



Veranstaltungen
Seminare/Info-Abende Seite 2

VerschiedenesSeite 3

In eigener SacheSeite 4

VerschiedenesSeite 5

Alles für das kleine Bad



.....Seiten 6-7

RechtSeite 8

Aktuelle Urteile/
Rechtsprechung kurz gefasst
.....Seite 9

Aktuelles – Statistik –
LeserbriefSeite 10

Finanzen und
VersicherungSeite 11

Politik und
WirtschaftSeite 12

Vermieten und
VerwaltenSeite 13

Sie fragen –
wir antwortenSeite 14

Leserreise
Masuren und Danzig
Schlemmerreise mit der
MS CLASSIC LADY



.....Seite 14

TechnikSeite 15

Recht + Steuer

Die Grundsteuer ist für alle da

Nun ist sie da, die vorläufige Einigung von Bund, Ländern und Gemeinden über die wegen der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts notwendig gewordene Neugestaltung der Grundsteuer. Deren Berechnung soll zukünftig vom Bodenrichtwert der Grundstücke, bei Selbstnutzern von der Durchschnittsmiete in der Gemeinde sowie bei vermieteten Einheiten von der erzielten Nettomiete und zusätzlich vom Alter der Gebäude abhängig sein. Aus diesem Modell ergibt sich nach den Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts gleichzeitig die Verpflichtung der regelmäßigen Neubewertung aller fast 40 Millionen Grundstücke in Deutschland, und zwar nach jeweils sieben Jahren. Dass damit viele Beamte deutlich mehr Arbeit haben werden, dürfte klar sein. Umso mehr verwundert es, dass der Deutsche Städtetag ein großer Fürsprecher dieses Modells ist. Möglicherweise besteht dort der geheime Plan, über die Verpflichtung zur ständigen Neubewertung der Immobilien mächtig Kasse zu machen. Schließlich sind in manchen Gegenden die Immobilienwerte in den vergangenen Jahren stark gestiegen – dies würde dann eine ebenso starke Steigerung der Grundsteuer bedeuten. Die Aufkommensneutralität für die Grundsteuerreform gilt übrigens nicht dauerhaft, sondern lediglich für die Einführungszeit der

neuen Bewertungsparameter. Allerdings sind die jährlichen Einnahmen aus der Grundsteuer für die Gemeinden seit 2003 von 9,7 Milliarden auf 14,5 Milliarden Euro, also um 49,5 Prozent gestiegen.

Haus und Grund, Bayern und Baden-Württemberg sowie die FDP hatten übrigens ein deutlich einfacheres Modell vorgeschlagen, bei dem die Grundsteuer nur von der Wohnfläche und der Fläche des Grundstücks abhängig gewesen wäre, ohne dass reale Werte eine Rolle gespielt hätten. Damit wäre die ständige kostenintensive Neubewertung entfallen, und die Finanzierung der Gemeinden wäre sichergestellt gewesen. Um teurere Grundstücke auf- und günstigere abzuwerten, hätte man ein Stadtgebiet auch in unterschiedliche Zonen einteilen und somit Niveauunterschiede der Immobilienwerte bei der Grundsteuer abbilden können. Dieser Aspekt ist ohnehin auch im jetzigen Eckpunktepapier enthalten.

Einige schon bekannte Details aus der Einigung weisen auf die Einnahmeverbesserung der Gemeinden. Insbesondere sozial eingestellte Vermieter werden künftig bei der Grundsteuer bestraft. Liegt die tatsächlich erzielte Nettokaltmiete um mehr als 30 Prozent unterhalb des Durch-



Bild: iStock

schnittmietwerts in der Gemeinde, wird bei der Grundsteuer die durchschnittliche Nettokaltmiete abzüglich 30 Prozent berechnet. Liegt das Bodenwertniveau unterhalb der Durchschnittswerte im Land, kann die Kommune optional den Durchschnittswert vergleichbarer Kommunen ansetzen.

Klar ist, dass die Grundsteuer eine der wichtigsten Einnahmequellen der Gemeinden zur Daseinsfinanzierung darstellt. Die durch das neue System angelegten Steigerungen dürften aber nicht zu mehr bezahlbaren Wohnungen beitragen. Nicht akzeptabel sind in diesem Zusammenhang teilweise erhobene Forderungen nach der Abschaffung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer in den Betriebskosten, was eine unzumutbare zusätzliche Belastung der Vermieter bedeuten würde. Zudem ist die derzeitige Praxis bereits seit Inkrafttreten der II. Berechnungsverordnung im Jahr 1957 gesetzlich so vorgesehen.

