die Geschäftsstelle von Haus & Grund Oldenburg freut sich über eine neue Mitarbeiterin: Seit September verstärkt Gudrun Hinrichs das Team. Sie verfügt über viel Erfahrung im Immobilienbereich.
- **Wechsel: Iris Winters führt Verein**
Neuer Vorstand: Die Hauptversammlung wählte Iris Winters zur Vorsitzenden und Sven Wolf zum Schatzmeister. Weiter dabei sind Thomas Fischer, Reinhard Nannemann und Gunnar Zube.
- **Gestatten: Iris Winters im Profil**
Die neue Vorsitzende von Haus & Grund Oldenburg ist in der Innenstadt aufgewachsen. Sie betreibt eine Immobilien- und Hausverwaltung und ist vielfältig ehrenamtlich engagiert.
- **Serie: Ausfüllhilfen zum Mietvertrag**
Die neue Serie behandelt ausgewählte Themen, die beim Ausfüllen eines Mietvertrags Probleme bereiten können. Im ersten Teil geht es um die Einbauküche.
- **Janssen Kolumne: Schwamm- oder Schlammstadt**
Der ehemalige Vorsitzende unseres Vereins, Lambert Janssen, ist bekannt für seine klaren Worte. Diesmal widmet er sich den Vorgaben zur Zwischenspeicherung von Regenwasser.
- **Streng: Vorschriften bei Gerätemiete**
Immer mehr Vermieter kaufen Messgeräte zur Verbrauchserfassung nicht selbst, sondern mieten sie an. Damit die Mietkosten umgelegt werden können, sind strenge Vorschriften zu beachten.
- **BGH: Mieter müssen Kontrollen bezahlen**
Mieter müssen die Kontrolle der Mülltrennung und der Rauchwarnmelder durch Dienstleister bezahlen. Das stellte der Bundesgerichtshof in seinem Urteil vom 5. Oktober 2022 klar.
- **Mietspiegel: Arbeit hat begonnen**
Oldenburg bekommt einen Mietspiegel – die Arbeit daran ist angelaufen. Haus & Grund war bei der ersten Sitzung des Arbeitskreises zur Mietspiegelreform im November dabei.
- **CO2KostAufG: Merkblatt hilft weiter**
Vermieter sind ab 2023 verpflichtet, sich an den CO₂-Kosten der Mieter zu beteiligen. Ein Merkblatt informiert über die Aufteilung nach einem Stufenmodell und die Abrechnungszeiträume.
- **Zu guter Letzt: Balkonkraftwerk mit Rabatt**
Die Firma OLWATT bietet Mitgliedern von Haus & Grund Oldenburg Balkonkraftwerke zum Sonderpreis an. Eine Musteranlage kann direkt vor Ort angeschaut werden.

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



das neue Jahr soll also an dieser Stelle mit einem Jahresrückblick beginnen: Ereignisreiche Monate liegen hinter uns und haben das Erscheinen des Rundbriefs verzögert. Die Rechtsberatung unserer Mitglieder als Kernbereich unserer Geschäftstätigkeit hat alle Aufmerksamkeit verlangt und Vorrang.

Das zunächst geplante Verbot von Gasheizungen, die Grundsteuerreform, die CO₂-Abgabe für Eigentümer, die Mietspiegelreform, Ärger mit dem OÖVV, Gaspreisdeckel, Änderungen des Jahressteuergesetzes 2022 haben ebenso wie die Sorge um gestiegene Betriebskosten und die Umlagefähigkeit auf Mieter für ein erhebliches zusätzliches Anfragevolumen gesorgt. Daneben hatte das Jahr 2022 wieder zahlreiche für das Mietrecht wichtige Gerichtsentscheidungen zu bieten, die in die Beratungspraxis eingeflossen sind.

Auf der Jahreshauptversammlung am letzten Freitag im November haben wir Herrn Lambert Janssen als Vorsitzenden und Herrn König als Schatzmeister unseres Vereins verabschiedet. Wir danken ihnen für den Einsatz und die erfolgreiche Arbeit in unserem Verein.

