



Hannover und Region + Celle + Hameln + Hildesheim + Neustadt + Peine



HAUS & GRUNDEIGENTUM - Ihre Immobilienprofis

bieten Ihnen auch verstärkt in der Region Hannover und darüber hinaus:

Verkauf von

- 🏠 Mehrfamilienhäusern
- 🏠 Wohn- und Gewerbeimmobilien
- 🏠 Anlageobjekten/Pflegeimmobilien
- 🏠 Eigentumswohnungen
- 🏠 1- und 2- Familienhäusern
- 🏠 unbebauten Grundstücken

Vermietung von

- 🏠 Wohnimmobilien
- 🏠 Läden, Büroflächen
- 🏠 gewerblich nutzbaren Flächen und Einheiten

HAUS & GRUNDEIGENTUM

Service



Kompetenz hat einen Namen



Frank Schoenfeld
Abteilungsleiter
Immobilien



Eberhard Neuborn
Mehrfamilienhäuser und
gewerbliche Vermietung



Jörn P. Werth
1 u. 2 Familienhäuser
Eigentumswohnungen



Ilona Bleicher
Vermietung
Region Hannover



Christian Spierig
Mehrfamilienhäuser u. gewerblich.
Vermietung Hannover



Thomas Heinrich
Verkauf und Vermietung
Region Hannover u. Hildesheim

HAUS & GRUNDEIGENTUM Service GmbH

Theaterstraße 2 · 30159 Hannover · Telefon (0511) 300 30-700 · Telefax (0511) 300 30-719
immobilien@haus-und-grundeigentum.de · www.haus-und-grundeigentum-hannover.de

Gentrifizierung ist und bleibt ein Fremdwort

Seit kurzer Zeit hat ein neuer Begriff in der Wohnraum- und Mietendiskussion unserer Region Einzug gehalten: Gentrifizierung. Das Wort kommt aus dem Englischen und meint den Bevölkerungswandel in einem Stadtteil, der entsteht, wenn durch Luxussanierungen ganze Straßenzüge veredelt werden und die Mieten deutlich steigen.

In Hannover soll es nach Meinung eines Bündnis90/Die Grünen-Bezirksratsherren im Stadtteil Linden in jüngster Vergangenheit eben zu diesem Exodus von Einwohnern aufgrund von Haus- und Luxussanierungen gekommen sein. Unter dem Vorwand der Gentrifizierung haben Chaoten unter Bündnis90/Die Grünen-Mitwirkung und Anleitung zahlreiche Gewaltakte wie Hausbesetzungen, eingeworfene Fensterscheiben und weitere Sachbeschädigungen verursacht. Beim HAZ-Forum in der Schalterhalle des Anzeiger-Hochhauses wurde dieses Phänomen unter der Moderation von Conrad von Meding diskutiert. Neben Heiko Geiling, Professor für Politische Soziologie an der Uni Hannover, waren außer meiner Person zwei Politiker von Bündnis 90/Die Grünen, Dr. Daniel Gardemin, Sozialwissenschaftler und Sprecher der Grünen in Linden/Limmer und der Bündnis90/Die Grünen-Bezirksratsherr und Hausbesetzer Steffen Mallast auf dem Podium. Außer Mallast, der mit nicht nachvollziehbaren Zahlen operierte, konnte weder für Linden noch für einen anderen hannoverschen Stadtteil eine Verdrängung von Mietern nachgewiesen werden. Alle Zahlen, Statistiken und Wahrnehmungen der Stadtverwaltung zu diesem Thema, halten einer solchen Behauptung nicht stand. Auch Professor Geiling vertrat die Meinung, dass eine Verdrängung nicht nachweisbar sei.

Und doch war Linden in die Schlagzeilen gekommen. Das lag weniger am Thema Gentrifizierung, das in Linden keins ist. Das liegt ausschließlich daran, dass sich „die Politik“ nicht geschlossen gegen Gewalt in Linden, Gewalt gegen Sachen und Personen ausspricht und damit auch der Polizei den Rücken stärkt. Was soll eine Verkäuferin in einem „Bio-Laden“ davon halten, die Angst haben muss von Steinen getroffen zu werden, die durch die Fensterscheibe fliegen? Was Kinder, die die Eskalation einer sogenannten „Freiraumdemo“ miterleben mussten?

Ich denke, es muss spätestens jetzt die Frage gestellt werden, ob es sich eine demokratische Partei wie Bündnis90/Die Grünen erlauben kann, sich durch kriminelle Handlungen eines Parteifreundes diskreditieren zu lassen? Es ist jetzt an der Zeit, ein eindeutiges Zeichen gegen Gewalt zu setzen! Will der OB-Kandidat, Lothar Schlieckau, ebenfalls Mitglied im Bezirksrat Linden/Limmer, und mit ihm die gesamte Partei nicht in den Verdacht geraten klammheimlich mit Steffen Mallast zu sympathisieren, muss von Bündnis90/Die Grünen erwartet werden, einen klaren Trennungsstrich zwischen sich und gewaltbereiten Mitgliedern und Mandatsträgern zu ziehen. Nichts rechtfertigt die Anwendung von Gewalt zur Durchsetzung politischer Ziele. Wehret den Anfängen!