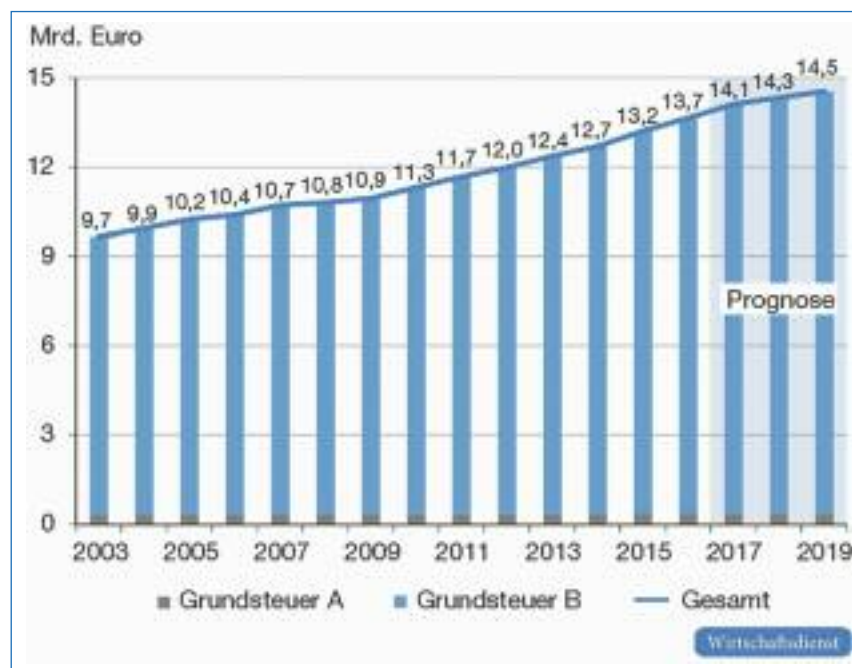
Da die Grundsteuer den Gemeinden zur Daseinsvorsorge, also beispielsweise zur Finanzierung der Feuerwehren, Schulen, Schwimmbäder oder Straßen dient, müssen sich alle – Vermieter und Mieter gleichermaßen – an der Finanzierung des Gemeinwesens beteiligen. Allein den Eigentümern diese Aufgabe zu übertragen, ist nicht nur ungerecht, son-

dern auch unrechtmäßig. Häufig sind in Städten die meisten Einwohner Mieter. Diese müssen dementsprechend auch einen Finanzierungsbeitrag leisten. Problematisch wäre die fehlende Umlagefähigkeit der Grundsteuer auch für die Schaffung der dringend benötigten Neubauten. Welcher Vermieter ist bereit, einen Neubau in dem Bewusstsein zu errichten, zukünftig stetig steigende Grundsteuern allein tragen zu müssen?

Der ständige Verweis auf das Ausland, wo die Grundsteuern deutlich höher als in Deutschland seien, geht ins Leere. Bei der Belastung der Bürger mit Steuern und Abgaben ist Deutschland laut der Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) schon jetzt Weltspitze. Dass die Grunderwerbsteuer in fast allen europäischen Ländern unbekannt oder zumindest niedriger ist, führt auch nicht dazu, diese Steuer zu senken oder gar abzuschaffen.

Haus und Grund wird die Gemeinden dazu auffordern, mit der Grundsteuerreform dauerhaft keine zusätzlichen Einnahmen zu erzeugen. Um steigende Immobilienpreise – und damit auch steigende Mieten – auszugleichen, müssen die Gemeinden den jeweiligen Hebesatz so anpassen, dass die Aufkommensneutralität gewahrt bleibt.

HUG 2/19 Dr. J. W. Fliescher



Die Mietpreisbremse: Ein Erfolgsmodell?

Am 1.1.2019 trat die verschärfte Mietpreisbremse auch in NRW in Kraft. Sie soll Mieter vor überhöhten Mieten schützen. Vermieter müssen unaufgefordert schriftlich offenlegen, was der Vormieter zahlte, wenn die verlangte Miete zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Zudem müssen sie darlegen, welcher Ausnahmetatbestand (Modernisierungsmieterhöhung, grundlegender Umbau oder vor Inkrafttreten der Mietpreisbremse vereinbarte Miete)

vorliegt. Die Unwirksamkeit der Mietpreisbremse belegte jüngst eine Untersuchung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) – nur in sehr begehrten Lagen trat eine minimale Mietverringerung von zwei bis vier Prozent ein.

Damit wird klar: Mit der Mietpreisbremse wird Sand in die Augen der Mieter gestreut und die Politik an der Beschäftigung mit den wirklichen Ursachen gehindert. Wohnungen fehlen,

weil Vermieten durch ständige mieterschützende Gesetzesnovellen unattraktiver wird und die Baukosten extrem in die Höhe getrieben wurden. Ländliche Regionen wurden jahrzehntelang vernachlässigt, der Drang in die Städte ist ungebrochen. Auch Kaufwillige, die Eigentum – auch als Altersvorsorge – erwerben wollen, finden keine Wohnungen. Die teure Grunderwerbsteuer von 6,5 Prozent ist kaum bezahlbar. Hohe Baukosten und ehrgeizige Klimapläne machen güns-

tige Mieten dauerhaft zu Mangelware. Hier ist der Plan der Bundesjustizministerin, die unwirksame Mietpreisbremse um weitere fünf Jahre zu verlängern, die klare Absage an die Bekämpfung der wahren Ursachen des Wohnungsmangels. Mehr Konsequenz, Ehrlichkeit und stringentes politisches Handeln könnten mehr bewirken, als die Politik der weißen Salbe.

HUG 2/19 Dr. J. W. Fliescher



Veranstaltungen

IHR UNABHÄNGIGER PARTNER IM BEREICH IMMOBILIENVERSICHERUNG!

