

Ausgabe 02-2023



www.hug-verein.de

# meine Immobilie

Haus- und Grundeigentümerverein Hildesheim und Umgebung e.V.



Eine Publikation von Hildesheim & Garten.



EIGENBEDARFSKÜNDIGUNG



TERMINE ZUM VORMERKEN

*Verwenden  
ist besser als  
Verschwendung*

**Schauen Sie über den Tellerrand.**

Unterstützen Sie die Tafeln: [www.tafel.de](http://www.tafel.de)

**TAFEL**   
DEUTSCHLAND

**Sehr geehrte Damen und Herren, Liebe Mitglieder,**

wir können diesen Herbst mit einigen Ankündigungen für die kommenden Wochen und Monate mit der nun vorliegenden Zeitschrift antreten.

Wir werden am 16.11.2023 eine Veranstaltung zum Thema des Gebäudeenergiegesetz (GEG) im PULS Kulturzentrum Hildesheim durchführen. Das GEG oder auch umgangssprachlich das Heizungsgesetz wird uns noch einmal, wie schon am Jubiläum geschehen, freundlicherweise von Herrn Hermann Arnetzl von der Firma Wolf erläutert werden. Herr Arnetzl wird uns auch etwas zum Thema Wärmepumpen sagen können.

In gleichem Zusammenhang wird anschließend Herr Karsten Irmeler von der Firma KI-Elektro-Heizung seinen Teil dazu beitragen, uns die Elektroheizung zu erläutern. Der Vortrag ist ebenfalls sehr empfehlenswert. Bitte melden Sie sich bis spätestens 8.11.2023 an. Dies bietet Ihnen ebenfalls eine Alternative zu herkömmlichen Heizungen.

Des Weiteren haben sich einige Änderungen hinsichtlich unserer Zeitschrift ergeben, diese wird nunmehr drei Mal im Jahr erscheinen. Der geplante Auslieferungstermin ist jeweils circa Mitte des Monats bezüglich der Monate April, August und Dezember. Bitte achten Sie auch auf die Eintragungen auf unserer Homepage im Internet.

Wir haben dieser Ausgabe einmal ein Musterschreiben beigefügt, wie es ein Mitglied hinsichtlich des Wegfalls des Nebenkostenprivilegs entworfen hat. Es ist am Beispiel von Vodafone gehalten und ist aus unserer Sicht kurz, knapp und informativ.

Im nächsten Jahr planen wir eine Zusammenkunft etwas größerer Art und Weise zwischen Vermietern und Mietern arrangieren, bzw. Vertretern der Gruppen. Dieses soll voraussichtlich am 7.3.2024 zum Thema „Leerstand, zukünftiges Vermieten und Hildesheim bewahren“ stattfinden. Es wird, wenn überhaupt, erst der Anfang einer wahrscheinlich anstehenden kleinen Serie von Zusammenkünften sein, um zusammen eine Lösung zu finden.

Zuletzt möchten wir Sie ausdrücklich darum bitten, sich an der Mietdatensammlung zu beteiligen und den Fragebogen zu den Vergleichsmieten auszufüllen. Unabhängig vom Mietspiegel ermöglichen die Vergleichsmieten Mieterhöhungen dort, wo es beispielsweise keinen Mietspiegel gibt. Sie helfen sich so als Vermieter untereinander.

Wir wünschen Ihnen einen erkältungsfreien und sowieso gesunden Herbst. Ganz egal, über was für eine Heizmöglichkeit Sie verfügen, stehen wir Ihnen nach wie vor auch spontan in der Beratungszeit, zur Verfügung. Bitte nutzen Sie auch die Möglichkeit Termine nicht nur persönlich, sondern auch als Telefontermin wahrzunehmen. Hier können Sie, genauso gut, wie in einem persönlichen Termin, Ihre Probleme und Angelegenheiten besprechen; Sie sparen sich jedoch die Anfahrt und den Zeitaufwand.