Rainer Beckmann, Vorsitzender

4 - 5

THEMA DES MONATS

Jahreshauptversammlung 2013

6

WOHNUNGSPOLITIK

Mietrechtsreform

7 - 11

HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover

Besucherbergwerk Barsinghausen,

Neue PC-Kurse,

Der aktuelle Vortrag, Das aktuelle Seminar

Reise nach Südnorwegen mit Oslo

RECHT & STEUERN

Höchststrichterliche Rechtsprechung

zum Betriebskostenrecht 2012

12 - 17

ENERGIE & HAUSTECHNIK

18 - 19

TECHNIK

20 - 21

BAUEN • RENOVIEREN • SANIEREN

24 - 25

METALLHANDWERK

26

GARTEN LEBEN

27 - 29

MALER & LACKIERER

30

PRODUKTE & TIPPS / IMPRESSUM

31

WohnArt-BÖRSE

Titelfoto: Lippelt

Öffnungszeiten

für das HAUS & GRUNDEIGENTUM

Service-Center in der Theaterstraße 2

Telefon: (05 11) 300 300 · Telefax: (05 11) 300 30-109

Info@haus-und-grundeigentum-hannover.de

www.haus-und-grundeigentum-hannover.de

montags - freitags 8.30 Uhr - 18.00 Uhr

Jahreshauptversammlung 2013

„Rekordzahlen“, freute sich Vorsitzender Rainer Beckmann: Rund 2000 Mitglieder hatten sich im 120. Jahr seines Bestehens zur Frühjahrshauptversammlung von HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover im Kuppelsaal des HCC angemeldet. „Das liegt an Ihnen“, bedankte sich Beckmann bei der Gastrednerin des Abends, Ursula von der Leyen. Die Bundesministerin für Arbeit und Sozialordnung beeindruckte die Zuhörer mit einem engagierten Plädoyer für die gemeinsame Verantwortung für die Menschen in einem geeinten Europa.

deutschen dualen Systems der Berufsausbildung. Und: „Wir müssen Sprachbarrieren überwinden, jungen Spaniern und Portugiesen hier Ausbildungsplätze bieten, und zwar jetzt.“

Von der Leyen kündigte ein Qualifizierungsprogramm für Arbeitslose im Alter zwischen 25 und 35 Jahren in Deutschland an, appellierte angesichts der demografischen Entwicklung zugleich an die Wirtschaft, auf das Können älterer Arbeitnehmer zurückzugreifen. Vor zehn Jahren seien nur 30 Prozent der über 50-Jährigen in Arbeit gewesen. Heute seien es bereits 61 Prozent, so die Ministerin.



Der Vorstand mit neuem und altem Mitglied v. l.: Hans-Christoph Mehmel, Heinrich Prinz von Hannover, Christian Weske, Dr. Mady Beißner, Günter Rohlf, Rainer Beckmann, Dr. Oliver Kiamann, Walter Heitmüller und der neue im Bunde Karsten Klinger.

Zur Begrüßung der Ministerin intonierte Ernst Müllers Orchester des Prinzen von Hannover den Oldie-Klassiker „Hello Dolly“. Die zahlreichen Gäste, unter anderem FDP-Generalsekretär Patrick Döring, Hannovers Bürgermeister Bernd Strauch und Klaus Dieter Scholz sowie Hendrik Hoppenstedt aus Großburgwedel, Regions-Vizepräsidentin Michaela Michalowitz, und der OB-Kandidat von CDU und FDP, Matthias Waldruff, erlebten einen kämpferischen Auftritt einer erfrischend gut aufgelegten Ministerin.

Mit ihr ging es ausnahmsweise mal nicht um Bau- oder Wohnungspolitik. Als Botschafterin von Kanzlerin Angela Merkel für „eine nicht mehr ganz so kühle deutsche Europapolitik“, zitierte Beckmann die HAZ, war von der Leyen eben erst von einer Konferenz aus Paris zurückgekehrt. Zentrales Thema dort: Die Bekämpfung der vor allem in den Staaten Südeuropas erschreckend hohen Jugendarbeitslosigkeit.

„Kinder können nicht auf Schuldenbergen spielen“, so von der Leyen: „Wir müssen deshalb unseren Konsolidierungskurs konsequent fortführen, aber auch dafür sorgen, dass in den betroffenen Ländern wieder investiert wird.“ Ein Bündel von Maßnahmen könne dabei helfen – von moderaten Kreditzinsen für Investoren über eine Flexibilisierung der starren Arbeitsmärkte bis zur Einführung des



Rainer Beckmann bedankt sich bei dem scheidenden Günter Rohlf für die langjährige gute Zusammenarbeit.



Gäste im HCC: Patrick Döring, Matthias Waldruff und Detlef Kleinert.

Das müsse so weitergehen, auch im Interesse der Betriebe, denn: „Lebenserfahrung kann man nicht googeln.“

In Deutschland gebe es zurzeit drei Millionen Beschäftigungslose, aber auch eine Million offene Stellen. Die Frauen, so von der Leyen, stellten das größte Potenzial für den Arbeitsmarkt. Deshalb sei es so wichtig, für Vereinbarkeit von Familie und Beruf, für familienfreundliche Arbeitsbedingungen und von den Tarifparteien (nicht in Parlamenten) ausgehandelte Mindestlöhne zu sorgen: „Eine Vollzeitarbeit muss ausreichen, um den eigenen Lebensunterhalt zu bestreiten.“

Die Ministerin machte auch um das heiß umstrittene Thema Frauenquote keinen Bogen. Acht Prozent Frauen in den deutschen Konzernvorständen und 15 Prozent in den Aufsichtsräten seien einfach zu wenig. „Das muss schneller gehen.“ Die Bundesregierung werde ein Gesetz auf den Weg bringen, das den Konzernen Ziele vorgebe und ihnen Zeit lasse, die Vorgaben zu erfüllen.

Nicht an der Steuerschraube drehen, wie SPD und Grüne das wollen, sondern Einnahmen durch gute Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung erhöhen - diese Botschaft von der Leyens lieferte das passende Stichwort für Rainer Beckmann. Er kritisierte die Absicht von Rot-Grün, Miethöhen auch bei Neuvermietungen zu regulieren. Das widerspreche dem Ziel, einem drohenden Wohnungsmangel zu begegnen. Die Marktregeln würden außer Kraft gesetzt, warnte er: „So etwas führt nicht zur Erhöhung des Angebots.“

Statt zu sparen, wettete Beckmann, hätten SPD und Grüne im Rat Hannover durch die Erhöhung der Grundsteuer um 13 Prozent an die Spitze aller deutschen Großstädte katapultiert: „Alle von uns initiierten Proteste wurden in den Wind geschlagen. Mieter und Vermieter werden um 17 Millionen Euro geschöpft.“ Das sei ein wirklicher Skandal – und ein eklatanter Widerspruch zu den Äußerungen von SPD-Kanzlerkandidat Peer Steinbrück, es gehe nicht an, dass Durchschnittsverdiener 35 bis 40 Prozent ihres Einkommens für Wohnen aufbringen müssten. Die Sozialdemokraten hätten in Hannover durch ihre Steuerpolitik die Mieter zusätzlich belastet: „Das ist Bauernfängerei.“

Aber es gab auch positive Nachrichten. Der Verband habe 2012 513 neue Mitglieder gewonnen, berichtete Beckmann. Die Beratung sei durch Einstellung einer weiteren Volljuristin intensiviert worden. Und die wohl wichtigste Neuigkeit: „Die Auseinandersetzungen mit dem Zentralverband über das Namensrecht sind abgeschlossen“, verkündete Beckmann. „Nun werden wir wieder mit voller Kraft für unsere gemeinsame Sache an einem Strang ziehen“, versprach er dem anwesenden Landesvorsitzenden von Haus und Grund Niedersachsen, Dr. Hans Reinhold Horst.

