

Zu verkaufen:

Verkaufen ist einfach.

Wenn man den erfolgreichsten Makler der Region an seiner Seite weiß.

Besser professionell und schnell mit uns: **05121 871-5252**
 Mehr auf sparkasse-hgp.de/immobilien

Weil's um mehr als Geld geht.

KÜHN SICHERHEIT

Haus für Sicherheit®
 Osterstraße 40
 Hildesheim

Sicherheits-Beratung

Nutzen Sie den kostenlosen und unverbindlichen **Sicherheits-Check**.
 Direkt bei Ihnen vor Ort – zuhause oder in Ihrem Unternehmen: **05121 930930**
www.kuehn-sicherheit.de

GENATH GmbH

DACH + WAND

Dachdeckermeisterbetrieb • Solartechnik

Mühlenweg 2b
 31162 Heinde
 Tel.: 0 50 64 - 83 13
 Fax: 0 50 64 - 83 09
 info@genath.de
 www.genath.de

Fassade • Steildach • Flachdach • Dachfenster • Bauklempner • Notfallservice: 0 160 - 72 67 373

D-ZINE KREATIVAGENTUR

SUBWAY

30 JAHRE SUBWAY

10.11. - 11.11.2017

WWW.SUBWAY.DE

jetzt geht es um sie!
 wir sind ihr partner für corporate design, copywriting, illustration u. v. m.

mit fingerspitzengefühl und krawumm.

d-zine
 KREATIVAGENTUR
www.d-zine.art

Guten Tag, ich bin der „Neue“

Liebe Mitglieder vom HuG Hildesheim und Umgebung!

Am 31. März 2022 endete die Dienst- und Amtszeit meines Kollegen und Ihres Geschäftsstellenleiters Sebastian Graue nach mehr als zwei Jahren.

Zum Schluss hat ihn – dem Orakel der Mediziner und Infektiologen folgend wird es uns alle treffen – auch noch Corona erwischt, was das Beratungsvakuum bedauerlicherweise verlängerte.

Am 4. April 2022 (wer will schon am 1. April eine neue Tätigkeit beginnen und damit gleich als Aprilscherz-Artikel abgetan werden?) begann der Unterzeichner nach fast 25 Jahren der Selbstständigkeit als Rechtsanwalt in eigener Kanzlei (NRW) seine Tätigkeit als „Weisungsgebundener“, sprich Arbeitnehmer, in Hildesheim – einer Stadt, in der ich in 56 Jahren noch nicht gewesen war. Damit ist auch klar, wie alt ich bin.

Ausgehend von der obigen Überschrift folgende Fakten beziehungsweise unnötiges Faktenwissen: Wim Thielke – die älteren, also auch ich – werden sich noch an ihn erinnern, wollte, dass sein Quotenrenner-Quiz „Der große Preis“ an einen jüngeren weitergegeben und damit zukunftssicher aufgestellt wird. Thielke war Jahrgang 1926, übernommen wurde die Show von einer Showlegende namens Hans-Joachim (mein Vornamensvetter) Kulenkampff. Kulenkampff war Jahrgang 1921. Thielke war „not amused“. Der James-Bond-Darsteller Sean Connery (Jahrgang 1930) wollte, dass nach seiner Abschiedsvorstellung „Diamantenfieber“ (1971) ein jüngerer seinen Platz als Bond einnimmt, um die Serie – natürlich – in eine auch finanziell erfolgreiche Zukunft zu führen. Die Produzenten wählten für diese Zukunftsperspektive den 1927 geborenen Roger Moore als Nachfolger. Der Erfolg der Serie unter Moore ist legendär.

Und nun: Auf das „Kind der 80er“ Sebastian Graue folgt der 1965er Westfale Hans-Joachim Schelp. Ein Erfolg? Hoffentlich! Ich darf von ganzem Herzen sagen, dass ich mich auf diese „Reise ins Ungewisse“ in vergleichsweise fortgeschrittenen Alter freue.

Scheuen Sie sich nicht, mich alles zu fragen, was Ihnen vom verstopften Abfluss über die aktuelle Grundsteuerreform (Artikel in dieser Ausgabe) bis zum Zugangsrecht des Vermieters auf den sprichwörtlichen Nägeln brennt: Allzeit bereit, persönlich und telefonisch. Selbstverständlich werde ich ab und zu auch Kommentare bemühen müssen, aber: Ein bisschen BGH beim Argumentieren kann sicher nicht schaden.

In diesem Sinne: Auf gute, vertrauensvolle Zusammenarbeit!

Ihr „Neuer“
H.-J. Schelp

Andrea Stühmeier
 Vorstandsvorsitzende

Thomas Leipner
 1. Stellvertreter
 des Vorstandes

Andreas Berkemeier
 2. Stellvertreter
 des Vorstandes

und die Mitarbeiter der Geschäftsstelle

PERSÖNLICH.