Bis dahin verbleiben wir

mit freundlichen Grüßen, bleiben Sie uns gewogen

**Sebastian Graue**  
Geschäftsstellenleiter

**Thomas Leipner**  
Vorstandsvorsitzender

**Andreas Berkemeier**  
1. Stellvertreter  
des Vorstandes

**Katharina Egert**  
2. Stellvertreterin  
des Vorstandes

und die Mitarbeiter der Geschäftsstelle

Text Sebastian Graue/Haus- und Grundeigentümergeverein Hildesheim  
Foto Thomas Leipner

meine Immobilie 02-2023 | 3



# GEMEINSAM FÜR NACHHALTIGE ENTWICKLUNG

Die SOS-Kinderdörfer weltweit sind Partner für wirkungsvollen sozialen Wandel.



**SOS**  
**KINDERDÖRFER**  
WELTWEIT

[sos-kinderdoerfer.de/csr](https://sos-kinderdoerfer.de/csr)



10



Fotos: djdwwwdr/jaglasde, EKH-Picturesstock.adobe.com  
Grafik: trueffelpix-stock.adobe.com

15



11

## IMMOBILIENWELT

6 Gute Sicht beim Arbeiten,  
Lesen und Basteln

## IN EIGENER SACHE

8 Die Eigenbedarfskündigung  
10 Schadensbeispiele  
11 Termine und Gesucht

12 Juristische Kurzmitteilungen und Klassiker  
13 Ermittlungsbogen für Vergleichsmieten

## ÜBRIGENS

14 Abschaffung des Nebenkostenprivilegs

## REZEPT

15 Winter Spritz

**Herausgeber**  
Haus- und Grundeigentümerversion  
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](http://www.hug-hildesheim.de)  
E-Mail: [info@hug-hildesheim.de](mailto:info@hug-hildesheim.de)

**Verlag**  
oeding magazin GmbH  
Erzberg 45  
38126 Braunschweig  
Telefon (0531) 4 80 15-0  
Telefax (0531) 4 80 15-120  
[www.oeding-magazin.de](http://www.oeding-magazin.de)

**Gestaltung**  
Ivonne Jeetze  
Lars Wilhelm

**Titelfotos**  
Friedberg, schulzfoto, Peng-  
stock.adobe.com

**Druck**  
oeding print GmbH  
Erzberg 45  
38126 Braunschweig

**Redaktionsleitung**  
Sebastian Graue (V.i.S.d.P.),  
oeding magazin GmbH  
E-Mail: [redaktion@oeding.de](mailto:redaktion@oeding.de)

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

**Kundenberatung**  
Michael Busche  
Telefon (05121) 307 870  
[michael.busche@bernward-medien.de](mailto:michael.busche@bernward-medien.de)

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

Preisausschreiben grundsätzlich ausge-  
schlossen. Nachdruck und Vervielfälti-  
gung 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 Wohnungs-  
wirtschaft. Schwerpunkte sind neben  
Aktuellem aus der Wohnungspolitik Fi-  
nanzen, Recht und Steuern, die Themen  
„Renovierung“ und „Modernisierung“  
sowie Dienstleistungen rund ums Haus.

# GUTE SICHT BEIM ARBEITEN, LESEN UND BASTELN



Warum die richtige Beleuchtung  
in der dunklen Jahreszeit so  
wichtig ist

Ob zum Arbeiten am PC, zum Lesen auf dem Sofa oder für anspruchsvolle Bastelarbeiten – für viele Tätigkeiten ist gutes Licht erforderlich. Doch gerade daran mangelt es in Herbst und Winter besonders. Deswegen sollte man die Augen in den dunklen Jahreszeiten mit der passenden Beleuchtung unterstützen.

## So reagieren Augen auf Licht

Damit unsere Augen die Umgebung optimal erkennen, brauchen sie einen guten Kontrast und gutes Licht. Doch in Herbst und Winter reicht das natürliche Licht häufig tagsüber nicht aus, um den Arbeitsplatz oder die Leseecke ausreichend zu beleuchten. „Bei schlechten Lichtverhältnissen müssen sich unsere Augen für ein klares Bild sehr anstrengen“, sagt Nicolà Streitt, Augenoptiker und Sehhilfen-Experte bei Eschenbach Optik. Hinzu kommt: Die Bereiche unseres Auges, die in Dämmerung und Dunkelheit aktiv sind, können keine Farben wahrnehmen. „Wir sehen vermehrt Grautöne statt bunten Bildern“, fügt Streitt an. Und je älter man wird, umso mehr Licht brauchen die Augen, da Sehschärfe und Kontrastwahrnehmung im Laufe der Jahre abnehmen. Das zeigt ein Beispiel auf der Website [www.eschenbach-vision.com](http://www.eschenbach-vision.com): Um als 60-jährige Person die gleiche Helligkeit wahrzunehmen wie ein 10-jähriges Kind, braucht es rund 15 Mal mehr Licht.