Rainer Beckmann dankte besonders der stellvertretenden Vorsitzenden Mady Beißner. Ihr sei zu verdanken, dass dem Verband durch den Rechtsstreit kein Schaden entstanden sei: „Sie hat in schwierigen Verhandlungen erreicht, dass die im Vergleich vereinbarte Summe zu 100 Prozent von der Haftpflichtversicherung übernommen worden ist.“

Durch deren Zahlung habe der Verband das vergangene Geschäftsjahr mit einem einmaligen Überschuss von 162.680 Euro abschließen können, berichtete Schatzmeister Günter Rohlf. Es war sein letzter Auftritt als Schatzmeister. Nach 32 Jahren im Vorstand verabschiedete sich der frühere Sparkassenvorstand von HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover. „Du warst für unsere Organisation ein Glücksfall“, bedankte sich Beckmann bei dem inzwischen 79-Jährigen mit Blumen und einem Niedersachsenross aus weißem Porzellan.

Ohne Gegenstimmen bei nur wenigen Enthaltungen wurde Karsten Klinger (41) zum neuen Schatzmeister gewählt. Der gelernte Bankkaufmann ist Direktor im Immobilienvertrieb bei der Deutschen Bank. „Ein absoluter Profi“, so Beckmann.

Auch alle anderen Entscheidungen fielen einmütig: Die Versammlung wählte Handwerkskammerpräsident Walter Heitmüller nach Ablauf seiner Amtszeit erneut in die Verbandsspitze, entlastete den Vorstand und genehmigte den Haushaltsplan 2013 bei jeweils nur wenigen Enthaltungen – alles in offener Abstimmung. Bei Maischolle mit Kartoffelsalat klang ein harmonischer Abend aus. Es war offenbar ein gutes Omen gewesen, dass Ernst Müller mit seinen Mannen zu Beginn der offiziellen Tagesordnung Beethovens „Ode an die Freude“ angestimmt hatte. „Freude schöner Götterfunken.“ mk

Für mich die Nr.1 in Immobilien!

Vermieten. Verwalten. Verkaufen.



Miethausverwaltung
0511 - 300 30 500

Wohnungseigentumsverwaltung
0511 - 300 30 600

Immobilienabteilung
0511 - 300 30 700



„Unsere Kunden bauen auf unser Immobilien-Management. Wir sind für Sie da. Von A bis Z.“

Otto Decker
Geschäftsführer



HAUS & GRUNDEIGENTUM

Service



Prinzenstraße 10
30159 Hannover
Info-Telefon: 0511 - 300 303
www.haus-und-grundeigentum.de

Deutscher Bundestag beschließt Mietrechtsreform (6)

Regionale Kappungsgrenzen



Foto: Sponholz

Haus & Grund informiert in einer Serie über die Reform. Der sechste Beitrag erläutert die neue regionale Kappungsgrenze bei Mieterhöhung zur ortsüblichen Vergleichsmiete.

Kurz vor der Verabschiedung der Mietrechtsreform durch den Deutschen Bundestag drängte das Thema der (angeblich) steigenden Mieten in die Presse. Kurzerhand entschlossen sich die Abgeordneten, hierauf zu reagieren. So wurde kurzfristig eine neue regionale Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen zur ortsüblichen Vergleichsmiete in das Mietrechtsänderungsgesetz aufgenommen.

Nach bisherigem Recht darf sich bei solchen Mieterhöhungen die Miete innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20 Prozent erhöhen. Dies nennt man die Kappungsgrenze. Insgesamt darf die erhöhte Miete jedoch die ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigen. Modernisierungs-

mieterhöhungen und Erhöhungen der Betriebskosten werden bei der Ermittlung des zulässigen Betrages ausgeklammert. Sollte innerhalb des Drei-Jahre-Zeitraums also eine Modernisierung mit einer entsprechenden Modernisierungsmieterhöhung durchgeführt worden sein, kann der gesamte Mietanstieg gegebenenfalls also doch höher als 20 Prozent ausfallen.

Durch die Mietrechtsreform wurde den Ländern nun die Möglichkeit eingeräumt, Gemeinden oder Teile von Gemeinden für jeweils fünf Jahre zu bestimmen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Hierbei muss es sich um Gebiete handeln, in denen Wohnraumangel herrscht. Indizien für einen solchen Wohnraumangel können beispielsweise eine stark ansteigende Nachfrage nach Wohnungen sein, die mit dem vorhandenen Wohnraumangebot nicht gedeckt

werden kann, oder eine Neuvertragsmiete, die üblicherweise um ca. 15 Prozent über der ortsüblichen Miete liegt. In diesen so festgesetzten Gebieten darf sich die Miete bei Mieterhöhungen zur ortsüblichen Vergleichsmiete nunmehr nur noch um 15 Prozent innerhalb von drei Jahren erhöhen. Modernisierungsmieterhöhungen und Erhöhungen der Betriebskosten sind jedoch auch hier nicht zu berücksichtigen.