Thomas Leipner
Immobilienmakler
05121 – 92 89 0 89
Osterstraße 55 - Hildesheim
info@leipner-immobilien.de




LESE RATTE
BÜCHER UND MEHR

**FIRST- UND SECOND-HAND BÜCHER
MUSIK-, FILM- & KUNST-
POSTKARTEN UND MEHR ...**

leserate.bs@web.de

Neue Öffnungszeiten ab 1.4.2019:
**MO-FR 13.00 - 19.00 Uhr
SA 10.00 - 14.00 Uhr**
Kastanienallee/Hopfgarten 40
Telefon (05 31) 79 56 85

www.Leserate-Buchladen.de

Wahlleistungsstation im Helios Klinikum Hildesheim

Ihr Plus an Komfort und Service




Sie sind privat oder zusatzversichert oder wünschen sich als Selbstzahler während Ihres Klinikaufenthalts mehr Komfort? Wir bieten Ihnen auf unserer Wahlleistungsstation eine exklusive Unterbringung im Hotelambiente mit besonderem Service.

Ihre Unterkunft
Es erwarten Sie hochwertig ausgestattete Ein- und Zweibettzimmer mit modernen Bädern sowie eine exklusive Patientenlounge.

Ihr Wahlarzt
Sie können sich bei uns vom Chefarzt oder einem Stellvertreter behandeln lassen.

Sprechen Sie uns an:
Wahlleistungsmanagement
T (05121) 894-5432
karin.dittrich@helios-gesundheit.de
www.helios-gesundheit.de/hildesheim



www.helios-gesundheit.de



Fotos xxxxx

12



14



11

Wir suchen Immobilien in Hildesheim und Umgebung für unsere Kunden. www.vb-eg.de/immobilien



Andreas Semler, Annette Reuter, Hendrik Anders, Ulrich Schill, Beate Treptow, Astrid Weber-Schiller, Beqir Coli, Stefan Pollack, Thomas Müller, Manuela Filax



Wenn es um Immobilien geht. Morgen kann kommen.
Wir machen den Weg frei.

Eine Immobilie zu verkaufen ist keine Kleinigkeit!

Profitieren Sie von einem starken Partner aus der Region und lernen Sie uns kennen!
Telefon 05121 166-320

Volksbank eG Hildesheim-Lehrte-Pattensen



IMMOBILIENWELT

6 Zankapfel Einbauküche (Teil 2)

IN EIGENER SACHE

8 Grundsteuerreform – fair und verständlich?

10 Schadenbeispiele im August 2022

11 Neue Öffnungszeiten der Geschäftsstelle

12 Corona-bedingte Geschäftsschließungen

BILDERRÄTSEL

14 Rangezoomt: Hildesheim unter der Lupe

IMPRESSUM

Herausgeber
Haus- und Grundeigentümergebiet Hildesheim und Umgebung e.V. V.-Registernr.: 898 Osterstr. 34 31134 Hildesheim
Telefon: (05121) 13 79-11 Fax: (05121) 13 79-35 www.hug-hildesheim.de E-Mail: info@hug-hildesheim.de

Gestaltung
Ivonne Jeetze, Lars Wilhelm

Titelfotos
xxxxxx

Druck
oeding print GmbH Erzberg 45 38126 Braunschweig

Redaktionsleitung
Benjamin Bahri, Hans-Joachim Schelp (V.i.S.d.P.), Sebastian Graue

Vertrieb
Bernward Mediengesellschaft mbH Domhof 24 31134 Hildesheim Tel. (05121) 307-800 Fax (05121) 307-801 E-Mail: info@bernward-medien.de

Kundenberatung
Michael Busche Telefon (05121) 307 870 michael.busche@bernward-medien.de

Redaktionsschluss
ist jeweils der Erste eines Monats. Keine Haftung für unverlangt eingesandte Fotos, Manuskripte usw. Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag enthalten. Der Rechtsweg ist bei Verlosungen/

Preisausschreiben grundsätzlich ausgeschlossen. Nachdruck und Vervielfältigung aller Beiträge, auch auszugsweise, nur nach schriftlicher Genehmigung der Rechteinhaber/in; das gilt insbesondere für gestaltete Anzeigen.

meine Immobilie
informiert in sechs Monatsausgaben umfassend und kompetent über alle Bereiche der Haus- und Wohnungswirtschaft. Schwerpunkte sind neben Aktuellem aus der Wohnungspolitik Finanzen, Recht und Steuern, die Themen „Renovierung“ und „Modernisierung“ sowie Dienstleistungen rund ums Haus.