Wir freuen uns, mit Frau Winters eine neue Vorsitzende gefunden und auch Herrn Wolf von der Treuhand für das Amt des Kassenwarts gewonnen zu haben. Beide sind mit dem Verein vertraut und werden die erfolgreiche Arbeit sicherlich gerne und mit ebenfalls glücklichen Händchen fortführen. Wir werden unseren Teil dazu beitragen und freuen uns auf die Zusammenarbeit.

Auch wenn es einen Wechsel im Vorstand und beim Vorsitz gab, möchten wir nicht auf die deutlichen und unterhaltenden Worte von Herrn Lambert Janssen verzichten. Wir freuen uns daher, dass Herr Janssen, der dem Verein im Beirat erhalten bleibt, angeboten hat, Beiträge für seine Kolumne dann und wann beizusteuern. Zum Jahresanfang können wir Ihnen einen solches Schmankerl jedenfalls schon anbieten.

Die Suche und Auswahl eines geeigneten Mieters erfordern mitunter einen längeren Vorlauf und eine Bonitätsprüfung, die angesichts jüngerer Erfahrungen in der Rechtsberatung nochmals jedem Mitglied empfohlen werden kann. Ist ein geeigneter Vertragspartner gefunden, gilt es beim Abschluss eines Mietvertrags bestimmte Fragen zu klären oder Fehler zu vermeiden. An dieser Stelle wollen wir dabei helfen, ein Problembewusstsein zu entwickeln und auf ausgewählte Themen – beginnend mit der Einbauküche - eingehen. Es kann sich auch anbieten, den Mietvertrag gleich in Abstimmung mit uns aufsetzen zu lassen.

Neu im Team ist seit September Frau Gudrun Hinrichs, die als Immobilienfachwirtin unseren Mitgliedern gern zur Verfügung steht.

Sollte sich Frau Giesmann bei uns am Telefon melden, dann handelt es sich nicht um eine neue Mitarbeiterin, sondern um Frau Jenny Griep, die nach Heirat den Namen ihres Mannes angenommen hat.

Das neue Jahr wird mit neuen Herausforderungen verbunden sein und gemeinsam werden wir sie in Angriff nehmen, das zeigt die nunmehr fast 120-jährige Vereinsgeschichte.

Wir sind weiterhin bemüht, die Mitgliedsbeiträge nicht zu erhöhen. Die Rechtsberatung bleibt weiterhin kostenlos. Dies soll weiterhin so bleiben. Angesichts der allgemeinen Preissteigerungen werden wir aber zukünftig die Auslagenpauschale für unsere Inanspruchnahme erhöhen, wenn sie denn gegenüber Dritten – wie bei einer Kündigung – nach außen in Erscheinung tritt. Wir werden hier auch im Vergleich mit anderen Ortsvereinen ähnlicher Größe weiterhin günstig sein.

Die Geschäftsstelle und das Team von Haus & Grund Oldenburg wünscht Ihnen ein gesundes und erfolgreiches Jahr 2023!

Mit freundlichen Grüßenn

Ihr



Dr. Tim Torsten Schwithal
Geschäftsführer Haus & Grund Oldenburg

Neu im Team: Gudrun Hinrichs

Die Geschäftsstelle von Haus & Grund Oldenburg freut sich über eine neue Mitarbeiterin: Seit September verstärkt Gudrun Hinrichs das Team. Sie verfügt über Erfahrung im Immobilienbereich und hat sich bereits gut eingearbeitet.

Mit Frau Hinrichs konnten wie eine erfahrene Immobilienfachwirtin gewinnen. Wir haben damit auch wieder die Möglichkeit, unseren Mitgliedern die Erstellung der Betriebskostenabrechnungen anzubieten. Frau Hinrichs konnte hier bereits in den letzten Monaten viele Nebenkostenabrechnungen erstellen und unseren Mitgliedern auch am Telefon mit Rat und Tat zur Seite stehen. Wir freuen uns, dass wir Sie im Team begrüßen dürfen.



Wechsel: Iris Winters führt Verein

Der Vorstand unseres Vereins ist neu formiert: Die Hauptversammlung wählte Iris Winters zur neuen Vorsitzenden und Sven Wolf zum Schatzmeister. Weiter im Vorstand sind Thomas Fischer, Reinhard Nannemann und Gunnar Zube.