Friesen GmbH & Co. KG
Versicherungsmakler

Tel. 0211 - 513 433 30 · info@makler-friesen.de · www.makler-friesen.de

Regelmäßige kostenlose und persönliche Beratungstermine im Verbandshaus von Haus und Grund Düsseldorf. Genaue Termine erfahren Sie bei uns unter Tel. 0211 - 513 433 30 oder Haus & Grund. Eine verbindliche Anmeldung ist erforderlich.

Experten/innen beantworten Fragen rund ums Thema Schimmel

Samstag, 23.02.2019: Arbeitskreis Schimmel lädt zum Beratungstag „Schimmel - was tun?“ ein. Betroffene können Fotos von Problemen in den eigenen vier Wänden mitbringen!

Jedes Jahr im Winter erobern sie die Wände: schwarze Flecken und Punkte, oftmals erste Anzeichen für einen Schimmelpilzbefall. Besonders in Räumen wie Bad, Küche und Schlafzimmer, in denen viel Feuchtigkeit entsteht, kann sich in der kalten Jahreszeit schnell Schimmel bilden. Um den Betroffenen bei der Einordnung der Schäden zu helfen, veranstaltet das Netzwerk „Arbeitskreis Schimmel in Düsseldorf“ am 23. Februar, einen kostenlosen Beratungstag von 11 bis 16 Uhr.

tenabrechnung sowie mietrechtliche Aspekte sein. Als Ansprechpartner/innen werden Vertreter und Vertreterinnen der acht Organisationen des „AK Schimmel in Düsseldorf“ (Haus und Grund Düsseldorf, die Maler- und Lackiererinnung Düsseldorf, Mieterorganisationen Düsseldorf, die Stadtwerke Düsseldorf, die Stadt Düsseldorf und die Verbraucherzentrale NRW) zur persönlichen Beratung zur Verfügung stehen.

Das Netzwerk „Arbeitskreis Schimmel in Düsseldorf“ wurde im Jahr 2013 gegründet und wird aktuell von rund 8 Organisationen bzw. Mitgliedsverbänden unterstützt. Die Verbraucherzentrale NRW koordiniert den Zusammenschluss im Rahmen eines EU- und landesgeförderten Energiewendeprojekts.

HUG 2/19 VBZ NRW



Seminar	2019
Übertragung von Immobilien – Schenken will gelernt sein. Tipps und Strategien bei der Übertragung von Immobilien zu Lebzeiten <i>Referentin: Ursula Thüsing, Assessorin</i>	Mittwoch 20. Februar 15:00 - 17:00 Uhr
Mieterhöhung nach § 558 und §559 BGB sowie die Beachtung der neuen gesetzlichen Regelungen ab 2019 <i>Referenten: Thomas Meyer, Betriebswirt, Britta Sadr Mousavi, Assessorin</i>	Mittwoch 13. März 15:00 - 18:00 Uhr
Das neue Mietrecht. Was ändert sich im Jahr 2019? <i>Referent: Dr. Johann Werner Fliescher, Rechtsanwalt, Vorstand Haus und Grund Düsseldorf</i>	Donnerstag 14. März 15:00 - 17:00 Uhr

Die Seminare sind zugleich Fortbildungsveranstaltungen im Rahmen der Weiterbildungsverpflichtung nach § 34c Absatz 2a Gewerbeordnung i. V. m. § 15b Absatz 1 MaBV.

Mindestteilnehmerzahl: 8 Personen
Die Teilnahmegebühr dieser Veranstaltungen beträgt für zweistündige Seminare **55 Euro (Mitglieder)**, **93 Euro (Nicht-Mitglieder)**, für dreistündige Seminare **65 Euro (Mitglieder)** **103 Euro (Nicht-Mitglieder)** Euro inkl. MwSt.
Getränke und Unterlagen sind im Preis enthalten.
Veranstaltungsort:
Haus und Grund Düsseldorf und Umgebung e.V., Oststraße 162, 40210 Düsseldorf

Anmeldung:
Wir freuen uns auf Ihre Anmeldung unter: Tel. 0211-16905-91, per Fax 0211-16905-33 oder E-Mail: verlag@hausundgrundddf.de
Die **Anmeldung wird verbindlich**, wenn die Teilnahmegebühr vor der Veranstaltung auf das Konto der Informations- und Verlagsgesellschaft mbH (POSTBANK ESSEN, IBAN: DE 11 3601 0043 0014 8444 30, BIC: PBNKDEFF) überwiesen wurde.

Info-Abende	2019
Wärmedämmmaterialien und Brandschutz <i>Referenten: SAGA - Serviceagentur Altbausanierung</i>	Donnerstag 21. Februar 18:00 - 20:00 Uhr
Mieterstrom – Was ist möglich? Strom wird in Solaranlagen auf dem Dach eines Wohngebäudes erzeugt und dessen Mietern zum Verbrauch geliefert. Erfahren Sie mehr darüber. <i>In Kooperation mit der SAGA, ServiceAgentur Altbausanierung</i>	Donnerstag 28. März 18:00 - 20:00 Uhr

Die Teilnahme an den Info-Abenden ist **kostenfrei**.
Wir freuen uns auf Ihre Anmeldung unter: Telefon: 0211 - 16905-91, per Fax: 0211 - 16905-33 oder E-Mail: verlag@hausundgrundddf.de

Veranstaltungsort:
Haus und Grund Düsseldorf und Umgebung e.V.
Oststraße 162, 40210 Düsseldorf, Info-Center im Erdgeschoss;
Bitte benutzen Sie den Eingang Ecke Oststraße/Bahnstraße.