EINBAUKÜCHE

Warum Sie die Kochecke niemals vermieten sollten.

Teil 2

Bei einer lockeren Umfrage im Rahmen eines der letzten Stammtische hat sich herausgestellt, dass viele von Ihnen bereits von der Vermietung der Einbauküche Abstand genommen haben. Das geschieht aus gutem Grund. Was zur Mietsache gehört, wird auch mit der Miete bezahlt und damit verbunden ist auch die Instandhaltungspflicht des Vermieters. Neben der Instandhaltungspflicht gibt es dann natürlich auch die Instandsetzungspflicht. Sobald irgendein Teil der Mietsache einen Schaden erleidet, ist grundsätzlich der Vermieter gehalten, umgehend die Reparatur einzuleiten. Dies kann natürlich manches Mal ärgerlich sein.

Deswegen empfiehlt es sich, bereits bei Vertragsbeginn darüber Klarheit schaffen, ob die Küche zum Mietgegenstand gehört.

Natürlich ist es auch möglich, dass der Mieter selbst eine Küche mitbringen möchte, eine Küche jedoch bereits vorhanden ist. Dann kann man sich drauf einigen, dass der Mieter die vorhandene Küche abbaut und seine eigene einbaut. Bei der Einlagerung muss der Mieter natürlich sorgfältig sein, um Schäden zu vermeiden. Denn ihm obliegt die entsprechende vertragliche Schutzpflicht in Bezug auf die Mieträume sowie die Ausstattungen und Einrichtun-

gen. Ebenso hinsichtlich Gegenständen, die er nicht benutzen möchte und einlagert. Sie können sich denken, dass derartige Fallkonstellationen natürlich zu Ärger führen, wenn sich Lagerschäden ergeben. So können sich zum Beispiel Türen und Bretter aufgrund der Lagerung verziehen.

Nachdem bereits in der letzten Ausgabe zahlreiche Beispiele für Streitigkeiten rund um den Mietgegenstand Einbauküche vorgestellt wurden, sei an dieser Stelle noch ein letztes Beispiel genannt, das sich mit dem Gebäudeversicherer und der entsprechenden Umlage der Kosten mit der Nebenkostenabrechnung beschäftigt. Es ist ein Fall, den der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden hat. Die Tochter des Mieters erhitzt Öl in der Küche, um Pommes zuzubereiten. Das Öl entzündet sich und setzt erst Küche und dann Wohnung in Brand. Der Mieter verlangt daraufhin vom Vermieter, die Brandschäden zu beseitigen und anzuerkennen, dass bis zur Beseitigung der Schäden die Miete gemindert werden kann. Der Vermieter weigert sich, da der Mieter ja den Brand verursacht habe. Dies sei so auch dem Mieter zuzurechnen. Von Minderung will der Vermieter nichts hören. Der Vermieter wendet sich daraufhin an die Haftpflichtversicherung des Mieters, diese verweigert und verweist an die eigene Gebäudeversicherung des Vermieters. Der Vermieter weigert sich aus Prinzip, seiner Ansicht nach bestehe die Gefahr, dass nach Inanspruchnahme der Gebäudeversicherung die Prämie für den gesamten Mietwohnungsbestand steigt. Hier ist jedoch Vorsicht geboten, der BGH belehrte den Vermieter. Weil der Mieter über die Betriebskostenumlage auch die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung trägt, ist er so zu behandeln, als sei er selbst der Versicherungsnehmer. Man muss fairerweise sagen, dass dies ja auch Sinn ergibt. Denn wenn ich den Mieter die (anteilige) Gebäudeversicherung zahlen lasse, muss ich als Vermieter auch irgendwie verwiesen werden können, dass ich die Versicherung bei gegebenem Anlass in Anspruch nehme. Dazu dürfte auch die entsprechende Erhöhung in der Versicherung umlegbar sein. Die Erhöhung würde sich in der jährlichen Rechnung niederschlagen, die problemlos als Nebenkostenposition abrechenbar ist.

Dies alles entspinnt sich, wenn der Gebäudeversicherer in die Deckung eingeht. Es blieb natürlich die Frage offen, was passiert, wenn der Gebäudeversicherer erfolgreich auf eine mangelnde Deckungspflicht hinweist. Dies zum Beispiel im Fall grober Fahrlässigkeit, erst Recht bei Vorsatz. In diesem Fall kann man natürlich durchaus darüber diskutieren, ob das Verhalten des Mieters beziehungsweise der Tochter des