Der Haus- und Grundeigentümergeverein Oldenburg hat einen neuen Vorstand. In der Jahreshauptversammlung vom 25.11.2022 wurde Iris Winters als Nachfolgerin von Lambert Janssen als Vorsitzende gewählt. Janssen war seit 2014 Vorsitzender und legte das Amt nach 8 Jahren nieder. Nach 20 Jahren im Vorstand wurde Herr König als

Kassenwart verabschiedet. Ihm wurde vom langjährigen ehemaligen Geschäftsführer Helmut Steinhauer die goldene Ehrennadel der Haus & Grund Organisation überreicht. Für König wurde Steuerberater Sven Wolf in den Vorstand gewählt. Wiedergewählt wurden die Vorstandsmitglieder Thomas Fischer, Reinhard Nannemann und Gunnar Zube.

Der Verein wächst weiter: über 4.000 Mitglieder

Die Jahreshauptversammlung fand nach Corona-bedingten Einschränkungen der Vorjahre wieder im gewohnten Rahmen Ende November im Stadthotel statt. Vorsitzender Janssen begrüßte zahlreiche Erschienenene und konnte in seinem Bericht mitteilen, dass der Verein wiederum gewachsen sei und jetzt über 4.000 Mitglieder zähle.

Bei zunehmend restriktiver Politik gegenüber Vermietern sei eine starke Interessenvertretung notwendig. So sei die Beteiligung der Vermieter an den Heizkosten über die CO₂-Bepreisung nicht nur systemfremd, sondern führe auch zu vermehrter Bürokratie. Ohne private Vermieter sei eine ausreichende Wohnungsversorgung nicht möglich. Lokaler Schwerpunkt der Arbeit des Vereins sei die Beratung durch Juristen, Rechtsberater und Fachkräfte im 8-köpfigen Team der Geschäftsstelle.

Dr. Tim Thorsten Schwithal als Geschäftsführer erläuterte dazu, häufig werde Hilfe bei der Nebenkostenabrechnung angefordert. Beratungsbedarf bestehe auch bei Neuvermietungen sowie bei Kündigungen und Mieterhöhungen. Aktuell seien Fragen zur Grundsteuerreform und zur CO₂-Abgabe.

Herr König als Kassenwart stellte die Finanzlage des Vereins trotz Ungewissheit der weiteren Kostenentwicklung als gut dar.

Vor der Neuwahl des/der Vereinsvorsitzenden stellte sich Frau Iris Winters als in der Innenstadt aufgewachsene Oldenburgerin vor. Seit 20 Jahren sei sie im Immobilienbereich tätig und möchte ihre Erfahrungen in die Vereinsarbeit einbringen.

Vortrag zu energetischen Anforderungen im Neubau und Bestand

Den Abschluss der Versammlung bildete der Vortrag von G. Zube, Bezirksschornsteinfegermeister und Energieberater, zu energetischen Anforderung an neue, aber vor allem an bestehende Gebäude. Das Ziel des Null-Energie-Hauses sei ausgegeben und im Neubau auch erreichbar. Erheblich schwieriger und aufwändiger sei aber die Sanierung und Modernisierung im Bestand. Die politischen Vorgaben zur Energieeinsparung und -gewinnung seien sehr ambitioniert. Es sei zweifelhaft, ob überhaupt genügend Material und Fachkräfte verfügbar seien, um die Ziele zu erreichen, erklärte Zube.

Auf Eigentümer von älteren Wohngebäuden kämen erhebliche Kosten zu, um zukünftigen Anforderungen gerecht zu werden. Besonders Rentner als Eigentümer von Wohnhäusern würden kaum in der Lage sein, die Kosten für Heizung und Gebäudeanpassung aufzubringen, befürchtete der Fachmann. Es werde wohl häufig eine aufwändige Kombination von Gasheizung mit Photovoltaik oder Solarzellen nötig sein. Zu den Kosten kämen noch die zusätzlichen Anforderungen an Kontrollen und Dokumentationen zum Teil mit Bußgeldandrohungen. Zur Abstimmung von Anforderungen und Möglichkeiten sei eine qualifizierte Beratung unerlässlich, die finanziell gefördert werde.