BERATUNGSTERMINE

ENERGETISCHE ALTBAUSANIERUNG SAGA (ServiceAgentur Altbausanierung), eine gemeinsame Einrichtung der Landeshauptstadt Düsseldorf, der Stadtwerke Düsseldorf AG und der Verbraucher-Zentrale Nordrhein-Westfalen	Donnerstag 21.02.2019 14:00 - 17:00 Uhr
--	---

BAUBERATUNG
zu Schäden an Gebäuden jeweils Mittwoch, 20. Februar und 20. März 2019 ab 13:00 Uhr mit Dipl.-Ing. Udo Vaupel

BAUBERATUNG
zu Neubau / Umbau / Modernisierung am 07. März 2019 ab 14:00 Uhr mit Architekt André Turck

Bitte vereinbaren Sie einen Beratungstermin unter
Tel.: 0211-16905-01 oder per E-Mail an khalki@hausundgrundddf.de

„Schimmel – was tun?“
Samstag, 23.02.2019

Foyer der Handwerkskammer
Georg-Schulhoff Platz 1
40221 Düsseldorf

Beginn 11 Uhr, Anmeldungen sind nicht erforderlich.

„Wenn Mieter/innen oder Eigentümer/innen Schimmel entdecken, sind sie sich oft unsicher, was zu tun ist“, weiß Beate Uhr, Energieberaterin der Verbraucherzentrale NRW in Düsseldorf und Koordinatorin des Arbeitskreises. Gerade bei kleineren Flecken scheuten sich viele Betroffene, professionellen Rat zu suchen, und würden stattdessen selbst zu Anti-Schimmel-Produkten greifen. „Damit kann man zwar zunächst Erfolg haben, doch solange die Ursachen nicht wirklich geklärt sind, kann der Schimmel natürlich jederzeit wieder auftreten“, so Uhr.

Ziel des Beratungstages am 23. Februar ist es daher, Betroffenen die Gelegenheit zu geben, ihre individuellen Probleme in Einzelgesprächen zu schildern und sich konkrete Ratschläge von den Experten/innen vor Ort zu holen. Themen können dabei nicht nur die Ursachen und die Beseitigung von Schimmel sondern auch Fragen zur Heizkos-

„Gut wäre es allerdings, wenn die Ratsuchenden Bilder von der Problemstelle mitbringen würden“, sagt Energieberaterin Beate Uhr. Egal ob Foto, Film oder Handyaufnahme – geeignet sei alles, was den Experten/innen helfe, sich einen Eindruck vom Schimmelfall zu verschaffen. Nach Möglichkeit sollte zudem ein Maßband oder ein Zollstock neben den Flecken positioniert und ebenfalls fotografiert werden, damit die Größenverhältnisse abgeschätzt werden können.
„Oft kann man anhand der Anordnung oder der Art des Schimmelbewuchses schon Rückschlüsse auf die Ursachen ziehen“, erklärt Uhr.

Mitmachaktion
„Wir schaffen ein Zuhause“

Carsten Schneider, parlamentarischer Geschäftsführer der SPD-Bundestagsfraktion, verkündete im Deutschen Bundestag, dass die SPD nicht die Interessen der privaten Eigentümer vertreten wolle. Und damit nicht die Interessen von Haus & Grund. So, wie viele Politiker auch, fördert er das Klischee vom anonymen Miet-Hai. Dem wollen wir entschieden entgegenreten.

Private Eigentümer leisten viel
Die privaten Haus- und Wohnungseigentümer stellen über 33 Millionen Wohnungen zur Verfügung. Sie begegnen der Alterung unserer Gesellschaft mit altersgerechtem Umbau und modernisieren Häuser energetisch, um den Klimaschutz zu fördern. Sie tun dies in der Stadt wie auf dem Land mit dem Ziel, gleichwertige Lebensverhältnisse und auch einen starken gesellschaftlichen Zusammenhalt zu schaffen.

Mitmachen und Gesicht zeigen!
Haus & Grund Deutschland will, dass die privaten Vermieter wieder gewürdigt werden. Wir wollen ihnen ein Gesicht geben. Dafür müssen wir keine Werbung und keine Models kaufen: Sie als Mitglied von Haus & Grund stehen selbst für Ihre Leistungen! Helfen Sie Haus & Grund, den privaten Vermietern mehr Gewicht zu geben. Helfen Sie uns, ein positives Image aufzubauen, das Vertrauen schafft.