## Wie gute Beleuchtung hilft

Ist das Licht zu schwach, müssen sich unsere Augen also mehr anstrengen, um alles zu erkennen. Das ermüdet und kann zu verminderter Leistungsfähigkeit führen. Um den Augen und sich selbst etwas Gutes zu tun, empfehlen Experten wie Streitt daher, für ausreichend Licht zu sorgen. Doch Licht ist nicht gleich Licht und die passende Beleuchtung ist entscheidend: Warmweißes Licht mit bis zu 3.000 Kelvin ist ideal fürs gemütliche Lesen auf dem Sofa. Tageslichtweiß von mindestens 5.400 Kelvin kann aktivierend wirken und konzentriertes Sehen und Arbeiten fördern. Die Tischleuchte elumentis LED zum Beispiel bietet drei Farbtemperaturen und fünf Helligkeitsstufen für jederzeit ideale Lichtverhältnisse. Eine weitere Besonderheit: Ein spezieller Diffuser sorgt für eine gleichmäßige Ausleuchtung mit sanftem Schattenwurf statt einzelner, scharf abgegrenzter Schatten. Zusammen mit einer kontrastreichen Farbwiedergabe hilft das den Augen, besser zu sehen und kleine Details zu erkennen – sowohl in der Freizeit und mit zunehmendem Alter als auch im stressigen Arbeitsalltag. Dank des zuschaltbaren Ambient Lights auf der Oberseite der Leuchte kann zudem die Umgebung stimmungsvoll beleuchtet werden. Fazit: Wer den Arbeits-, Lese- oder Bastelplatz gut beleuchtet, schont seine Augen, profitiert von gutem Sehen und kann die eigene Energie dort nutzen, wo sie wirklich gebraucht wird.

# DIE EIGENBEDARFS- KÜNDIGUNG

## WAS IST EIGENTLICH DER PRÜFUNGSUMFANG

Der Beschluss des Bundesgerichtshofes, bei dem der Fall landete, sieht folgendes vor:

Die Prüfungskompetenz des Berufungsgerichts hinsichtlich der erstinstanzlichen Tatsachenfeststellung ist nicht auf den Umfang beschränkt, in dem eine zweitinstanzliche Tatsachenfeststellung der Kontrolle durch das Revisionsgericht unterliegt. Daher hat das Berufungsgericht die erstinstanzliche Überzeugungsbildung nicht nur auf Rechtsfehler zu überprüfen. Vielmehr können sich Zweifel an der Richtigkeit oder Vollständigkeit der entscheidungserheblichen Feststellungen auch aus der Möglichkeit unterschiedlicher Bewertungen der erstinstanzlichen Beweisaufnahme ergeben.

Die Klägerin vermietete in diesem Fall mit Wohnraummietvertrag ein Hausgrundstück an die Beklagten. Bei dem Mietobjekt handelte es sich um ein Haupt- und ein Nebenhaus, die beide miteinander verbunden sind und eine Gesamtgrundfläche von 410,00 m<sup>2</sup> besitzen.

Die Klägerin wollte zunächst das Hausgrundstück verkaufen. Eine Besichtigung des Objektes durch den Makler wurde ihr im Frühjahr 2021 von den Beklagten, denen die Klägerin ebenfalls ein Verkaufsangebot unterbreitet hatte, verwehrt.

Daraufhin erklärte die Klägerin mit Schreiben vom 31.8.2021, die zwei Erwachsene und mit ihren Familien in München lebenden Söhne hat, die Kündigung des Mietverhältnisses zum 30.11.2021. Sie machte Eigenbedarf geltend. Unter anderem hieß es, die Klägerin wolle nunmehr selbst das Haus mit ihrem Sohn und dessen Familie bewohnen und ihrem anderen Sohn einen Bereich des Hauses als Zweitwohnsitz überlassen.