Auf einen Großteil der Mietverhältnisse in Deutschland dürfte diese regionale Herabsetzung der Kappungsgrenze allerdings keinen Einfluss haben. So laufen Vermieter, die bei bestehenden Mietverhältnissen regelmäßig von den zulässigen Mieterhöhungsmöglichkeiten Gebrauch machen, nicht Gefahr, dass ihre Mieten 15 Prozent unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Modernisierungsmieterhöhungen sind unabhängig von der Höhe der Kappungsgrenze weiterhin in dem gesetzlich zulässigen Umfang möglich. Und auch für die bei der Neuvermietung erzielbare Miete spielt die Kappungsgrenze keine Rolle. Getroffen werden also lediglich die Vermieter, die aus Rücksicht auf ihre Mieter nicht die Mieterhöhungsmöglichkeiten regelmäßig ausschöpfen. Zudem können insbesondere Erben einer vermieteten Immobilie betroffen sein. Denn oftmals werden bereits einige Zeit vor dem Erbfall keine Mieterhöhungen mehr verlangt. Die Mieten können so über 15 Prozent unter die ortsübliche Vergleichsmiete rutschen. Sollten die Erben dann später die Mieten erhöhen wollen, um den notwendigen Eigenkapitalanteil für anstehende Modernisierungen zu bilden, kann ihr Vorhaben durch die Kappungsgrenze verhindert werden.

Mit Blick auf die abgesenkte Kappungsgrenze kann allen Vermietern also nur geraten werden, sich zukünftig noch genauer über bestehende Mieterhöhungsmöglichkeiten zu informieren und diese auch regelmäßig zu nutzen.

RA Gerold Happ



Fotos: Seisselberg



Besichtigung Besucherbergwerk Klosterstollen in Barsinghausen

Im Rahmen unserer Kooperation mit enercity besuchten 30 Mitglieder von HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover am 10.06.2013 das Besucherbergwerk Klosterstollen in Barsinghausen.

Nach der gemeinsamen Anreise wurden die Teilnehmer in der ehemaligen Waschkaue, wo früher wie heute die Kleidung der Bergleute noch an Kauenhaken an der Decke hängt und zahlreiche Traditionsgegenstände wie Trachten, Geleucht und vieles mehr ausgestellt sind, auf die bevorstehende Grubenfahrt eingestimmt. Nach der Sicherheitsbelehrung durch die heute ehrenamtlich arbeitenden Bergleute wurden Schutzhelme und Grubenlampen verteilt und es ging zum Stollenmundloch, wo der „Personenzug“ schon wartete. Damit fing das Abenteuer dann auch an, denn in die etwa 1,50 Meter „hohen“ Abteile mussten sich jeweils 4 Teilnehmer zwängen, was durch die Enge nicht so einfach war! Dann ging es etwa 1,4 Kilometer in den Berg hinein und die Fahrt, in völliger Dunkelheit und nur wenige Zentimeter an den jeweiligen Stollenwänden vorbei, verursachte dann doch ein „mulmiges“ Gefühl, zumindest bei dem einen oder anderen Teilnehmer.

An der Stelle, wo der Abbau der Kohle einst angefangen hat, verließen die Teilnehmer den Zug und es begann - aufgeteilt in zwei Gruppen – ein Rundgang durch die Stollen vorbei an den verschiedensten Stationen. Hierbei erklärten die Besucherführer vom Presslufthammer bis zur Schüttelrutsche alles Wissenswerte sehr anschaulich und auch keine der vielen Nachfragen blieben unbeantwortet. Zu erkennen, unter welchen nahezu unmenschlichen Voraussetzungen die Bergleute seinerzeit die Kohle abgebaut haben, war faszinierend und gleichzeitig auch irgendwie erschreckend.

Nach dem Rundgang durch die Grube ging es wieder zurück mit dem „Personenzug“ zum Ausgangspunkt. Im Biergarten der Zeche wartete auf die Teilnehmer dann bei sonnigem Wetter eine zünftige Brotzeit. Noch bei der gemeinsamen Rückfahrt wurde im Bus eifrig diskutiert und geplaudert, wobei man sich darin einig war, dass dies ein interessanter und höchst spannender Nachmittag war.

U. Seisselberg

Neue PC-Kurse für Anfänger!

In der heutigen Zeit kaum noch wegzudenken und zunehmend ein wertvoller und unverzichtbarer Helfer: Der Computer! Damit auch Sie nicht *außen vor* bleiben, hier unser Angebot: Nehmen Sie an unseren beliebten und erfolgreichen PC-Kursen für Einsteiger teil, die exklusiv für unsere Mitglieder stattfinden. Vorkenntnisse sind dafür nicht erforderlich, denn Sie werden in leicht nachvollziehbaren Schritten an den PC herangeführt und mit dieser modernen Kommunikationstechnologie vertraut gemacht. Das Motto der Kurse: *Learning by doing*. Ganz wichtig an dieser Stelle: Unser Computer-Fachmann betreut jeden Teilnehmer individuell! Sie lernen von den Anfängen, wie man mit einem PC überhaupt umgeht, über die Nutzung des Internets bis hin zur Kommunikation über Emails viele Dinge, die Ihnen das tägliche Leben erleichtern werden. Für jeden Teilnehmer steht ein PC bereit, Sie können jedoch auch sehr gern den eigenen Laptop mitbringen, soweit dieser mit einem Windows-Betriebssystem ausgerüstet ist. Die Teilnehmer erhalten begleitend eine ausführliche Informationsmappe, so dass das Erlernete jederzeit nachgelesen werden kann. Soweit gewünscht, gibt unser Fachmann darüber hinaus auch gern Anregungen und Tipps zum Computerkauf.

In den ersten Kursen nach der Sommerpause, sie beginnen am **14.08.2013** (Mittwoch) um **15:00 Uhr** bzw. **17:00 Uhr** in den Räumen der HAUS & GRUNDEIGENTUM Service GmbH, Prinzenstraße 10, 30159 Hannover, sind noch einige Plätze frei. Der Preis für die fünf Unterrichtseinheiten eines Kurses beträgt 125,00 €.

Anmeldungen bitte beim HAUS & GRUNDEIGENTUM Service-Center, Theaterstraße 2, Telefon (0511) 300 30 101. U. Seisselberg

Südnorwegen mit Oslo

vom 7.8 bis 15.8.2014

Wir freuen uns sehr, Ihnen bereits heute eine ganz besondere Reise ankündigen zu können, denn es ist uns gelungen, auf einer der „heiß begehrten“ Nordlandrouten ein Kontingent auf der wunderbaren „Mein Schiff 1“ für unsere Mitglieder zu reservieren.