Gestatten: Iris Winters im Profil

Die neue Vorsitzende von Haus & Grund Oldenburg ist in der Innenstadt aufgewachsen. Sie betreibt in der Achternstraße eine Immobilien- und Hausverwaltung und ist vielfältig ehrenamtlich engagiert.



Liebe Mitglieder,

mein Name ist Iris Winters und ich möchte mich bei Ihnen als neue 1. Vorsitzende des Haus- und Grundbesitzervereins der Stadt Oldenburg vorstellen.

Meine Geschichte beginnt in Oldenburg, in dessen Innenstadt ich aufgewachsen bin. Dort hat meine Familie, eine Kaufmannsfamilie seit jeher, ihr Geschäft betrieben. Diesem Vorbild folgend habe ich meine Ausbildung angetreten und als Textilbetriebswirtin abgeschlossen. Auf Umwegen fand ich mich bald in der Immobilienwirtschaft wieder, wo ich seit Langem eine Immobilien- und Hausverwaltungsfirma in der Achternstraße der Oldenburger Innenstadt betreibe.

Neben der Leitung meiner Firmen engagiere ich mich ehrenamtlich in vielen Initiativen. Hervorzuheben sind dabei etwa der Vorsitz der Ausbaugesellschaft der Achternstraße für die Neupflasterung der Innenstadt sowie der Vorsitz des Fördervereins der Hermann-Ehlers-Grundschule in Eversten, welchen ich knapp 25 Jahre innehielt. Nachdem ich kürzlich letzteren Vorsitz erfolgreich weitergeben konnte, suchte ich nach einer neuen Möglichkeit, mich zu engagieren.

Ich möchte mich recht herzlich für das mir entgegengebrachte Vertrauen bedanken und meine Freude über die neue Herausforderung zum Ausdruck bringen. Ich bin zuversichtlich, meine lange Erfahrung in der Immobilienwirtschaft an dieser Stelle sinnvoll einbringen zu können und freue mich auf die Zusammenarbeit mit dem Landesverband, meinen Vorstandskollegen, der Geschäftsstelle und natürlich Ihnen. Es ist mir wichtig, stets ein offenes Ohr für Sie als Mitglieder zu haben. Kommen Sie also gerne mit Ihren Anliegen auf mich zu.

Ich verbleibe mit besten Wünschen für das neue Jahr

Iris Winters



Teil I - Die Einbauküche

Diese Artikel-Serie geht auf ausgewählte Themen ein, die beim Ausfüllen eines Mietvertrags Probleme bereiten können. Im ersten Teil geht es um die Einbauküche. Übrigens: Wir bieten auch Unterstützung beim Ausfüllen des Vertrags an.

Die Parteien eines Mietvertrags streiten bei der Einbauküche mitunter über die Erhaltung und Instandsetzung sowie Abstands Zahlungen oder eine mögliche Rückbauverpflichtung bei Beendigung des Mietverhältnisses. Hier stellt sich dann die Frage, ob der Mieter oder Vermieter zuständig ist.

Mitvermietetes Zubehör: Sache des Vermieters

Zunächst gilt der Grundsatz, dass Möbel, Einrichtungsgegenstände, Einbauschränke, die sich vor Abschluss des Mietvertrags in der Wohnung befinden, nach § 311 c BGB als Zubehör mitvermietet werden. Dies gilt auch für Einbauküchen oder vom Vermieter gestellte Geräte und Maschinen, die zum gemeinschaftlichen Gebrauch aller Mieter aufgestellt wurden, wie z.B. Waschmaschinen in der Waschküche. Den Vermieter trifft die Reparatur- und Instandhaltungspflicht. Es kommt nicht darauf an, ob der Vermieter die Küche selbst in die Wohnung eingebracht hat, oder ob er die vom Vormieter zurückgelassenen Sachen in der Wohnung belässt und in diesem Zustand weitervermietet.