Dazu hatte die Klägerin aber auch noch Angaben zur zeitlichen Einordnung des Entschlusses zum Eigenbedarf vorgetragen die sich auch noch mit den Zeugenaussagen eines vernommenen Sohnes widersprachen. Die Beklagten widersprachen aufgrund dessen.

Das Amtsgericht hat der Klage nach zeugenschaftlicher Vernehmung der beiden Söhne zum Vorliegenden des behaupteten Eigenbedarfs stattgegeben. Das Landgericht hat die Berufung der Beklagten zurückgewiesen. Die Revision hat es nicht zugelassen.

Hier gegen wenden sich die Beklagten mit der Nichtzulassungsbeschwerde.

**Letztendlich hat der Bundesgerichtshof ausgeführt, dass sich das Berufungsgericht nicht genug mit einer eigenen Entscheidungsfindung beschäftigt hat.**

**Das heißt, das Berufungsgericht hat nicht nur rechtlich zu würdigen, sondern kann auch tatsächliche Feststellungen treffen und, wie der Name schon sagt, Tatsachen überprüfen. Der Bundesgerichtshof meint, dass das im vorliegenden Fall nicht ausreichend passiert ist.**

Das Berufungsgericht hat die erstinstanzliche Überzeugungsbildung nicht nur auf Rechtsfehler zu überprüfen. Vielmehr sind auch Verfahrensfehler frei getroffene Tatsachenfeststellungen für das Berufungsgericht nicht bindend, wenn konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass die Feststellung unvollständig oder unrichtig sind. Dabei können sich Zweifel an der Richtigkeit und Vollständigkeit der entscheidungserheblichen Feststellungen auch aus der Möglichkeit unterschiedlicher Wertung ergeben, insbesondere daraus, dass das Berufungsgericht das Ergebnis einer erstinstanzlichen Beweisaufnahme anders würdigt, als das Gericht der Vorinstanz. Besteht aus der für das Berufungsgericht gebotenen Sicht eine gewisse,

nicht notwendige überwiegende, aber Wahrscheinlichkeit dafür, dass im Fall der Beweiserhebung die erstinstanzliche Feststellung keinen Bestand haben wird, ist es zu einer erneuten Tatsachenfeststellung verpflichtet.

Diesen Prüfungsmaßstab hat das Berufungsgericht grundlegend verkannt, denn es hat die mit der Berufungsbegründung vorgebrachten Einwendungen der Beklagten gegen die Beweiswürdigung des Amtsgerichts nur unter dem Ansatz geprüft, ob dem Amtsgericht hierbei Rechtsfehler unterlaufen sind.

Soweit das Berufungsgericht sich mit dem von der Berufung gegen die Richtigkeit in „der amtsgerichtlichen Beweiswürdigung angeführten, bedeutsamen, Umstand befasst hatte“, dass die Klägerin zunächst eine Verkaufsabsicht gehabt und erst später den Eigennutzentschluss gefasst habe, ist es einer Prüfungspflicht eben nicht in dem oben genannten gebotenen Maße nachgekommen, sondern hat die Prüfung ausschließlich auf die Vollständigkeit, nicht hingegen auf die Richtigkeit, der Beweiswürdigung bezogen. Die im vorgenannten Sinne umfassende Prüfung wird nachzuholen sein.

Hier sieht man also was das Problem ist. Das Berufungsgericht hat sich nicht genug beschäftigt. Hat einfach gesagt das Amtsgericht hat richtig geprüft. Das Berufungsgericht hat aber nicht selbst noch einmal überprüft, ob die Beweiswürdigung „richtig gelaufen“ ist

Deswegen haben die Beklagten auch gerügt, dass das Gebot rechtlichen Gehörs hier nicht beachtet worden ist.

Denn mit der oben dargestellten Begründung durfte das Berufungsgericht das Vorbringen der Beklagten gegen die erstinstanzliche Überzeugungsbildung nicht als unbeachtlich ansehen.

Insofern ist die Gehörsverletzung, die gerügt worden ist, auch entscheidungserheblich. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Berufungsgericht bei Anwendung des zutreffenden Prüfungsmaßstabes und bei Vornahme einer eigenen Beweiswürdigung unter Einbeziehung der Argumente der Berufungsbegründung zu einem anderen Ergebnis gekommen wäre.