Schicken Sie uns (gross@hausundgrund.de) dafür bitte ein Foto von sich in einer alltäglichen Situation. Sie können zum Beispiel vor oder in Ihrer Immobilie stehen, bei Reparaturen oder beim Arbeiten im Garten zu sehen sein. Bitte verraten Sie uns zusätzlich Ihren Vornamen. Wir werden die Fotos sammeln und unter Beachtung des Datenschutzes nach und nach veröffentlichen – in unseren Publikationen, gedruckt und online. So wollen wir den vielen bösartigen Vorurteilen ein positives Bild entgegensetzen. Wohnen in Deutschland hat ein Gesicht – das sind wir alle.

Eva Neumann **HUG 2/19**

corporatebenefits
Das Individuelle Ihres Unternehmens

Exklusiv für Haus und Grund Mitglieder
Bitte entnehmen Sie den Freischaltcode der Rückseite Ihrer Jahresrechnung 2019

Ihre Vorteile:

- Exklusive Rabatte auf Reisen, Mode, Technik und vieles mehr
- Zugriff von zuhause und unterwegs möglich
- Monatliche Erweiterung des Angebots

Alle Angebote finden Sie unter: <https://hausundgrundddf.rahmervereinerbungen.de>

BEILAGENHINWEISE:
COGNITUS GmbH
Auf der Lache 8, 52441 Linnich,
cognitus@schimmelpeter.gmbh

raumgut Immobilien GmbH
info@raumgut.com
www.raumgut.com

EIGENBEILAGE
Eigenbeilage Haus und Grund / LBS

Impressum

Herausgeber:
Verband Düsseldorf Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.
Tel.: 0211-169 05-01
Fax: 0211-169 05-33

Verleger:
Informations- und Verlagsgesellschaft mbH
Haus und Grund Düsseldorf
Oststr.162, 40210 Düsseldorf
Tel.: 0211-169 05-91
Fax: 0211-169 05 33

Redaktion:
Dr. Johann Werner Fliescher
Tel.: 0211-169 05-01
Fax: 0211-169 05-33
Oststr. 162, 40210 Düsseldorf
E-Mail: info@hausundgrundddf.de

Technische Redaktion:
Karla Alemanni
Tel.: 0211-179 59 87
Fax: 0211-355 80 48

Druck:
Rheinische DruckMedien GmbH
Zülpicher Str. 10, 40196 Düsseldorf

klimateutral gedruckt
www.klima-druck.de
ID-Nr. ...

bvdm.

Gesamtanzeigenleitung und Anzeigenberatung:
W M V Werbung Media Verlagsservice e.K.
Postfach 14 05 61, 40075 Düsseldorf
Euskirchener Str. 5, 40547 Düsseldorf
Tel.: 0211-9 91 76-0
Fax: 0211-9 91 76-50
E-Mail: info@wmv-werbung.de
www.wmv-werbung.de

Der Bezugspreis ist bis auf weiteres durch den Mitgliedsbeitrag abgegolten.

Nicht angeforderte Manuskripte u.ä. werden nur gegen Freiumschatz zurückgesandt. Beiträge – auch Anzeigen und Beilagen – Dritter geben nicht notwendig die Auffassung des Herausgebers bzw. der Redaktion wieder. Für den Anzeigenteil wird keine Haftung übernommen.

Beiträge, in denen Erzeugnisse von Firmen besprochen werden, dienen der Information der Leser über Neuheiten. Eine Garantierklärung für Produkte und Firmen ist damit nicht verbunden.

WISSEN, WAS ZÄHLT
Geprüfte Auflage
Klare Basis für den Werbemarkt

Verbreitete Auflage: 17.784 (Q4/2018)

Sie fragen - wir antworten



Ulf Mecke, Wohnungswirt,
Leiter der Rechtsabteilung

Frage: Lückenschluss durch Nachbarbau – Muss ich wen ins Haus lassen?

In einer Straße mit geschlossener 4-geschossiger Bebauung ist mein Nachbargrundstück mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaut, auf dem eine Projektentwicklungsfirma nun ein Mehrfamilienhaus bauen will. Der Projektleiter des Bauvorhabens kontaktierte mich telefonisch und äußerte den Wunsch, in meinem Haus (4-geschossig, 3 Wohnungen pro Geschoss, Baujahr 1972) eine Begehung einer Wohnung und der Kellerräume durchzuführen, um detailliert mögliche Vorschäden zu protokollieren (geschätzter Aufwand 3 bis 4 Stunden). Dieses Protokoll hätte ich dann zu unterzeichnen. Ebenso äußerte er den Wunsch, dass während der Baumaßnahme Baufahrzeuge durch meine Hofdurchfahrt auf das Baugrundstück fahren dürfen, da der Neubau zwar eine Tiefgarage, jedoch keine Hofdurchfahrt umfasst. Zu diesem Vorgang habe ich folgende Fragen:

1. Ist es ratsam, dem Nachbarn den Zutritt zu gestatten, um eine detaillierte Prüfung meines Hauses zu ermöglichen? Muss ich mitwirken?
2. Ist es ratsam ein Protokoll (rechtlich bindend) zu unterzeichnen, dessen Folgen ich für mögliche Auseinandersetzungen über Bauschäden (ich bin kein Bauherrmann und habe die Sorge, dass ich die Tragweite einzelner Formulierungen nicht erkennen könnte) nicht abschätzen kann?
3. Wäre es möglich/ratsam, dass ich einen Architekten/Bausachverständigen mit einbeziehe und die Kosten vom Projektentwickler getragen werden?