Gegen Abstand übernommene Küche: Sache des Mieters

Hat der Mieter die Küche vom Vormieter gegen eine Abstands zahlung übernommen (gekauft), ist er Eigentümer der Küche geworden; er muss für Reparaturen und den Austausch von Geräten daher selbst aufkommen und die Küche bei Mietvertragsende auch entfernen. Der Mieter haftet in diesem Fall für Schäden, die durch die Einbauküche oder bei deren Ausbau entstehen. Der Vermieter sollte nicht nur mit Blick auf ggf. irgendwann anfallende Reparaturen und eine Rückbauverpflichtung beweisen können, dass der Mieter die in der Wohnung belassene Küche vom Vormieter übernommen hat.

Was passiert bei unentgeltlicher Überlassung?

Unser Standardmietvertrag von Haus & Grund sieht in § 12 derzeit vor, dass die bei Mietbeginn in der Wohnung befindliche Einbauküche dem Mieter unentgeltlich zur Nutzung überlassen wird. Es wird also fingiert, dass die Küche nicht zur Mietsache gehört. Das Amtsgericht Berlin-Neukölln hat eine solche Klausel mit Urteil vom 14.11.2017 (Az.: 18 C 182/17) akzeptiert und eine Klage des Mieters auf Zahlung der Kosten für eine nach Mietvertragschluss defekt gewordene neue Geschirrspülmaschine

abgelehnt. Eine solche Klausel kann zum Vorteil des Vermieters sein. Sollte ein Kucheneinbaugerät ausfallen, hat der Mieter Anspruch auf Beseitigung des defekten Geräts gegen den Vermieter. Er kann das defekte Gerät durch ein eigenes ersetzen, welches er beim Auszug dann auch wieder mitnehmen kann. Der Vermieter sollte sich hier vor einem Austausch durch den Mieter aber von der mangelnden Funktion und dem Defekt gleichwohl überzeugen.

Zum Teil wird eine solche Vereinbarung im Mietvertrag, wonach die Küche "unentgeltlich überlassen" ist, kritisch gesehen, weil dies eher einem Leihvertrag entspricht. Angesichts der Mietspiegelreform kann es sich zukünftig anbieten, dass die Einbauküche ausdrücklich mitvermietet wird, da die Küche sich in der Regel werterhöhend auswirkt. Eine vom Mieter auf eigene (vom Vermieter auch nicht erstattete) Kosten in die Mietwohnung eingebaute (Küchen-)Einrichtung bleibt bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf Dauer unberücksichtigt (BGH, Urteil vom 24.10.2018 – VIII ZR 52/18).

Wann sich die Mitvermietung der Einbauküche empfiehlt ...

Auch bei einer neuen oder hochwertigen Einbauküche kann es sich empfehlen, diese ausdrücklich mitzuvermieten. Der Vermieter kann entweder die Miete für die Küche extra angeben oder die Wohnung mit Küche zu einem kompletten Mietpreis vermieten. Um einen bestimmten Betrag ansetzen zu können, muss der Vermieter den Kaufpreis der Küche durch die geschätzte Nutzungsdauer teilen und die Kapital-zinsen hinzurechnen. Dieser Gesamtbetrag wird durch 12 Monate geteilt, so dass eine monatliche Miete für die Küche pro Nutzungsjahr – zusätzlich zum Mietzins – ausgewiesen werden kann. Wird die Küche mitvermietet, ist der Vermieter als Eigentümer der Küche verpflichtet, eventuell auftretende Schäden auf seine Kosten reparieren bzw. austauschen zu lassen, sofern die Schäden bei normalem, vertragsgemäßem Gebrauch der Küche aufgetreten sind.

... und welche (steuerlichen) Folgen das hat

Wer Wohnungen mitsamt Einbauküche vermietet, der muss von Zeit zu Zeit die verwohnte Küche er-neuern lassen. Die Kosten können Vermieter steuerlich geltend machen. Wird eine Wohnung mit Einbauküche vermietet, kann der Vermieter die Erneuerung der kompletten Küche nicht als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung von der Steuer absetzen. Vielmehr sind die Kosten über einen Zeitraum von 10 Jahren als Abschreibung auf Abnutzung (AfA) abzuschreiben. Das hat der Bundesfinanzhof entschieden (Urteil vom 03.08.2016, Az.: IX R 14/15).