Denn die Beklagten haben neben dem bereits erwähnten Umstand einer zunächst bestehenden Verkaufsabsicht der Klägerin mit der Berufungsbegründung unter anderem darauf hingewiesen, dass die Angaben der Klägerin zur zeitlichen Einordnung des gemeinsamen Entschlusses über die Zukunft der Eigennutzung des Mietobjektes im Widerspruch zu den Angaben ihres erstinstanzlichen als Zeugen

vernommenen Sohnes stünden und dessen Angaben wiederum nicht dazu passten, dass die Klägerin noch zu einem späteren Zeitpunkt sogar gerichtlich von den Beklagten die Duldung einer Besichtigung des Mietobjektes zu Zwecke des Verkaufs verlangt habe. Ferner haben die Beklagten die einander widersprechenden Angaben der beiden erstinstanzlichen als Zeugen vernommenen Söhne der Klägerin über die beabsichtigte räumliche Aufteilung des Mietobjektes angeführt und unter anderem darauf hingewiesen, dass die Würdigung des Amtsgerichts nicht dazu passe, dass die Klägerin nach den Angaben der Kündigungserklärung hierüber ausführlich mit ihren Söhnen gesprochen habe.

Der Text ist vielleicht etwas langatmig, der Beschluss ist noch viel länger. Jedoch sieht man hier auch, dass man hinsichtlich Eigenbedarfs sicher sein sollte, vor allem was die Zeugen angeht.

Demgegenüber steht natürlich die absolute grundlose Verweigerung der Mieter in diesem Fall, ein Besichtigungszweckverkauf zuzulassen. Sie können natürlich eine Eigenbedarfskündigung aussprechen, auch auf Folge eines derartigen Verhaltens des Mieters. Nur müssen Sie sich dahingehend dann sicher sein.

Andererseits ist natürlich auch möglich, den Zutritt einzuklagen. Nur haben die meisten Vermieter natürlich darauf keine Lust, wenn sie das Objekt verkaufen zeitnah verkaufen wollen. So oder so bleibt Ihnen dann leider jedoch keine andere Möglichkeit. Sie könnten höchstens noch die Immobilie verkaufen ohne Besichtigung, dies hat dann aber evtl. Auswirkungen auf den Kaufpreis.

**Ganz egal, wie Ihre Lage ist, wir stehen Ihnen gerne zur Verfügung, um Ihnen bei den entsprechenden Abmahnungen, Fristsetzungen zur Begehung und Eigenbedarfskündigung zur Seite zu stehen.**



# SCHADENBEISPIELE

1

## Schadensersatz wegen Beschädigung des Aufzugs

Mark Z. ist Mitglied im Ortsverein Haus und Grund XXX. Er besitzt ein Mehrparteien-Mietshaus. Im Jahr 2015 wurde ein neuer Personenaufzug mit Edelstahlverkleidung eingebaut. Der Mieter Thomas F. nutzt bei seinem Auszug den Aufzug zum Möbeltransport. Die Innenverkleidung ist daraufhin stark verkratzt. Deshalb lässt Mark Z. die Innenverkleidung austauschen und stellt die Kosten dafür seinem Mieter in Rechnung. Die vorhandene Kautions von Thomas F. behält er ein. Dieser ist zur Zahlung des vollständigen Schadens nicht bereit, da er den vollständigen Austausch der Innenverkleidung für unverhältnismäßig hält. Deshalb macht Mark Z. den restlichen Schaden gerichtlich geltend und reicht Klage ein. Ein Sachverständiger bestätigt im Verfahren, dass die Schäden nur durch den Austausch der Verkleidung beseitigt werden können. Die Kratzer waren so stark, dass eine Entfernung nicht möglich ist. Deshalb gibt das Gericht der Klage statt.

Für die Klage gewährt ROLAND Mark Z. Rechtsschutz und tritt neben den Gerichts- und Anwaltskosten auch mit den Kosten für das Sachverständigen-Gutachten in Vorlage.

**Der im Prozess unterlegene Thomas F. muss die Kosten an ROLAND Rechtsschutz erstatten. Auch die Selbstbeteiligung bekommt Mark Z. erstattet.**



2

## Räumungsvollstreckung

Antoine B. ist Mitglied im Ortsverein Haus und Grund XXX. Er hat ein rechtskräftiges Räumungsurteil gegen Familie M. erstritten. Familie M. wohnt in einer 4-Zimmer-Wohnung von Antoine B. Die Wohnung soll aber möglichst bald neu vermietet werden. Da der zugesagte Auszugstermin mehrfach verschoben und nicht eingehalten wurde, will er die Zwangsräumung veranlassen.