Mieters leicht oder grob fahrlässig war. Hier kann man wohl schon von grober Fahrlässigkeit sprechen (so die Tochter einsichtsfähig trotz Minderjährigkeit ist). Es widerspricht natürlich sehr dem Verständnis eines billig und gerecht Denkendem, wenn man den Vermieter auf den Kosten sitzen lässt, wenn der Mieter einen Brandschaden grob fahrlässig verursacht. Denn Verursachung und Zurechnung liegen eindeutig beim Mieter. Die Frage, wie die Gebäudeversicherer einen solchen Fall bewerten, lässt sich mit einer deckungsausschließenden Ansicht beantworten. Eine Einbauküche sei Hausrat und trotz ihrer umfangreichen und komplexe Montage mit fester Verbindung zum Gebäude kein fester Bestandteil des Gebäudes. Folglich sein ein dort eingetretener Brandschaden auch nicht (von dem Gebäudeversicherer) auszugleichen. Sie sehen also, dass eine Einbauküche auch sehr viel Streitpotenzial mit sich bringt.

Es ist und bleibt natürlich ihre Sache, wie und was Sie vermieten. Eine kostenlose Nutzungsvereinbarung über eine Einbauküche zu schließen, erspart Ihnen jedoch sehr viel Ärger. Natürlich können Sie die Küche auch mitvermieten. Dann kann dies gegebenenfalls ein wohnwerterhöhender Faktor bei Mieterhöhungen sein. Fraglich ist aber, ob Ihnen dies als Ausgleich für das Streitpotenzial ausreicht.

Eine kostenlose Nutzungsvereinbarung über eine Einbauküche zu schließen, erspart Ihnen sehr viel Ärger.



DIE SOGENANNTEN GRUNDSTEUERRE- FORM – FAIR UND VERSTÄNDLICH?

Das Bundesverfassungsgericht hat mit Urteil vom 10. April 2018 (BGBl. 2018, Teil I, Nr. 15, S. 531) die Verfassungswidrigkeit der Grundsteuer im Hinblick auf die Unvereinbarkeit mit Art. 3 I GG (Gleichheitsgrundsatz) moniert. Durch diese Entscheidung wurde der Gesetzgeber verpflichtet, eine Neuregelung bis spätestens zum 31.12.2019 zu treffen. Bis zu diesem Zeitpunkt dürften die Art. 3 I GG widersprechenden Regeln über die sog. Einheitsbewertung weiter angewendet werden.

Nach Verkündung einer Neuregelung dürfen die beanstandeten Regelungen für weitere fünf Jahre ab der Verkündung, längstens aber bis zum 31.12.2024, angewendet werden.

Das Grundsteuer-Reformgesetz vom 26.11.2019 ist der zeitlichen Vergabe „denkbar knapp“ (vgl. Konz, 1000 ganz legale Steuertricks, Neuausgabe 2021 Rdnr.1030) gefolgt.

Das Bundesverfassungsgericht hat die äußerst kurze Frist für den Gesetzgeber damit begründet, dass ihn die Notwendigkeit einer Neuregelung nicht unvorbereitet treffe, da in jahrzehntelangen Reformbemühungen um die Grundsteuer verschiedene Modelle erörtert und durchgerechnet wurden. Als ursächlich für den vom BVerfG konstatierten Verfassungsverstoß werden Wertverzerrungen angesehen, die zwischen den Grundstücksarten im Lauf der Jahrzehnte eingetreten sind.

Das Niveau der Verkehrswerte von Einfamilienhäusern hat sich etwa zwischen 1964 und heute anders entwickelt als das Verkehrswertniveau von Mietwohngrundstücken, unbebauten oder Geschäftsgrundstücken. (Mannek, Die neue Grundsteuerreform, S. 14 f.)

Die Grundsteuerreform wird durch eine neue Hauptfeststellung realisiert, das heißt für alle Grundstücke wird zum Hauptfeststellungszeitpunkt (01.01.2022) ein neuer Grundsteuerwert festgestellt (Mannek a.a.O., S. 104).

Zwischen dem 1. Juli 2022 und dem 31. Oktober 2022 sind alle Immobilieneigentümer aufgefordert, in ELSTER oder einem sonstigen Software-Angebot eine Steuererklärung abzugeben. Unter www.elster.de/elsterweb/softwareprodukt sind die Softwareprodukte aufgelistet, die aktuell ELSTER unterstützen.

Eine Abgabe der Grundsteuerwerterklärung auf Papier ist unter Bezugnahme auf §§150 VIII AO, 228 VI BewG ebenfalls möglich.

Niedersachsen hat ein eigenes Grundsteuergesetz mit einem sogenannten Flächen-Lage-Modell erlassen (NGrStG v. 07.07.2021, Nds. GVBl. 2021, S. 502). Im Rahmen des Flächen-Faktor-Verfahrens sind lediglich folgenden Angaben erforderlich:

- ▶ Aktenzeichen
- ▶ Informationen zum Grundstück (Gemarkung, Flur- und Flurstücknummer, Grundbuchblatt, Lage, Eigentümer)
- ▶ Grundstücksgröße
- ▶ Wohnfläche bei Wohngebäuden oder Nutzfläche bei einer anderen Nutzung als zu Wohnzwecken.