Es ist zwar noch ein Weilchen hin, aber wer dabei sein will muss frühzeitig buchen, denn die Nachfrage ist immens hoch.

Buchen Sie daher diese Gruppenreise bereits jetzt bei uns zum Frühbucherpreis und profitieren Sie von diesen **kostenlosen Zusatzleistungen**:

- Bequeme An- und Abreise zum Kreuzfahrtschiff im modernen Reisebus an/bis Hannover
- Leckeres Sektfrühstück aus der Bordküche des Busses auf der Hinfahrt
- Gruppenempfang und exklusiver Schiffsrundgang an Bord
- Reiseleitung ab/bis Hannover

Wir haben Innen-, Außen-, Balkon- und Verandakabinen reserviert – ausführliches Info-Material senden wir Ihnen auf Wunsch gern zu. Reisepreis ab **1.541,00 €** pro Person inkl. **Premium Alles Inklusive!**

Nähere Informationen und Anforderung von Info-Material bei HAUS & GRUNDEIGENTUM Medien GmbH, Ulrich Seisselberg, unter Tel.: (0511) 30030130. U. Seisselberg

Das aktuelle Seminar

Am Samstag, 17. August 2013, 10:00 bis 14:00 Uhr hält Rechtsanwalt und Notar Ralph Schröder im Tagungsraum der HAUS & GRUNDEIGENTUM Service GmbH, Prinzenstr. 10, 30159 Hannover ein Seminar zum Thema:

Erwerb einer Immobilie – von der (Ver)Kaufabsicht über die Vertragsverhandlungen und die Beurkundung bis zur abschließenden Durchführung (Eigentumsumschreibung)

Zunächst erfolgt eine Einführung in das Grundstücksrecht; es werden die notwendigen Kenntnisse vermittelt, um das Grundbuch richtig lesen und den Grundbuchinhalt verstehen zu können. Sodann wird erörtert, was im Einzelnen beim Abschluss von Immobilienübertragungsverträgen (Grundstücks- oder Wohnungseigentumskauf; Übertragung von Grundstücken oder Wohnungseigentum als Schenkung oder im Wege der vorweggenommenen Erbfolge) zu beachten ist. Schließlich werden auch noch diejenigen Probleme erörtert, die im Zuge der Abwicklung und Durchführung des notariell abgeschlossenen Übertragungsvertrages auftreten können. Insgesamt soll den Seminarteilnehmern die Gelegenheit gegeben werden, sämtliche rechtliche Fragen und Probleme zu erörtern, die im weitesten Sinne mit dem Abschluss und der Durchführung eines Immobilienübertragungsvertrages zu tun haben.

Der Preis beträgt für Mitglieder 50,00 € zzgl. MwSt. pro Person, für Nichtmitglieder 100,00 € zzgl. MwSt. Die Teilnehmerzahl ist auf 30 Personen pro Veranstaltung begrenzt. Anmeldung unter (0511) 300 30-101 oder 300 30-102

Der aktuelle Vortrag

Am Montag, 9. September 2013, 17:45 Uhr referiert Herr Rechtsanwalt Thomas Gekas im Großen Vortragssaal der Handwerkskammer, Berliner Allee 17, zum Thema:

„Das neue Mietrechtsänderungsgesetz“

Anmeldung für Mitglieder nicht erforderlich. Bitte Mitgliedsausweis nicht vergessen! Nichtmitglieder zahlen einen Beitrag von 25,00 €. Für Nichtmitglieder ist eine Anmeldung erforderlich. Der Rechnungsbeleg dient als Eintrittskarte. Gehbehinderte und Rollstuhlfahrer möchten ihre Teilnahme bitte 2 Tage vorab beim Verein telefonisch anmelden.

Höchstrichterliche Rechtsprechung zum Betriebskostenrecht 2012



Formelle/materielle Fehler

Im Betriebskostenrecht wird zwischen formellen Fehlern und sogenannten materiellen (inhaltlichen) Fehlern unterschieden. Formelle Fehler, d.h. Fehler im Aufbau und der Struktur der Betriebskostenabrechnung führen dazu, dass das errechnete Ergebnis vom Leser nicht nachvollzogen werden kann, weil bestimmte Angaben, die für die Nachvollziehbarkeit erforderlich sind, nicht in der Abrechnung genannt sind. Ein formeller Fehler führt zur Unwirksamkeit der Betriebskostenabrechnung mit der Folge, dass diese als Betriebskostenabrechnung rechtlich gar nicht existiert. Bezieht sich der Fehler nur auf die Berechnung der Betriebskostenposition tritt die Rechtsfolge nur bezüglich dieser Betriebskostenposition ein.

Ein materieller (inhaltlicher) Fehler liegt hingegen dann vor, wenn der Rechengang zwar nachvollziehbar ist, aber lediglich das Ergebnis nicht stimmt. Dies ist häufig der Fall bei Zahlendrehern oder Rechenfehlern bzw. Fehler bei der Übertragung von Kosten aus der Versorgerrechnung in die Betriebskostenabrechnung. Diese Fehler können innerhalb der 12-monatigen 12-Ausschlussfrist, in der die Betriebskostenabrechnung beim Mieter angekommen sein muss, durch Neuberechnung korrigiert werden. Nach Ablauf der Ausschlussfrist darf der Mieter darauf vertrauen, dass eine höhere Nachzahlung als die in der bis dahin ihm zugewandten Betriebskostenabrechnung nicht mehr auf ihn zukommt. Sollte eine Neuberechnung der Betriebskosten nach Ablauf der Ausschlussfrist somit einen höheren Nachzahlungsbetrag für den Mieter ausweisen, hätte der Vermieter keinen Anspruch auf Bezahlung dieses erhöhten Betrages. Sollte eine Neuberechnung hingegen unter dem Nachzahlungsbetrag aus der Erstberechnung zurückbleiben, müsste der Mieter auch dann, wenn die Betriebskostenabrechnung, die nach Ablauf der Ausschlussfrist zugeht, den neu berechneten Nachzahlungsbetrag zahlen.