Über seine Rechtsanwältin beauftragt er einen Gerichtsvollzieher mit der Räumungsvollstreckung. Die für die Durchführung der Vollstreckung entstehenden Kosten (Gerichtsvollzieher- und Anwaltsgebühren, Spedition, Lagerung, Austausch der Schlösser etc.) belaufen sich auf insgesamt rund 4.500 Euro.

**ROLAND Rechtsschutz bevorschusst diese Kosten. Im Wege der gerichtlichen Kostenfestsetzung bekommt Antoine B. einen Titel, aus dem er wegen der angefallenen Kosten gegen die Mieter vollstrecken kann. Auch für diese Vollstreckungsmaßnahme erteilt ROLAND Deckungsschutz.**

## TERMINE ZUM VORMERKEN

1

Die Veranstaltung zum **GEG „Heizungsgesetz“, Wärmepumpen und Elektroheizung** wird am 16. November 2023 ab 17:30 Uhr stattfinden.

Ort ist das PULS Kulturzentrum in Hildesheim, Angoulemeplatz 2, 31134 Hildesheim, Erdgeschoss.

Einlass ist ab 17 Uhr.

2

Die Veranstaltung mit dem Thema **„Leerstand, zukünftiges Vermieten und Hildesheim bewahren“** wird ebenfalls im oben genannten PULS am 7. März 2024 stattfinden. Vorerst setzen wir die Uhrzeit auf 16 Uhr an.

Bitte beachten Sie auch die Eintragungen auf unserer Homepage.

Bitte melden Sie sich an unter [aden@hug-hildesheim.de](mailto:aden@hug-hildesheim.de) oder telefonisch: **05 121/13 79-20**



## GESUCHT

### BARRIEREFREIE 2-ZIMMER-WOHNUNG IM HILDESHEIMER ZENTRUM GESUCHT!

Rollstuhlfahrerin (gesicherte Rente) sucht neues Zuhause und ist fürs Altersheim noch zu jung!  
Angebote an [aden@hug-hildesheim.de](mailto:aden@hug-hildesheim.de)

### 3-ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON UND BADEWANNE VON GRAPHIKDESIGNERIN GESUCHT!

Gern Oststadt oder Zentrum, ruhige Lage, ab 70 m<sup>2</sup>  
Angebote an [aden@hug-hildesheim.de](mailto:aden@hug-hildesheim.de)

# JURISTISCHE KURZMITTEL- LUNGEN UND KLASSIKER

**M**ehrere Vermieter müssen zusammen klagen! Es ging um eine Mieterhöhungsklage. Hier müssen im Falle einer Vermietermehrheit sämtliche Vermieter die Klage erheben. Selbst im Fall der Zulässigkeit einer gewillkürten Prozessstandschaft (wenn man also keinen Vertreter auswählt, sondern eine andere Person tatsächlich fremdes Recht im eigenen Namen geltend macht; der Vertreter macht fremdes Recht in fremden Namen geltend) wäre ein auf Leistung an sämtliche Rechtsinhaber gerichteter Klageantrag erforderlich. Nur dann ist die Klagefrist durch Erhebung der Klage gewahrt.

Bitte beachten Sie auch stets die kurze Ausschlussfrist bei Mieterhöhungsverlangen. Hier sieht das BGB vor: § 558n b Abs. 2 BGB: Soweit der Mieter der Mieterhöhung nicht bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach dem Zugang des Verlangens zustimmt, kann der Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen. Die Klage muss innerhalb von drei weiteren Monaten erhoben werden.