Der Bodenrichtwert (abrufbar über BORIS) muss nicht angegeben werden, da er von den Finanzämtern automatisch berücksichtigt wird.

Im Rahmen der Reform der Grundsteuer stellt die Ermittlung der Bemessungsgrundlage für Wohngebäude maßgeblich auf die durchschnittliche Nettokaltmiete des Gebäudes ab. Die durchschnittliche Nettokaltmiete wird dabei nach Ländern, Gebäudetypenklassen, Wohnungsgrößenklassen und Gebäudealter differenziert.

In Niedersachsen werden keine turnusmäßigen Hauptfeststellungen stattfinden. Eine Erklärung ist nur dann erforderlich, wenn Änderungen eintreten, die für die Grundsteuer von Bedeutung sind (Bebauung oder Teilung eines Grundstücks, Abriss eines bestehenden Gebäudes et cetera §§8,9 NGrStG).

Für die Berechnung der Grundsteuer kommt es auf fünf Faktoren an: Fläche des Grundstücks, Fläche des Gebäudes, Nutzung der Immobilie, Bodenrichtwert des Grundstücks, durchschnittlicher Bodenrichtwert der Gemeinde. Alter und Zustand des Gebäudes spielen für die Bewertung keine Rolle.

Bodenrichtwerte und Durchschnittswerte muss der Grundstückseigentümer nicht ermitteln. Die Finanzämter erhalten diese automatisch von der Vermessungs- und Katasterverwaltung. Daraus ermitteln sie den Lage-Faktor und beziehen ihn in die Berechnung des Grundsteuermessbetrages ein.

Regelungen oder Erläuterungen zur Ermittlung der Wohnfläche liegen nicht vor. Die Formulierung „Maßgebliche Gebäudefläche bei Wohnnutzung ist [...] die Wohnfläche“ bietet keine Orientierung. Informationen des Landes Niedersachsen verweisen lediglich auf Bauunterlagen, Kauf- oder Mietverträge.

Beim Fehlen geeigneter Unterlagen zum Nachweis der Wohnfläche wird eine Orientierung an der Wohnflächenverordnung angeraten, die die Wohnflächen definiert und deren Berechnung regelt.

Bei der Berechnung der Grundsteuer dürfen die jeweiligen Flächen auf volle Quadratmeter nach unten abgerundet werden (§3 V NGrStG)

Um eine oft gestellte Frage aus der Telefonsprechstunde zu beantworten: Gem. §3 II, III NGrStG werden Garagen zu einer Fläche von 50 Quadratmeter nicht berücksichtigt, wenn

sie in räumlichen Zusammenhang zur Wohnnutzung stehen. Andere Nebengebäude werden bis zu einer Fläche von 30 Quadratmeter nicht berücksichtigt.

Während das **Bundesmodell** (hierzu ausführlich: Roscher, Immobilien & Bewerten 4/2020, 33ff,35 („Ablauf des Ertragswertverfahrens“)) an den Verkehrswert der Grundstücke anknüpft – dieser Wert muss für jedes Grundstück in einer komplexen Berechnung erst ermittelt werden – spielt im Niedersachsen-Modell der Wert der Immobilie lediglich eine untergeordnete Rolle. Zwar fließt über den Lage-Faktor der Bodenwert in die Grundsteuerberechnung ein. Er wirkt sich jedoch nur geringfügig aus.

Das **Flächen-Lage-Modell** des Landes Niedersachsen (Flächen unter Berücksichtigung des Bodenrichtwerts) ist verständlicher als das Bundesmodell. Um der Grundsteuerreform das Qualitätssiegel „Fair“ verleihen zu können, hätte es sich angeboten, zu einer bundesweit einheitlichen und damit verbindlichen Regelung zu kommen. Der Föderalismus führt also hier zu einer unangebrachten Ungleichbehandlung zwischen den Bundesländern. Von „fair“ im Sinne einer bundesgleichen Gleichheit vor dem Gesetz kann folglich keine Rede sein.

Das dreistufige Verfahren zur Berechnung der Grundsteuer gilt auch in Niedersachsen trotz eigenem Landesmodell. Da das Niedersachsen-Modell bei der Wertermittlung auch für Nicht-Steuerberater und Finanzbeamte und damit Normalbürger auf nachvollziehbare Angaben (Lage, Gebäudeart, Grundstücks- und Wohnfläche, Bodenrichtwert und Baujahr des Gebäudes) basiert, kann das niedersächsische Modell als „fair“ für die „Landeskinder“ angesehen werden.