Ein Anspruch des Mieters auf Zustimmung des Vermieters zum Ausbau der mitvermieteten Küche und Einbau einer vom Mieter erworbenen oder ihm gehörenden Küche besteht übrigens nicht. Wenn sich ein Mietinteressent mit einem solchen Anliegen an Sie wendet und der Abschluss des Mietvertrags von Ihnen gewünscht wird, empfehlen wir einen Beratungstermin.



Janssen Kolumne: Schwamm- oder Schlammstadt

Der ehemalige Vorsitzende von Haus & Grund Oldenburg, Lambert Janssen, ist bekannt für seine klaren Worte. Diesmal widmet er sich in seiner Kolumne den Vorgaben zur Zwischenspeicherung von Regenwasser.

Oldenburg ist nicht nur Stadt am Wasser, sondern nach starken Regenfällen vermehrt auch eine Stadt im Wasser. Was früher ein 50-Jahres-Niederschlag war, ist heute zwar nicht die Regel, aber häufiger geworden. Starkregen überlastet das Kanalnetz und überschwemmt Straßen. Dennoch befürchtet der OOWV zu wenig Wasser, nämlich für die Grundwasserbildung. Über gepflasterte Verkehrswege und Plätze wird Wasser zu schnell abgeleitet, ohne für Trinkwasserbildung oder Pflanzen zur Verfügung zu stehen. Die zunehmende Versiegelung hat viele Gründe

Ursache ist auch die Verdichtung in Wohngebieten. Auf Baugrundstücken von 300 m² ist für Grünflächen kaum noch Platz. Bei Bebauung auf gewerblich genutzten Grundstücken geht es ohnehin um die möglichst große Ausnutzung mit Gebäuden und befestigten Flächen. Die zunehmende Versiegelung ist auch Folge unser Komfortansprüche. Man möchte trockenen Fußes zur Haustür gelangen. Der Parkplatz vor dem Supermarkt soll auch nicht unter Wasser stehen. Die Befestigung von Straßen und öffentlichen Plätzen ist unverzichtbar. Durch Matsch über den Schloßplatz oder Marktplatz zu stapfen ist auch nicht recht vorstellbar. Schlammstadt soll Oldenburg nicht werden.

Aber Oldenburg soll „Schwammstadt“ werden, indem Regenwasser gespeichert und verzögert abgegeben wird. Das kann sowohl auf den Grundstücken als auch zentral geschehen.

Möglichkeit 1: unterirdische Rigolen

Auf dem Grundstück wird in der Regel für oberirdische Speicherbecken wenig Platz sein. Aber es können sog. Rigolen für unterirdische Speicherung und Versickerung angelegt werden. In einigen Baugebieten werden sie oder andere Zwischenspeicher gefordert oder vorausgesetzt, wenn die Ableitung von Oberflächenwasser in die Kanalisation untersagt ist.

Möglichkeit 2: Begrünung der Hausdächer

Ein anderer teurer Weg zur Zwischenspeicherung ist die Dachbegrünung, die bis zu 90% des Niederschlags auffangen und bei sommerlichen Temperaturen auch verdunsten kann. Genutzt wird die Begrünung aber nur wenig (NWZ 24. September 2022).

Ökologisch macht die Dachbegrünung durchaus Sinn, sie mindert die Folgen der Versiegelung an Ort und Stelle. Ökonomisch kann das anders aussehen. Trotz Förderung werden Eigennutzer es sich dreimal überlegen, ob sie die hohen Kosten für die Herstellung und den Unterhaltungsaufwand tragen wollen. Vermieter können sich die Überlegungen sparen. Die ohnehin schon hohen Baukosten steigen noch mehr, ohne dass Mieteinnahmen dem entsprechen können. Die Mehrkosten bleiben beim Eigentümer hängen.

Vermeiden lässt sich die Dachbegrünung nicht, wenn sie in Bebauungsplänen und örtlichen Bauvorschriften gefordert wird, was nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und § 84 Abs. 3 NBauO möglich ist (etwa Bebauungsplan O-822 – nördlich Sandweg/südlich Sieben Bösen oder Bebauungsplan N-777 D –Fliegerhorst/Mittelweg).
Was ist mit den vielen städtischen Flachdächern?