## Eigenbedarfskündigung von Wohnraum zwecks Geltendmachung von Eigenbedarf wegen Büro/Praxis

der Bundesgerichtshof hat bereits 2017, Akz. VIII ZR 45/16 entschieden, dass eine derartige Eigenbedarfskündigung grundsätzlich möglich ist. Er verlangt jedoch neben der Darlegung des beruflichen oder geschäftlichen Bedarfs darüber hinausgehende erhebliche Gründe, die im Einzelfall das Interesse des Mieters an der Erhaltung des Wohnraummietvertrages übersteigen müssen. Hier wird natürlich das Prozessrisiko des Vermieters erhöht. Wenn man jedenfalls eine Eigenbedarfskündigung im oben genannten Sinne geltend macht, sollte die Entscheidung vom Bundesgerichtshof zugrundegelegt werden und man sollte sich genau an den vom Bundesgerichtshof aufgestellten Kriterien „entlanghangeln“. Denken Sie daran, schreiben Sie in so einem Fall besser einen Roman, als eine kurze Notiz und vor allem, schreiben Sie explizit unverständlich, sodass klar und deutlich aus der Kündigung sämtliche Gründe hervorgehen und die Gegenseite nur noch abnicken kann mit den Worten, dass Sie als Vermieter natürlich Eigenbedarf haben. Zumindest sollen die in der Entscheidung genannten anerkanntswerten

Gründe sorgfältig dargelegt und bewiesen werden. Es reicht gegebenenfalls unter Umständen aus, wenn Arbeitsplätze auf dem Spiel stehen.

## Weil es immer wieder gefragt wird: Schönheitsreparaturen: was bedeutet renoviert bzw. nicht renovierungsbedürftig?

Wir teilen den Mitgliedern oft mit, dass Sie Schönheitsreparaturen einfach durch den Begriff Gebrauchsspuren ersetzen sollten. Nichts anderes bildet den schönsten Zankapfel im Mietrecht. Es geht gegen Ende des Mietverhältnisses immer um Gebrauchsspuren, die man natürlicherweise hinterlässt. Wenn man jedoch zu Beginn des Mietverhältnisses die Wohnräume „frisch“ erhalten hat, so kann der Vermieter natürlich bei einer wirksamen Klausel darum bitten, die Wohnräume wieder entsprechend herzurichten. Hier möchten wir auf das Urteil Akz. VIII ZR 185/14 des Bundesgerichtshofes aus dem Jahr 2015 verweisen.

„Unrenoviert oder renovierungsbedürftig ist eine Wohnung nicht erst dann, wenn sie übermäßig stark abgenutzt oder völlig abgewohnt ist. Maßgeblich ist, ob die dem Mieter überlassene Wohnung Gebrauchsspuren aus einem vorvertraglichen Zeitraum aufweist, wobei solche Gebrauchsspuren außer Acht bleiben, die so unerheblich sind, dass sie bei lebensnaher Betrachtung nicht ins Gewicht fallen. Es kommt letztlich darauf an, ob die überlassenen Mieträume den Gesamteindruck einer renovierten Wohnung vermitteln.“ (Auszug aus dem Tenor).

Einfach gesagt es dürfen keine Spuren vom Vorgänger vorhanden sein und der Mieter muss seinerseits seine Spuren beseitigen.

Der BGB weiß jedoch auch um die Probleme mit den Schönheitsreparaturen und vermerkt weiter: „Angesichts der Vielgestaltigkeit der Erscheinungsformen unterliegt die Beurteilung, ob eine Wohnung den Mieter unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassen worden ist, einer in erster Linie dem Tatrichter vorbehaltenen Gesamtschau unter umfassender Würdigung aller für die Beurteilung des Einzelfalls maßgeblichen Umstände.“ (Auszug aus dem Tenor).

**D. h. also übersetzt man kann nie etwas pauschal sagen, es kommt immer auf die Betrachtung des Einzelfalls an.**

## Ermittlungsbogen für Vergleichsmieten (Bitte in Blockschrift ausfüllen und Zutreffendes ankreuzen)

Mitglied/Eigentümer \_\_\_\_\_ Mitgliedsnummer \_\_\_\_\_

Objektanschrift: \_\_\_\_\_  
Straße, Haus-Nr. \_\_\_\_\_  
Postleitzahl, Ort und Ortsteil \_\_\_\_\_

Angaben zum Gebäude:  
 Einfamilienhaus       Doppelhaushälfte       Reihenhaus       Reihenendhaus  
 Mehrfamilienhaus mit \_\_\_\_\_ Wohnungen