Berechnungsbeispiele für die Grundsteuer finden sich unter www.grundsteuer.de/bundesland/niedersachsen, bei Roscher, Immobilien & Bewerten 04/2020, 33ff, 35ff, sowie bei Mannek, Die neue Grundsteuerreform, Regensburg 2020, S. 115 ff.



SCHADENBEISPIELE

August 2022

1

Nebenkosten-nachzahlung

Stefanie S. ist Mitglied im Ortsverein Haus und Grund XXX. Sie vermietet eine 55 Quadratmeter große Zwei-Zimmer-Wohnung an Georg P. Für das Jahr 2020 ergibt sich aufgrund gestiegener Betriebskosten eine Nebenkostenabrechnung in Höhe von 291,00 Euro. Im September 2021 schickte Frau S. die Nebenkostenabrechnung ihrem Mieter. Herr P. hat bisher immer zuverlässig Miete und Nebenkosten überwiesen. Doch diesmal erscheint ihm der Betrag deutlich zu hoch, deshalb weigert er sich, diesen Betrag zu zahlen. Frau S. bietet ihrem Mieter an, Einsicht in ihre Belege zu nehmen, was dieser ablehnt. Konkrete Einwände erhebt Herr P. nicht. Er ist jedoch der Ansicht, dass eine Steigerung der Betriebskosten, die zu einer derart hohen Nachzahlung bei einer relativ kleinen Wohnung führe, nicht realistisch sei.

Nachdem sie ihren Mieter mehrfach erfolglos schriftlich und unter Fristsetzung um Zahlung bat, beantragte sie einen Mahnbescheid. Da der Mieter Widerspruch einlegte, wendet sich Frau S. schließlich hilfesuchend an ROLAND Rechtsschutz. Sie erhält die Kostenzusage für ein Gerichtsverfahren gegen ihren Mieter und die Empfehlung eines Fachanwalts für Mietrecht.

Im Prozess wiederholt der Beklagte seine Einwände bezüglich der Forderungshöhe. Doch Frau S. kann die angefallenen Betriebskosten nachweisen. Ihre Nachforderung stellte sie dem Mieter innerhalb eines Jahres in Rechnung, sodass sie die Nachforderung rechtzeitig geltend machte. Das Gericht verurteilt Herrn P. zur Zahlung der 291,00 Euro sowie Übernahme der Prozesskosten.

Die Gerichts- und Anwaltskosten hat ROLAND Rechtsschutz verauslagt. Sie sind vom unterlegenen Beklagten zu erstatten.

2

Mietminderung bei Baulärm

Hans T. ist Mitglied im Ortsverein Haus und Grund XXX. Er vermietet ein Einfamilienhaus an Familie F. Seit einiger Zeit finden auf dem benachbarten Grundstück umfangreiche Bauarbeiten statt. Ein einsturzgefährdetes Gebäude wird abgerissen, der Neubau steht an. Die Arbeiten sind mit einer erheblichen Lärmbelästigung der Mieter verbunden. Familie F. kündigt daher an, bis auf Weiteres den Mietpreis um 15 Prozent zu mindern. Den monatlichen Dauerauftrag ändert sie jedoch nicht, sodass bei Herrn T. weiterhin die volle Miete eingeht.

Nach Abschluss der Bauarbeiten fordert Familie F. von Herrn T. die Rückzahlung der aufgrund der Minderung zu viel bezahlten Miete. Herr T. ist damit nicht einverstanden. Auf den Lärm, der vom Nachbargrundstück ausgeht, habe er keinen Einfluss. Auch ist er der Meinung, da die Miete vollständig bezahlt wurde, könne diese nun nicht nachträglich zurückgefordert werden.

Gegen den von Familie F. beantragten gerichtlichen Mahnbescheid erhebt Herr T. Widerspruch und beauftragt seine Rechtsanwältin mit der Vertretung im Prozess vor dem Amtsgericht. Die dortige Beweisaufnahme ergibt eine erhebliche Beeinträchtigung durch den Lärm, die zu der geltend gemachten Minderung berechtigt. Ein Verschulden des Vermieters ist nicht erforderlich. Das Amtsgericht verurteilt Herrn T. zur Zahlung.

ROLAND Rechtsschutz übernimmt die Anwalts- und Gerichtskosten für Herrn T.



In Sachen Betriebskosten!