In diesem Zusammenhang hat der BGH (Beschluss vom 22. November 2011 – VIII ZR 228/11) entschieden, dass die Frage,

ob der Vermieter bei einer Betriebskostenabrechnung mehrere Gebäude zu einer Abrechnungseinheit zusammenfassen darf, nicht die formelle Wirksamkeit, sondern die materielle Richtigkeit betrifft. Eine Betriebskostenabrechnung, die fälschlicherweise mehrere Gebäude umfasst, ist somit nicht von vornherein unwirksam, sondern kann korrigiert werden. Der Vermieter kann innerhalb der Ausschlussfrist eine Neuberechnung vornehmen. Ist dem Mieter aus dem ihm im Rahmen der Betriebskostenabrechnung vorliegenden Zahlenmaterial erkennbar, in welcher Höhe die abgerechneten Betriebskosten das allein von ihm bewohnte Gebäude betreffen, kann er auch selbst eine Korrekturrechnung vornehmen.

Gemeinsame Abrechnung mehrerer Gebäude

Ob es im Einzelfall zulässig ist, mehrere Gebäude in einer Abrechnungseinheit zusammenzufassen, ist eine Frage des Einzelfalls. Hierzu entschied der BGH mit oben benannter Entscheidung, dass allein in der Angabe der Adresse der Wohnung im Mietvertrag keine stillschweigende Vereinbarung dahingehend gesehen werden kann, dass die Abrechnung gebäudebezogen zu erfolgen hat. Vielmehr kann eine gemeinsame Abrechnung mehrerer Gebäude billigem Ermessen entsprechen und damit zulässig sein, wenn die Gebäude gemeinsam bewirtschaftet werden, unmittelbar benachbart sind und sich aus dem Mietvertrag keine Anhaltspunkte ergeben, die einer gemeinsamen Abrechnung entgegenstehen. Insbesondere entspricht die Zusammenfassung mehrerer Gebäude zu einer Abrechnungseinheit dann billigem Ermessen, wenn keine Anhaltspunkte dafür erkennbar sind, dass sich durch die vom Vermieter gewählte Abrechnungseinheit für die Mieter im Ergebnis eine ins Gewicht fallende erhöhte Belastung mit Nebenkosten ergibt.

Des Weiteren stellt es auch keinen formellen Fehler dar, wenn der Vermieter in zulässiger Weise mehrere Gebäude zu sogenannten Wirtschaftseinheiten zusammengefasst hat, gemeinsam abgerechnet hat und bei der Bezeichnung der Wirtschaftseinheit die Hausnummern einiger Gebäude ver-

gessen hat (BGH vom 13.03.2012 – VIII ZR 329/10).

Erläuterung von Verteilerschlüsseln

Grundsätzlich gilt im Betriebskostenrecht, dass der in der Abrechnung benutzte Verteilerschlüssel zumindest dann erläutert werden muss, wenn er nicht allgemein verständlich ist. Hierzu entschied der BGH mit Beschluss vom 13. Dezember 2011 (VIII ZR 286/10), dass eine Betriebskostenabrechnung auch dann nachvollziehbar ist, wenn bei den nach der Wohnfläche umzulegenden Nebenkostenpositionen der Verteilerschlüssel in Bruchteilen angegeben wird. Gleiches soll gelten, wenn in einer derartigen Situation der Verteilerschlüssel nach Prozentzahlen angegeben wird. Da somit durch die Angabe der vorgenannten Verteilerschlüssel die Abrechnung nachvollziehbar ist, ist sie nicht formell fehlerhaft, sondern lediglich materiell (inhaltlich) fehlerhaft, da nicht der mietvertraglich vereinbarte Verteilerschlüssel hier zur Anwendung kam.

Vorauszahlungen

Ebenso verhält es sich bei der Abrechnung mit zu hoch oder zu niedrig angesetzten Vorauszahlungen. Auch diese stellen lediglich einen inhaltlichen Fehler dar, der nicht zur Unwirksamkeit der Abrechnung führt. Schließlich stellte der BGH in seiner Entscheidung (13. Dezember 2011 – VIII ZR 286/10) fest, dass Betriebskosten (die anteilig) auf Stellplätzen anfallen, nicht auf Wohnraummieter umgelegt werden können, die keinen Stellplatz gemietet haben und eine dem zuwiderlaufende Betriebskostenumlage ermessensfehlerhaft ist.

Mit Urteil vom 17.06.2010 (VIII ZR 258/09) hatte der BGH entschieden, dass es für die Anpassung von Vorauszahlungen nicht darauf ankommt, ob eine Betriebskostenabrechnung inhaltlich richtig ist. Lediglich die formelle Ordnungsmäßigkeit wurde für eine wirksame Erhöhung der Vorauszahlungen vom BGH gefordert.

Diese Entscheidung war in der Literatur vielfach angegriffen worden mit der Be-

gründung, dass sich auf diese Weise der Vermieter einen Anspruch auf erhöhte Vorauszahlungen zu Recht rechnen kann. Sofern der Mieter die erhöhten Vorauszahlungen in der Folge dann nicht leistet, kann dies sogar zu einer Kündigung führen, wenn auf diese Weise ein vermeintlicher Zahlungsrückstand in Höhe von mehr als einer Monatsmiete entsteht. Mit Urteil vom 15.05.2012 (VIII ZR 246/11) hat der BGH nunmehr seine bis dahin gültige Rechtsprechung aufgegeben und entschieden, dass die Anpassung von Vorauszahlungen eine formell und inhaltlich korrekte Abrechnung voraussetzt.