Im Falle eines Mehrfamilienhauses - Lage der Wohnung im Haus:  
 Erdgeschoss      vor dem Haus stehend befindet sich die Wohnung  
 \_\_\_\_\_ Obergeschoss       links       in der Mitte       rechts  
 Dachgeschoss       nur eine Wohnung je Etage

Baujahr: \_\_\_\_\_ letzte Renovierung/Sanierung: \_\_\_\_\_

Gedämmte Gebäudeteile	U-Wert/WLG-cm	Monat/Jahr
<input type="checkbox"/> Dach/oberste Geschossdecke		
<input type="checkbox"/> Fassade		
<input type="checkbox"/> Fenster		
<input type="checkbox"/> Kellerdecke		

Energieausweis vom \_\_\_\_\_, Endenergieverbrauch \_\_\_\_\_ kWh/(m<sup>2</sup>·a).

Monatlicher Mietpreis:  
 Netto-Miete ohne Betriebs- und Heizkosten: \_\_\_\_\_ €  
 (Bei einer Inklusiv- oder Teilkonsummiete sind die Betriebs- und Heizkosten herauszurechnen)

Höhe der Betriebs- und Heizkostenvorauszahlung: \_\_\_\_\_ € Garagen-/Stellplatzmiete: \_\_\_\_\_ €

Vorstehende Miete wird gezahlt seit (Monat/Jahr): \_\_\_\_\_ Mietvertrag vom \_\_\_\_\_

### Beschreibung der Wohnung:

Wohnfläche \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
 Küche  
 Kochnische  
 Einbauküche  
 Mansarde  
 Bad/Dusche  
 Bad/Dusche/WC  
 WC separat  
 WC außerhalb der Wohnung

Anzahl der Wohnräume (ohne Küche, Bad etc.): \_\_\_\_\_  
 Terrasse \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
 Balkon/Loggia \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>  
 Gartennutzung  
 nein       Alleinnutzung       Mitbenutzung  
 Bodenbeläge Wohnräume:  
 Parkett       Laminat       Teppich       Vinyl  
 andere Bodenart: \_\_\_\_\_

Art der Verglasung:  
 Isolierverglasung       Wärmeschutzverglasung  
 3-fach-Verglasung  
 U-Wert: \_\_\_\_\_

### Heizungsart:

Gaszentralheizung       Ölzentralheizung       Fernwärme  
 Gasetagenheizung       Ofenheizung (Pellets, Holz, Kohle)       Sonstiges: \_\_\_\_\_  
 Brennwertheizung       Wärmepumpe (Luft, Erdreich, Wasser)       Baujahr Heizung: \_\_\_\_\_

Sonstige Angaben (Extras, Fernblick etc.): \_\_\_\_\_

Finanzierung: Die Wohnung wurde mit öffentlichen Mitteln/Wohnungsfürsorgemitteln finanziert  ja  nein

Hinweis zum Datenschutz: Die Angaben auf diesem Bogen werden von Haus- und Grund Hildesheim e.V. zur Ermittlung und Auskunftserteilung über ortsübliche Vergleichsmieten gespeichert. Der Vermieter/Mieter verpflichtet sich, vom Mieter/Vermieter eine schriftliche Einwilligung darüber einzuholen, dass die Daten seiner Wohnung über Art, Größe und Ausstattung, Beschaffenheit, Lage und Miethöhe im Rahmen der Vergleichsmietenermittlung weitergegeben werden.





# AUF ALKOHOL, ABER NICHT AUF GENUSS VERZICHTEN

## REZEPTTIPP: WINTER SPRITZ

### Zutaten

4cl San Limello (alkoholfrei)

1cl Mineralwasser

1cl Holunderblütensirup

1cl Zitronensaft (gepresst)

### Zubereitung

Alle Zutaten im Topf erhitzen. Den Rand eines Weinglases mit Zitrone einreiben und anschließend in Zucker tunken. Eiswürfel hinzugeben und mit Zitrone garnieren.



## Haus- und Grundeigentümerverschein 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](mailto:info@hug-hildesheim.de)

Telefonberatung  
tägl. zwischen 11 Uhr und 12.30 Uhr

Persönliche Beratung  
nach Terminvereinbarung



*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](mailto:info@hug-hildesheim.de) | Internet: [www.hug-hildesheim.de](http://www.hug-hildesheim.de)

Osterstraße 34 | 31134 Hildesheim