Es wäre sicher schon viel gewonnen, wenn die Stadt hier als Vorreiter in Aktion treten könnte. Ausreichend Flachdächer dürften bei Schulen, Sporthallen und anderen städtischen Gebäuden vorhanden sein. Was Eigentümern auferlegt oder empfohlen wird, kann für öffentliche Gebäude sicherlich nicht falsch sein.

Oder einfach nur Wasserteiche und -becken ...

Herkömmliche Maßnahmen zur Wasserregulierung sind Teiche und Becken, die auch als Frei- und Erholungsflächen dienen und Wohnqualität steigern. Auch diese Flächen und die Maßnahmen müssen bezahlt werden. Der Investor – privat oder öffentlich – wird die Kosten auf die Baugrundstücke umlegen.

Ein bewusster Umgang mit Regenwasser ist erforderlich und kostet Geld. Da die Ausweisung von Wohn- und Gewerbeflächen auch im öffentlichen Interesse liegt, sollte sich die Allgemeinheit auch an den Kosten beteiligen.



Beliebt bei Anwohnern, Spaziergängern und Mückenlarven: Rückhalte- und Versickerungsteich im Wohngebiet.

Streng: Vorschriften bei Gerätemiete



Messgeräte zur Verbrauchserfassung sollen fernablesbar werden. Immer mehr Vermieter kaufen diese Geräte nicht selbst, sondern mieten sie an. Damit die Mietkosten umgelegt werden können, sind strenge Vorschriften zu beachten.

Neben dem klassischen Kauf von fernablesbaren Messgeräten zur Verbrauchserfassung gewinnt die Gerätemiete mehr und mehr an Bedeutung. Die Gerätemiete für die Heizungs- und Warmwassermessung muss dem Wohnungsmieter gemäß Heizkostenverordnung § 4 angekündigt werden. Dies geschieht zur besseren Nachweisbarkeit am besten schriftlich. Die Mieter sind an der Entscheidung zu beteiligen. Dieses Verfahren soll die Mieter davor schützen, mit höheren Kosten belastet zu werden.

Hat es der Vermieter versäumt, den Mietern die geplante Anmietung mitzuteilen, können die Mietkosten für die Erfassungsgeräte nicht mit der Heizkostenabrechnung umgelegt werden. Die Mitteilung kann auch nicht nachgeholt werden, weil § 4 Abs. 2 S. 2 1. Hs Heizkostenverordnung verlangt, dass die Mitteilung „vorher“ – also vor der Anmietung – zu erfolgen hat. Die Umlage der Mietkosten ist dann zulässig, wenn die Mehrheit der Wohnungsmieter innerhalb eines Monats nicht widerspricht. Stillschweigen bedeutet dann Zustimmung.

BHG: Mieter müssen Kontrollen bezahlen

Aus der Rechtsprechung: Mieter müssen die Kontrolle der Mülltrennung und der Rauchwarnmelder grundsätzlich bezahlen. Das stellte der Bundesgerichtshof (BGH) in seinem Urteil vom 5. Oktober 2022 klar (Az. VIII ZR 117/21).

Die Kosten eines externen Dienstleisters für die regelmäßige Kontrolle der Restmüllbehälter des Mietobjekts auf Einhaltung der satzungsmäßigen Vorgaben für die Mülltrennung und für die bei fehlerhafter Abfalltrennung erfolgende Nachsortierung von Hand sind im Wohnraummietverhältnis gemäß § 2 Nr. 8 BetrKV auf den Mieter umlegbare Betriebskosten.

Die Kosten für die regelmäßige Prüfung und Sicherstellung der Betriebsbereitschaft von in den Mieträumen angebrachten Rauchwarnmeldern sind im Wohnraummietverhältnis als "sonstige Betriebskosten" im Sinne von § 2 Nr. 17 BetrKV auf den Mieter umlegbar. Sie werden von einer vertraglichen Umlagevereinbarung erfasst, welche die Umlage der Kosten des Betriebs von Brandschutz- und Brandmeldeanlagen auf den Mieter vorsieht. Dem stehen Regelungen in den Bauordnungen der Länder, nach denen (öffentlich-rechtlich) die Wartung dem Mieter obliegt, nicht entgegen.