Abrechnung, obwohl im Mietvertrag eine Pauschale vereinbart ist

Sofern der Vermieter eine Betriebskostenabrechnung vornimmt, obwohl im Mietvertrag eine Pauschale zur Abgeltung der anfallenden Betriebskosten vereinbart

worden ist (also gerade keine jährliche Abrechnung geschuldet wird) und der Vermieter dennoch eine Betriebskostenabrechnung vornimmt, ist diese nicht aus formellen Gründen unwirksam. Das heißt der Vermieter muss sich gegen eine solche Abrechnung innerhalb der ihm zustehenden 12-monatigen Einwendungsfrist, wehren. Anderenfalls wird die Betriebskostenabrechnung bestandskräftig (vgl. BGH, Beschluss vom 31.01.2012 – VIII ZR 335/10). Gleiches gilt, wenn mietvertraglich bezüglich der Betriebskosten kein Umlageschlüssel vereinbart worden ist und der Vermieter dennoch eine Betriebskostenabrechnung vornimmt. Dabei spielt es auch keine Rolle, ob lediglich für einzelne Betriebskostenarten oder für die Betriebskosten insgesamt keine Umlagevereinbarung zwischen den Mietvertragsparteien getroffen worden ist. Das heißt, dass eine Betriebskostenabrechnung, auch wenn sie mietvertraglich nicht vereinbart wurde, bestandskräftig wird und damit Zahlungspflichten begründet, wenn sie formell ordnungsgemäß ist und vom Mieter nicht innerhalb der Einwendungsfrist beanstandet wurde.

und Preisänderungsformel kennenzulernen, um prüfen zu können, ob Wärmepreisberechnungen mit dem Vertrag und den vereinbarten Formeln in Einklang stehen.

Dem Mieter steht zur Durchsetzung dieses Anspruchs ein Zurückbehaltungsrecht aus § 273 Abs. 1 BGB bezüglich der laufenden Nebenkostenvorauszahlungen für Heizung und Warmwasser zur. Darüber hinaus steht dem Mieter auch ein Zurückbehaltungsrecht aus § 273 Abs. 1 BGB hinsichtlich des in der dem Mieter bereits vorliegenden Betriebskostenabrechnung geltend gemachten Nachzahlungsbetrages zu, solange der Vermieter dem Mieter nicht die Einsicht in den zugrunde liegenden Wärmelieferungsvertrag gewährt.

Aufspaltung in mehrere Abrechnungskreise

Häufig kommt es vor, dass einzelne Versorger andere Abrechnungszeiträume wählen als das zwischen dem Vermieter und dem Mieter eventuell festgelegte Kalenderjahr. Insbesondere die Kosten für Kaltwasser und Entwässerung oder für Heizkosten werden von den jeweiligen Versorgern häufig abweichend vom Kalenderjahr berechnet. In der Vergangenheit hatte der BGH hierzu bereits entschieden, dass derartige Kosten nicht auf das Kalenderjahr umgerechnet werden müssen, um gegenüber dem Mieter abgerechnet werden zu können. Nach dem sogenannten „Abflussprinzip“ können derartige Kosten in dem Kalenderjahr abgerechnet werden, in welchem die Bezahlung erfolgt bzw. die Rechnung gegenüber dem Vermieter erstellt worden ist.

Mit seiner Entscheidung vom 13.03.2009 (VIII ZR 291/11) hat der BGH hierzu nunmehr entschieden, dass solche Kosten auch aus dem vertraglich vereinbarten Abrechnungskreis für kalte Betriebskosten ausgliedert werden können, ohne dass

Sehr geehrte Mitglieder,

aufgrund der in das Mietrechtsreformgesetz aufgenommenen Ausschlussfrist von 12 Monaten für die **Abrechnung von Betriebskosten** kann seitens HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover nur noch Gewähr für die pünktliche Durchführung einer Betriebskostenabrechnung übernommen werden, sofern die Unterlagen der Betriebskostenabrechnung spätestens 3 Monate vor Ablauf der 12-Monatsausschlussfrist hier im Hause eingegangen sind. Wir bitten, dies zukünftig zu beachten.

HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover,
Rechtsabteilung

Einsichtsrecht

Mit Beschluss vom 22.11.2011 (VIII ZR 38/11) bekräftigte der BGH die höchstgerichtliche Rechtsprechung dahingehend, dass der Vermieter dem Mieter auf Verlangen im Rahmen der Belegeinsicht auch Verträge mit Dritten vorzulegen hat, soweit deren Heranziehung zur sachgerechten Überprüfung der Nebenkostenabrechnung und der Vorbereitung etwaige Einwendungen gegen die Nebenkostenabrechnung gemäß § 556 Abs. 3 Satz 5 und 6 BGB erforderlich ist. Dies sei insbesondere bei einem Wärmelieferungsvertrag der Fall. Der Mieter muss vom Vermieter in die Lage versetzt werden, den Wärmelieferungsvertrag zwischen diesem und dem Lieferanten und vor allem die darin enthaltene Preisberechnungsformel



Rechtsanwälte und Notare

Im Grammophon Park
Podbielskistraße 158 • 30177 Hannover
Telefon (0511) 90 98 40 • Telefax (0511) 909 84 20
hannover@srk-kanzlei.de • www.srk-kanzlei.de

Ihre Fachanwälte
rund um die Immobilie

Albrecht Reimann
Rechtsanwalt und Notar

Berthold v. Knobelsdorff
Rechtsanwalt, Fachanwalt für
Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Peter Schulze
Rechtsanwalt (MCR), Fachanwalt für
Bau- und Architektenrecht

Tobias Schele
Rechtsanwalt, Mediator, Fachanwalt für
Bau- und Architektenrecht, Fachanwalt
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht



SchröderWiechertRennerJonsky

Notar · Rechtsanwälte · Steuerberater

Notar · Rechtsanwalt **R. Schröder**
Erbrecht
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

M. Wiechert Rechtsanwalt · Notar
Immobilienrecht
Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Rechtsanwalt **K. Renner**
Mietrecht
Versicherungsrecht · Nachbarschaftsrecht
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

G. Jonsky Steuerberater Dipl.-Kfm.
Steuerrecht
Steuererklärungen · Jahresabschlüsse
Finanz- und Lohnbuchhaltung
Ertrags- und Finanzplanung

Berliner Allee 13 · 30175 Hannover
Telefon: (05 11) 3 80 82-0 · Telefax: (05 11) 3 80 82-82
www.swrj.de

dies die Nachvollziehbarkeit der Abrechnung beeinträchtigt. Das heißt, in der Betriebskostenabrechnung würde ein Vermerk genügen, dass die Kosten für Kaltwasser und Entwässerung separat abgerechnet werden. Gleiches gilt z. B. für Heizungskosten.