Sehr geehrte Mitglieder,

wie bereits in den vergangenen Jahren wollen wir Sie darauf hinweisen, dass der **Annahmeschluss zur Erstellung von Betriebskosten**, welche dem Kalenderjahr **2021** unterliegen,

bis spätestens 14.10.2022

vollständig und geordnet, in unserer Geschäftsstelle einzureichen sind. Eine spätere Abgabe hat zur Folge, dass die Abrechnungen nicht mehr fristgerecht für Sie erstellt werden können. Dadurch entstehen Ihnen Nachteile.

Bei **jahresübergreifenden Abrechnungen** bitten wir, diese **bis spätestens 3 Monate vor Ablauf der Verjährung** vollständig und geordnet in unserer Geschäftsstelle einzureichen.

Auch hier gilt:

Bei verspäteter Abgabe ist eine fristgerechte Erstellung unter Umständen nicht mehr möglich.

Vielen Dank für Ihr Verständnis.



INFO

Unserer Geschäftsstelle hat ab sofort zu folgenden Zeiten für Sie geöffnet:

Montag bis Donnerstag
08.00 Uhr bis 13.00 Uhr
14.00 bis 17.00 Uhr

Freitag
08.00 bis 14.00 Uhr



PANDEMIEBEDINGTE GESCHÄFTS-SCHLIESSUNGEN

und die Störung der Geschäftsgrundlage



Die Maßnahmen zur Eindämmung der Covid-19-Pandemie durch Schließung von Einrichtungen, Betrieben und Geschäften sowie die Untersagung von Veranstaltungen, Kontaktverbote, Reisebeschränkungen

und anderes führten zu erheblichen Einkommensverlusten der betroffenen Personen und Unternehmen und damit zur Nichterfüllung erheblicher Verbindlichkeiten oder sogar der Existenzbedrohung.

Wegen dieser gravierenden Auswirkungen der Anordnungen, insbesondere für die Mieter gewerblich genutzter Räume, verfügte der Gesetzgeber zunächst Anfang 2020 für Mietrückstände aus der Zeit bis Juni 2020 eine Kündigungssperre bis Juni 2022 (Art. 240 § 2 EGBGB). Die Mietforderung des Vermieters blieb jedoch bestehen. Die Folge war eine Diskussion in Rechtsprechung und Literatur, ob und wie den Mietern mit den Mitteln des Zivilrechts in dieser Situation (Verpflichtung zur Mietzahlung ohne Einnahmen) geholfen werden kann. Deshalb bestimmte der Gesetzgeber Ende 2020 ergänzend, dass in diesen Fällen bei der gewerblichen Miete eine Störung der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB) zu vermuten sei (Art. 240 § 7 EGBGB).

Der BGH hat sich zu den hierdurch aufgeworfenen Rechtsfragen in einem „lange erwarteten Urteil“ ausführlich geäußert (BGH Urteil v. 12.01.2022, XII ZR 8/21 JuS 4/2022, S.361 f. m. Anm. v. Volker Emmerich).

Nach dieser Rechtsprechung begründet die coronabedingte Schließungsanordnung eines Einzelhandelsgeschäfts keinen Mangel der Mietsache. Dem Vermieter wird die vertraglich geschuldete Leistung auch nicht ganz oder teilweise unmöglich. Im Falle einer Geschäftsschließung, die auf einer hoheitlichen Maßnahme zur Bekämpfung der Pandemie beruht, kommt ein Anspruch des Mieters von gewerblich genutzten Räumen auf Anpassung der Miete wegen Störung der Geschäftsgrundlage in Betracht. Die Annahme der Unzumutbarkeit der Mietzahlung im Rahmen des § 313 BGB setzt eine Würdigung der Umstände des Einzelfalls voraus, bei der der Rückgang der Umsätze, mögliche Kompensation durch Online-Handel, öffentliche Leistungen, ersparte Aufwendungen, zum Beispiel durch Kurzarbeit, oder Vermögenswerte durch nicht verkaufte und noch verkaufbare Ware zu berücksichtigen sind.

Der BGH lehnt dabei pauschale Lösungen wie insbesondere eine hälftige Aufteilung des Risikos zwischen den Vertragsparteien ab und stellt stattdessen ganz auf die Umstände des Einzelfalls ab.

Hierbei müssen gem. § 313 I BGB folgende Voraussetzungen kumulativ vorliegen:

- es müssen sich nach Vertragsabschluss Umstände schwerwiegend verändert haben
- **die Umstände müssen zur Grundlage des Vertrages (nicht zum Vertragsinhalt) geworden sein**
- die Parteien müssten, wenn sie die Änderung vorausgesehen hätten, den Vertrag nicht oder mit anderem Inhalt geschlossen haben

- **das Festhalten am unveränderten Vertrag muss für den einen Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere der vertraglichen oder gesetzlichen Risikoverteilung, unzumutbar sein.**

§ 313 BGB greift ein, wenn dies zur Vermeidung eines untragbaren, mit Recht und Gerechtigkeit nicht zu vereinbarenden und damit der betroffenen Partei nach Treu und Glauben nicht zumutbaren Ergebnisses unabwendbar erscheint (BGH NZM 2005, 144). Die Schließung eines Einzelhandelsgeschäfts führt nicht zu einem Mangel der Mietsache, weil die mit einer Schließungsanordnung zusammenhängende Gebrauchsbeschränkung nicht auf der konkreten Beschaffenheit, dem Zustand oder der Lage der Mietsache beruht, sondern an den Geschäftsbetrieb des jeweiligen Mieters anknüpft.