Mietspiegel: Arbeit hat begonnen

Oldenburg bekommt im Lauf dieses Jahres einen Mietspiegel – und die Arbeit daran ist bereits angelaufen. Die erste Sitzung des Arbeitskreises zur Mietspiegelreform fand im November statt – mit Beteiligung von Haus & Grund.

Die 1. Sitzung des Arbeitskreises erfolgte im Kulturzentrum PFL am 2. November 2022 (17 bis 19 Uhr). Haus & Grund war als Vertreter der privaten Haus- und Grundeigentümer und Vermieter durch den Vorsitzenden und den Geschäftsführer vertreten.

Mit der Mietspiegelreform ist eine Pflicht zur Erstellung eines Mietspiegels für Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnerinnen und Einwohner, die Möglichkeit Einwohnermeldedaten und Grundsteuerdaten sowie eine Auskunftspflicht für Vermietende und Mietende eingeführt worden. Ein qualifizierter Mietspiegel ist dabei nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen zu erstellen.

Als Stichtag der Befragung der Mieter und Vermieter ist der 1. Januar 2023 vorgesehen. Ein Inkrafttreten ist für den 1. Oktober 2023 vorgesehen.

Gemäß § 17 der Mietspiegelverordnung (MsV) sollen qualifizierte Mietspiegel in der Regel Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit mehr als zwei Wohnungen erfassen. Der Fragebogen sieht aufgrund der Besonderheiten auf dem Oldenburger Wohnungsmarkt (laut Zensus 2011 befanden sich 13 Prozent der Mietwohnungen in Gebäuden mit einer Wohnung und 13 Prozent in Gebäuden mit zwei Wohnungen) auch eine Einbeziehung von Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern vor.

Wir halten Sie über dieses Thema auf dem Laufenden!



CO2KostAufG: Merkblatt hilft weiter

Vermieter sind ab 2023 verpflichtet, sich an den CO₂-Kosten der Mieter zu beteiligen. Die Aufteilung erfolgt nach einem Stufenmodell und ist auf Abrechnungszeiträume anzuwenden – wie genau, beschreibt unser Merkblatt.

Am 10. November hat der Bundestag das Gesetz zur Aufteilung der Kohlendioxidkosten (CO₂KostAufG) beschlossen. Damit möchte die Bundesregierung Vermieter an der seit 2021 nach dem Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) erhobenen CO₂-Abgabe auf fossile Brennstoffe beteiligen.

Die wesentlichen Inhalte zu den technischen Details sowie eine Tabelle mit Verbräuchen von Heizöl und Gas pro m² und der entsprechenden Einordnung in die vom Gesetzgeber bestimmten Stufen können unserem Merkblatt entnommen werden – einfach [hier](#) klicken.

Zu guter Letzt: Balkonkraftwerk mit Rabatt

Als Newcomer im Handel mit Photovoltaikanlagen und -komponenten bietet die ortsansässige Firma OLWATT Mitgliedern von Haus & Grund in Oldenburg Balkonkraftwerke zum Sonderpreis an. Eine

Musteranlage kann direkt vor Ort bei der Firma in der Bernhardstraße 36 in Augenschein genommen werden.



Mehr Informationen dazu finden Sie unter www.olwatt.de

Online-Mietverträge?
Dafür haben wir jemanden!

Neuer Service

Jetzt mehr erfahren:
www.vermiederservice-oldenburg.de

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) with various fields and a logo for 'Haus & Grund'.

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 3 unten / Teamfoto, Seite 8 / Foto Kolumnenkopf), Haus & Grund (Seite 3 oben), Barbara Schmidt (Seite 5), Satzbaustein (Seite 6 / Kolumnenkopf), Lambert Janssen (Seite 9), galaxy67 / AdobeStock (Seite 10), Suzi Media / AdobeStock (Seite 11), MQ-Illustrations / AdobeStock (Seite 12), Fokussiert / AdobeStock (Seite 13), OLWATT (Seite 13).