Nach Ansicht des BGH in der vorbenannten Entscheidung soll es sogar möglich sein, einzelne Betriebskosten auch dann separat abzurechnen, wenn deren Rechnungen nicht einen Abrechnungszeitraum umfassen, der von dem vom Vermieter gewählten abweicht. In jedem Fall ist jedoch anzuraten, in die dem Mieter zuerst zugehende Betriebskostenteilabrechnung einen Hinweis aufzunehmen, dass über bestimmte Betriebskostenpositionen eine Abrechnung noch nachfolgt. Anderenfalls könnte der Mieter darauf vertrauen, dass mit der ihm zugegangenen Abrechnung alle Betriebskosten abgegolten sind.

Ablesung versäumt

Verbrauchsabhängige Betriebskosten, wie z. B. Wasser- und Entwässerungskosten, sind gemäß § 556 a Abs. 1 BGB nach Verbrauch abzurechnen, wenn im ganzen Haus Verbrauchserfassungsgeräte vorhanden sind. Eventuell ist auch mietvertraglich vereinbart, dass bestimmte Betriebskosten nach Verbrauch abgerechnet werden. Ist jedoch die Ablesung der Verbrauchserfassungsgeräte (Zähler) unterblieben, so stellt es keinen formellen Fehler dar, wenn der Vermieter die Kosten nach dem Verhältnis der Wohnfläche abrechnet (BGH vom 13.03.2013 – VIII ZR 218/11).

Mindestangaben

Mit seiner Entscheidung vom 14.02.2012 (VIII ZR 207/11) bestätigte der BGH, dass für eine formell ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung über ein Gebäude mit mehreren Wohneinheiten regelmäßig die folgenden Mindestangaben in der Betriebskostenabrechnung enthalten sein müssen:

1. Die Angabe der Gesamtkosten der jeweiligen Betriebskostenposition.
2. Die Angabe und ggf. Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel.
3. Die Berechnung des Anteils des Mieters.
4. Der Abzug vom Mieter geleisteten Vorauszahlungen.

Vorwegabzug

Werden Wasserkosten nach Verbrauch abgerechnet, so ist auch bei einer gewerblichen Nutzung einzelner Einheiten kein Vorwegabzug erforderlich (BGH, 14.02.2012 – VIII ZR 207/11). *Dr. Andreas Reichelt*

Verbraucherpreisindex für Deutschland auf der Basis 2000 = 100 (bisher: Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte)

für	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Jan.	99,4	100,8	102,9	104,0	105,2	106,9	109,1	110,9
Feb.	99,6	101,4	103,2	104,5	105,4	107,3	109,5	111,3
März	99,6	101,4	103,4	104,6	105,7	107,6	109,5	111,6
April	99,6	101,8	103,3	104,3	106,0	107,7	109,9	112,0
Mai	99,5	102,2	103,4	104,1	106,2	108,0	110,1	112,2
Juni	99,9	102,4	103,4	104,4	106,2	108,1	110,3	112,3
Juli	100,3	102,5	103,7	104,6	106,5	108,6	110,7	112,8
Aug.	100,1	102,3	103,5	104,6	106,7	108,7	110,6	112,7
Sep.	100,3	102,3	103,4	104,5	106,4	109,1	110,2	112,8
Okt.	100,2	102,0	103,3	104,5	106,6	109,1	110,3	113,0
Nov.	100,3	101,8	103,0	104,3	106,2	108,6	110,2	113,6
Dez.	101,2	102,8	104,0	105,1	107,3	109,6	111,1	114,2

Verbraucherpreisindex für Deutschland auf der Basis 2005 = 100

für	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Jan.	98,9	100,7	102,4	105,3	106,3	107,1	109,2	111,5
Feb.	99,3	101,1	102,9	105,8	106,9	107,5	109,8	112,3
März	99,8	101,1	103,1	106,3	106,8	108,0	110,3	112,6
April	99,5	101,5	103,6	106,1	106,8	107,9	110,5	112,8
Mai	99,7	101,5	103,6	106,7	106,7	108,0	110,5	112,6
Juni	99,8	101,7	103,6	107,0	107,1	108,1	110,6	112,5
Juli	100,3	102,1	104,2	107,6	107,1	108,4	111,0	112,9
Aug.	100,4	101,9	104,1	107,3	107,3	108,4	111,0	113,3
Sep.	100,5	101,5	104,2	107,2	106,9	108,3	111,1	113,3
Okt.	100,6	101,7	104,5	107,0	107,0	108,4	111,1	113,3
Nov.	100,2	101,7	105,1	106,5	106,9	108,5	111,1	113,2
Dez.	101,0	102,4	105,7	106,8	107,8	109,6	111,9	114,2

Verbraucherpreisindex für Deutschland auf der Basis 2010 = 100

für	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Jan.	99,0	100,7	102,8	104,5				
Feb.	99,4	101,3	103,5	105,1				
März	99,9	101,9	104,1	105,6				
April	100,0	101,9	103,9	105,1				
Mai	99,9	101,9	103,9					
Juni	99,9	102,0	103,7					
Juli	100,1	102,0	104,1					
Aug.	100,2	102,3	104,5					
Sep.	100,1	102,5	104,6					
Okt.	100,2	102,5	104,6					
Nov.	100,3	102,7	104,7					
Dez.	100,9	102,9	105,0					



- Steuerliche Beratung für Vermieter und Immobilienbesitzer
- Steuererklärung und Steuerberatung
- Analyse, Gestaltung und Optimierung
- Persönliche Beratung

Tanja Panning

Steuerberaterin · Diplom-Ökonomin

Tanja Panning | Kaplanstraße 3 | 30449 Hannover
Tel.: 0511 - 924 58 00 | Fax: 0511 - 924 58 01 | www.Tanja-Panning.de

DIPL.- ING. VOLKER BRATKE

Von der IHK Hannover öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Immobilienbewertung

- Erbauseinandersetzung
- Vermögenseuseinandersetzung
- Kauf, Verkauf
- Entnahme Betriebsvermögen
- Vorlage beim Finanzamt
- Gerichtsgutachten



Dorfstraße 64
30966 Hemmingen

volker@bratke.net · www.Wert-Ermittlung.de · **Telefon 0511-420893**