4. Ist diese Art der Wohnungsbegehung gegenüber den Mietern durchsetzbar oder haben diese ein Weigerungsrecht?
5. Wie kann ich mich verhalten, um mögliche Schäden durch Baufahrzeuge der erst 2017 neu gepflasterten Hofdurchfahrt zweifelsfrei anerkannt und auch beseitigt zu bekommen? Es besteht ja immer die Gefahr der Schadensleugnung, dass Schäden durch andere verursacht worden wären, die Substanz nicht in Ordnung gewesen sei usw.

Karin W., Düsseldorf

Antwort:

Für Schäden am Haus durch Bauarbeiten am Nachbargrundstück haften der Bauherr und die ausführende Baufirma bei Verschulden nach §§ 823, 831 BGB, was in der Praxis eher selten der Fall ist. Eine verschuldensunabhängige Haftung ergibt sich aus § 906 BGB, wonach eine Entschädigung für Nachteile zu zahlen ist, die durch zu duldende Einwirkungen entstanden sind. Dazu gehören auch Minderungsansprüche der Mieter wegen Baulärms, die vom Bauherrn zu übernehmen sind. Hierüber sollte tunlichst eine Vereinbarung getroffen werden. Zu Ihren Fragen:

1. Dem Projektleiter des Bauherrn kann der Zutritt zum Haus gestattet werden, allerdings nicht, um einen bindenden Zustandsbericht zu erstellen. Eine Beweissicherung sollte vielmehr durch einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen geschehen, auf den sich beide Parteien einigen und dessen Kosten der Bauherr als Veranlasser zu übernehmen hat. Eine Pflicht zur Mitwirkung besteht auch für Sie nicht. Die Beweissicherung ist aber auch in Ihrem Interesse.
2. Ein rechtlich bindendes Protokoll, das einen Anspruchsverzicht enthält, sollte nicht unterzeichnet werden.
3. Siehe zu Ziff. 1
4. Für die Wohnungsbegehung besteht ein sachlicher Grund, so dass die Mieter zur Duldung verpflichtet sind. Im Weigerungsfall müssen sie allerdings verklagt werden.
5. Die Durchfahrt über den Nachbarhof ist durch das Hammer- und Leiterrecht gedeckt. Für Schäden haftet der Bauherr und es kann eine Sicherheitsleistung in Höhe des voraussichtlichen Schadens verlangt werden (dabei können Sie die Rechnung für die Pflasterarbeiten im Jahr 2017 heranziehen). Ihr Grundstück darf erst nach Leistung der

Sicherheit mit den Baufahrzeugen befahren werden.

Frage:

Gemischte Wärmeerzeugung – Wer zahlt? Wer haftet? Wer repariert?

Unsere Wohneinheit besteht aus Vorder- und Gartenhaus. Im Vorderhaus erfolgen Beheizung und Warmwasserversorgung durch Fernwärme, im Gartenhaus in den teilweise vermieteten Wohnungen überwiegend durch Gastherme. Der ursprünglich für das Gesamtgebäude vorgesehene Gasanschluss ist uralt. Fernwärme kam später dazu, wobei es den jeweiligen Wohnungseigentümern nach der Teilung freigestellt worden war, ob sie mit Gas oder mit Fernwärme versorgt werden wollten. Nunmehr soll der Gashauptanschluss durch den Netzbetreiber erneuert werden. Dieser verlangt eine Überprüfung und ggf. Austausch der alten Gasleitungen. In der Teilungserklärung findet sich lediglich die Regelung, dass der Gasversorger direkt mit den jeweiligen Nutzern abrechnet und das nicht in der Jahresabrechnung und in dem Wirtschaftsplan auftauchen soll. Wer ist denn nun Anschlussnehmer bzw. Anschlussnutzer? Ist denn die nach Teilung im Jahr 2002 entstandene WEG irgendwie noch Vertragspartner des Netzbetreibers? Haftet die WEG für die etwaige Erneuerung der Rohrleitungen oder können nur die Nutzer in Anspruch genommen werden? Ein Mit-eigentümer beabsichtigt, die bisher durch Nachspeicheröfen versorgte und vermietete Wohnung an die Gasversorgung anschließen zu lassen. Wer hat die Kosten des Anschlusses zu tragen?