Ausgehend von der Ablehnung auch einer Unmöglichkeit der Leistung des Vermieters verweist der BGH schließlich auf § 313 BGB (Wegfall der Geschäftsgrundlage): Bei einer Geschäftsschließung, die auf einer hoheitlichen Maßnahme zur Bekämpfung der Pandemie beruht, handele es sich um einen Fall der Störung der Sozialexistenz, also der sogenannten Großen Geschäftsgrundlage, sodass dieses Risiko nicht einfach einer Partei vollständig zugewiesen werden könne (vergl. Art 240 § 7 EGBGB).

Bei der vom BGH präferierten und für notwendig erachteten Abwägung im Einzelfall wird auf die konkreten Nachteile der hoheitlichen Maßnahme für den Mieter, die Abhilfemaßnahmen des Mieters und die staatlichen Hilfen auf der einen Seite sowie auf der anderen Seite die Situation des Vermieters abgestellt:

Rechtsfolge der Geschäftsgrundlagenstörung gem. § 313 BGB ist regelmäßig ein Anspruch auf Anpassung des Vertrages an die geänderten Umstände.

Emmerich (JuS 2022, 361 f., 362) stellt kritisch klar, dass die Betonung der Maßgeblichkeit der Umstände des Einzelfalls keine große Hilfe für die Praxis darstelle und nur zu neuen Streitigkeiten führen werde.

Als Lesehinweise seien empfohlen:

BGH, JuS 2022, S. 361 (m. Anm. Volker Emmerich),
Grüneberg/Grüneberg, BGB 81. Auflage 2022
§ 313 BGB, Rdnr. 37a,41
OLG Karlsruhe, NJW 2021, 945 ff
OLG Dresden, NJW 2021, 953 ff
Siegmond, MK 03/2022, 44ff



RANGEZOOMT

Hildesheim unter der Lupe

Ausgabe 02/2022



Kennen Sie Hildesheim? Woher stammt die oben abgebildete Aufnahme?

Das Suchbild aus Ausgabe 02/2022 zeigte ein Kruzifix-Portal auf der Südfassade der Magdalenenkirche. Im Jahr 1224 gründete Bischof Konrad II. am Innersteufer vor der westlichen Stadtmauer ein Magdalenerinnenkloster. Einer provisorischen Klosterkirche folgte schon bald der heutige Bau, der 1294 geweiht wurde und das erste gotische Gebäude Hildesheims war.

Welches Objekt zeigen wir in dieser Ausgabe?

Haben Sie eine Ahnung, wo sich die oben abgebildete Fassade befindet? Wenn Sie die Antwort kennen, senden Sie uns Ihren Tipp per E-Mail mit dem Betreff „Rätsel 03/2022“ bis zum 15. September 2022 unter Angabe Ihrer Anschrift an info@hug-hildesheim.de. Unter allen Einsendungen verlosen wir zwei stylische Hoodies zum Videospiel- und Kino-Hit „Uncharted“.



Haus- und Grundeigentümergebiet Hildesheim und Umgebung e.V.



Beratung rund um Ihr Immobilieneigentum
Osterstr. 34, 31134 Hildesheim

Tel.: 05121 - 137911
Fax: 05121 - 137935
E-Mail: info@hug-hildesheim.de

Telefonberatung
tägl. zwischen 11 Uhr und 12.30 Uhr

Persönliche Beratung
nach Terminvereinbarung



FEIERN

Sie mit der ganzen Welt!

Bitte Sie Ihre Gäste statt
Geschenke um Spenden
für die SOS-Kinderdörfer.
Danke!



SOS
KINDERDÖRFER
WELTWEIT

sos-kinderdoerfer.de

Wir helfen Ihnen...



Foto BBillionPhotos.com - Fotolia.com

Bei uns sind sie in guten Händen!



**Haus- und Grundeigentümerversverein
Hildesheim und Umgebung e.V.** *seit 1898*

Telefon: 05121 - 13 79 11 | Fax: 05121 - 13 79 35

E-Mail: info@hug-hildesheim.de | Internet: www.hug-hildesheim.de

Osterstraße 34 | 31134 Hildesheim