Peter K., Düsseldorf

Antwort:

Leitungen und Rohre sind Sondereigentum ab der ersten Absperrvorrichtung im räumlichen Bereich des Sondereigentums. Für den Bereich davor einschließlich der Absperrvorrichtung selbst bis zum Versorger müssen Sie daher in gemeinschaftlicher Verwaltung stehen, zumal sie auch durch gemeinschaftliches Eigentum führen. Daher müssen die Wohnungseigentümer insgesamt die Sachherrschaft und die Kompetenz für die Instandhaltung und Instandsetzung dafür übernehmen. Zwischen der Gemeinschaft und dem Netzbetreiber regelt sich die Zuständigkeit nach den Verordnungen und Verträgen. Wenn für den Verlauf innerhalb des Gemeinschaftseigentums bis zur ersten Absperrvorrichtung nur die speziellen Nutzer in Anspruch genommen werden sollen,

müsste dies in der Teilungserklärung eindeutig so geregelt sein (Sondernutzungsrecht mit Kostentragung). Das kann nicht dadurch anders sein, dass den Wohnungseigentümern ein Wahlrecht zwischen Fernwärme und Gasversorgung zugestanden worden ist. Ebenso müssen die Gasversorger für gemeinschaftliche Kosten der Leitung im Rahmen der Fernwärme anteilig aufkommen. Unabhängig davon läuft die Sonderabrechnung über das gelieferte Gas bzw. die Fernwärme gemäß dem Verbrauch der einzelnen Zähler. Folgerichtig wird auch, wie bei einem Stromanschluss, nur von dem einzelnen Energieabnehmer gezahlt. Deshalb tauchen die entsprechenden Kosten auch weder in der Jahresabrechnung noch im Wirtschaftsplan auf. Nach BGH verläuft die Abgrenzung des Sondereigentums gemäß dem durch die Abgeschlossenheitsbescheinigung bekräftigten Aufteilungsplan entsprechend den sonst im Katasterverzeichnis verlaubarten Grundstücksgrenzen. Der Sonderwunsch auf Umstellung auf die Gasversorgung stellt sich als bauliche Veränderung i.S.v. § 22 Abs. 1 WEG dar. Nach dem in der Teilungserklärung vereinbarten Wahlrecht hat er der Wohnungseigentümer einen Anspruch auf Zustimmung. Ob dies auch ohne Mehrheitsbeschluss geht, hat der BGH bis zuletzt offen gelassen. Die bauliche Veränderung muss aber vollständig auf Kosten dieses Wohnungseigentümers durchgeführt werden. Für die erforderliche Inanspruchnahme des gemeinschaftlichen Eigentums kann der Verwalter nach § 21 Abs. 5 Nr. 6 WEG die Zustimmung kraft seines Amtes erteilen. Teilweise wird angenommen, dass dies nur für den ersten Energieversorgungsanschluss gilt. Das ist zweifelhaft, weil hier den Wohnungseigentümern nach der Teilungserklärung ein Wahlrecht eingeräumt worden ist. Zur Beseitigung aller Unklarheiten sollte der Wohnungseigentümer eine Planung der Zuleitung des Gasrohrs und ein Kostenangebot für die Ausführung einreichen und alles durch einen Mehrheitsbeschluss geregelt werden.

Frage: Ceranfeld kaputt – Muss der Mieter das bezahlen?

Eine Mieterin teilte mir mit, ihr sei ein Topf aus der Hand gefallen. Nun hat das Ceranfeld einen Sprung. Sie habe den Schaden ihrer privaten Haftpflichtversicherung gemeldet. Die Versicherung erbittet von mir Daten des Kochfeldes. Ich antwortete: Rechnung nicht mehr vorhanden, Alter ca. 11 Jahre. Die Versicherung antwortet

mir und der Mieterin: Zeitwert 0. Wir bezahlen nicht. Kurz darauf kündigt die Mieterin den Mietvertrag und weist mit Hinweis auf die Beurteilung der Versicherung darauf hin, dass der Fall für sie erledigt sei. Mein Elektriker sagte mir, der Sprung ist groß, es könnte Wasser in das Kochfeld eindringen. Es geht also um ein neues Kochfeld und den Aus- und Einbau. Ich erwarte kein neues Kochfeld, aber geht mein Anspruch gegen 0?

Petra W., Ratingen

Antwort:

Die Versicherung zahlt bei beschädigten Sachen die Reparaturkosten gekürzt um den Betrag, um den sich durch die Reparatur der Zeitwert erhöhen würde. Der Zeitwert ist der Wiederbeschaffungswert abzüglich des Wertverlustes wegen Alter und Abnutzung. Maßgeblich ist die durchschnittliche Nutzungsdauer, die nach der Praxis der Versicherung bei Küchengeräten jedenfalls nach 10 Jahren überschritten ist. Anders ist es bei einer Hausratversicherung, die den Wiederbeschaffungswert ersetzt. Für den Vermieter ist das allerdings nicht so wesentlich, denn er hat ohnehin keinen eigenen Anspruch gegen die Versicherung (ein Direktanspruch besteht für den Geschädigten nur gegen die Auto-Haftpflichtversicherung). Ein Schadensersatzanspruch des Vermieters gegen den Mieter aus §§ 280, 823 BGB setzt voraus, dass dem Mieter zumindest leichte Fahrlässigkeit vorzuwerfen ist, was hier wohl zu bejahen ist. Aber auch dann ist ein Abzug „Neu für Alt“ vorzunehmen, um eine Bereicherung des Geschädigten zu vermeiden. Die wirtschaftliche Lebensdauer wird hier etwas großzügiger gesehen, als nach der Handhabung der Versicherung, wobei es auch da auf den Grad der Abnutzung und die Qualität der beschädigten Sache ankommt. Man kann für ein Glaskeramikfeld eine wirtschaftliche Lebensdauer von 15 Jahren annehmen (nachzulesen im Internet bei <http://t1p.de/dnkO>), so dass Sie einen Schadensersatzanspruch in Höhe von 4/15 des Neupreises hätten. Dabei müssten Sie die Verjährungsfrist von 6 Monaten für einen Schadensersatzanspruch gegen die Mieterin nach § 548 BGB beachten, wenn nicht eine Verrechnung mit dem Kautionsguthaben der Mieterin möglich ist.

HUG 2/19

U. Mecke

Haus und Grund-Leserreise

Masuren und Danzig

- Schlemmerreise mit der MS CLASSIC LADY -

Termine: 26.04. - 02.05.2019
10.05. - 16.05.2019

Flüge ab/bis Düsseldorf
Flüge ab/bis Düsseldorf

Liebe Mitglieder,

in Masuren erwartet Sie die Besatzung der MS CLASSIC LADY zu einer kleinen Kreuzfahrt. Auf diese Weise haben Sie die einmalige Gelegenheit, Masuren von der Wasser- und von der Landseite her zu erkunden. Erleben Sie dabei die unberührten Naturlandschaften und die Sehenswürdigkeiten einer mehr als 700-jährigen Geschichte. Nach einem erlebnisreichen Ausflugstag genießen Sie vom Logenplatz an Bord die abendliche Stimmung der Wasserlandschaft.

Gehen Sie mit der MS CLASSIC LADY auf eine Schlemmerreise durch die ostpreußische Küche, die bekannt ist für ihre Vielfältigkeit und die harmonische Verbindung der Geschmacksrichtungen „süß, herzhaft und sauer“. Masurischer Sauerbraten, Königsberger Klopse, Linsensuppe mit Backpflaumen, Beetenbartsch, Buttermilchplinsen oder Mehlklöße mit saurer Soße standen in Deutschland einst regelmäßig auf dem Speiseplan, während man diese Gerichte heute bei uns kaum mehr findet. Lassen Sie sich von unserem Schiffskoch verwöhnen, der auch frangfrischen Fisch aus den Masurischen Seen serviert und aus selbst gesammelten Waldbeeren, Pilzen und Kräutern köstliche Speisen kreiert. Nach dem Besuch Masurens bilden die imposante Festungsanlage der Marienburg und die alte Hansestadt Danzig, das glanzvolle „Juwel der Ostseeküste“, den krönenden Abschluss der Reise.

1. Tag: Flug von Düsseldorf nach Warschau
2. Tag: Kruttinnen – Eckertsdorf – Peitschendorf – Nikolaiken
3. Tag: Zondern – Sensburg – Sorquitten – Wilkasy
4. Tag: Lötzen – Heiligelinde – Wolfsschanze

5. Tag: Allenstein – Marienburg – Danzig
6. Tag: Danzig
7. Tag: Transfer vom Hotel zum Flughafen Danzig und Rückflug nach Düsseldorf

INFO-COUPON

Bitte senden Sie mir/uns unverbindlich Info-Material über die Leserreise der Haus und Grund Düsseldorf Bauzeitung "Schlemmerreise mit der MS CLASSIC LADY" zu.

Coupon bitte ausschneiden und senden an oder telefonisch Info-Material anfordern bei: DNV-Touristik GmbH, Bolzstr. 126, 70806 Kornwestheim
Telefon 07154 / 13 18 - 29 oder -30, Telefax 0715 / 13 18 33, E-Mail: info@dnv-tours.de

Name _____
Vorname _____
Straße _____
PLZ/Ort _____
Telefon _____ Telefax _____

Veranstalter: DNV-Touristik GmbH
Bolzstr. 126, 70806 Kornwestheim



Schiff und Besatzung

Die MS CLASSIC LADY wurde speziell für Reisen auf der Masurischen Seenplatte gebaut. Das Schiff ist 44 m lang und 7 m breit. Es bietet 20 Außenkabinen mit je 11 qm. Auf dem Oberdeck befindet sich das Panorama-Restaurant; ein großes Sonnendeck lädt zum Entspannen ein. An Bord herrscht eine familiäre, ungezwungene Atmosphäre. Die Kabinen sind mit jeweils zwei unteren Betten, Klappstisch, Kleiderschrank, Safe und einem eigenen Sanitärbereich mit DU/WC ausgestattet. Sie verfügen über eine Heizung sowie über Steckdosen mit 220 Volt. Bettwäsche und Handtücher werden gestellt.

ENTHALTENE LEISTUNGEN

- Flüge Düsseldorf-Warschau und Danzig-Düsseldorf
- 4 x Übernachtung auf dem Schiff
- 2 x Übernachtung in Danzig im ****Hotel
- 6 x Halbpension (Frühstück und Abendessen)
- 2 x Mittagessen auf dem Schiff
- Transfers und Ausflüge mit örtlichem Reisebus ab Warschau bis Danzig
- örtliche Reiseleitung ab Warschau bis Danzig
- Eintritte und Besichtigungen lt. Programm
- Informationen vor Reiseantritt (1 x pro Zimmer)

Preis pro Person: Doppelzimmer/-kabine 1.220,- €
Einzelzimmer/-kabine 1.470,- €

Fakultativausflug „Oliva und Zoppot“ 28,- €

