

» RECHT

Eine vom Mieter angeschaffte Einbauküche darf bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht berücksichtigt werden. Dies gilt nach Angaben des Deutschen Mieterbundes (DMB) auch dann, wenn die bei der Anmietung der Wohnung vorhandene alte Einbauküche später mit Zustimmung des Vermieters von den Mietern durch eine neue Küche ersetzt wurde und der Vermieter die alte verkauft hat. Das entschied der Bundesgerichtshof (Aktenzeichen VIII ZR 52/18).

Bei Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete kann der Vermieter nicht argumentieren, die Wohnung sei mit einer modernen Küche ausgestattet und dies wirke sich wohnwertsteigernd aus.

Grund ist, dass die Küche nicht vom Vermieter zur Verfügung gestellt wird und sich auch die gesetzlichen Gebrauchsgewährungs- und Instandhaltungspflichten des Vermieters nicht auf die Einbauküche des Mieters erstrecken. Anders wäre die Rechtslage allenfalls, wenn der Vermieter dem Mieter die Kosten der Einbauküche erstattet hätte. dpa

Die Reinigung des Treppenhauses ist eigentlich Aufgabe des Vermieters. Darauf macht der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (VdW Bayern) aufmerksam. Vermieter können aber ein Unternehmen oder den Hausmeister mit der Reinigung beauftragen und die Kosten als Betriebskosten auf die Mieter umlegen. Das muss aber im Mietvertrag oder der Hausordnung, auf die der Mietvertrag verweist, geregelt sein. Festgelegt werden kann auch, dass die Bewohner das Treppenhaus reinigen.

Wichtig: Ob der Mieter putzt oder jemand dafür bezahlt wird, muss vor dem Einzug klar sein. Eine nachträgliche Verpflichtung des Mieters hat das Landgericht Wuppertal untersagt (Aktenzeichen 9 S 245/12). Auch eine eigenmächtige Beauftragung einer Reinigungsfirma durch den Vermieter kann dazu führen, dass die Mieter die Kosten nicht tragen müssen, entschied das Amtsgericht Magdeburg (Aktenzeichen 12 C 66/02).

Ist ausdrücklich geregelt, dass der Mieter putzen muss, kann der Vermieter festlegen, wie oft und wie gründlich geputzt werden muss. Zu welcher Uhrzeit oder an welchem Wochentag gesäubert wird, bleibt aber dem Mieter überlassen. Ist die Häufigkeit im Mietvertrag nicht geregelt, so ist nach Ansicht des Landgerichts Berlin eine Reinigung pro Woche ausreichend (Aktenzeichen 67 S 239/06). Führen aber Schnee und Regen zu einer stärkeren Verschmutzung, muss unter Umständen auch mal öfter geputzt werden. dpa

Bauherren sollten die Entwürfe ihres neuen Hauses nicht nur kennen, sondern auch gut prüfen. Der Grund: Mit der Unterschrift unter den Vertrag werden die Entwürfe Vertragsbestandteil, erklärt der Verband Privater Bauherren (VPB). Das heißt: Notwendige Änderungen sind später schwierig oder nur mit Zusatzkosten durchzusetzen. Am besten ist es, die vorliegenden Entwürfe schon vor dem Vertragsschluss durchzusprechen.

Bauherren halten die Entwurfsplanung oft für unverrückbar vorgegeben, erklärt der Verband. Fragen, ob die Aufteilung der Räume zu den Vorstellungen der Bauherren passt, ob es barrierearm ist und damit bis ins Alter bewohnbar bleibt, werden selten geprüft. Bauherren beschäftigten sich früh und ausgiebig mit der Küchenplanung. Die Planung des Badezimmers oder der Gästetoilette wird dabei oft vernachlässigt. Hier kann es später zu Differenzen kommen. Ein Problem: Die Pläne zu kontrollieren, ist immer nicht einfach. Um zu vermeiden, dass zum Beispiel die Sanitärobjekte nicht irgendwo im Bad montiert werden, empfiehlt der Verband Bauherren, selbst Wandansichten des Bads mit Fliesen aufzuzeichnen und mit den Beteiligten durchzusprechen. dpa



» MEHR IM NETZ

Ob Oper, Datenschutz-Grundverordnung, Bestellerprinzip oder der ständig allgegenwärtige Wohnungsmangel in der Landeshauptstadt: Die Immobilienredaktion hatte in den zurückliegenden zwölf Monaten nicht nur genug Stoff zum Schreiben, sondern auch viele Stunden Rohvideodaten abgedreht, um den Lesern die teilweise recht komplizierten Themen verständlich zu präsentieren. Im Video unter <https://youtu.be/YEwrvlt-CacY> gibt es hier einen Zusammenschnitt der wichtigsten Highlights des zurückliegenden Jahres. Wer will, kann sich aber auch alle Kurzfilme des zurückliegenden Jahres anschauen. Einfach auf das Infosymbol am Ende dieses Films klicken. Wem das Eintippen der Internetadresse zu mühselig ist, kann mit dem Smartphone einfach nebenstehenden QR-Code scannen. red



Wohnungspolitischer Wunschzettel

Ausblick. Wird sich der Wohnungsmarkt entspannen? Wird das Wohnen in den Städten wieder günstiger? Welche Folgen hätte die Einführung des Bestellerprinzips für Kaufimmobilien? Das kommende Immobilienjahr dürfte nicht weniger spannend werden, als das alte zu Ende geht. Traditionell kommen in der letzten Immobilien-Ausgabe in diesem Jahr die immobilienwirtschaftlichen Interessengruppen zu Wort.



Dr. Iris Beuerle, geschäftsführendes Vorstandsmitglied des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.



Reiner Bierig, Geschäftsführer Verband Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau Baden-Württemberg



Marc Bosch, Vorsitzender Verband IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart und die Metropolregion



Rolf Gaßmann, Vorsitzender Mieterbund Landesverband Baden-Württemberg

Der Mangel an Bauflächen für den bezahlbaren Wohnungsbau stellt weiterhin eine große Herausforderung dar, die im Jahr 2019 von den Kommunen angegangen werden muss. Warum nicht mit (über-)regionalen Flächenplanungen? Konzeptvergaben und Geschosswohnungsbau sollten die Mittel der Wahl sein, um mehr Wohnraum zu schaffen. Dort, wo es Grundstücke gibt, errichten die vbw-Mitgliedsunternehmen schon heute die dringend benötigten leistbaren Wohnungen. Mit besseren Rahmenbedingungen könnten sie künftig sogar noch mehr bauen. Wir wünschen uns dafür dringend die Beschleunigung der Genehmigungsprozesse und wohnungspolitische Kontinuität, damit die Baufirmen ihre Kapazitäten langfristig aufstocken können.

Der Sommer 2018 hat uns gezeigt, welche große Bedeutung Maßnahmen zur Klimaanpassung in Städten und Gemeinden haben. Dazu kommt der starke Trend zur Urbanisierung, wachsende Städte benötigen mehr und bezahlbaren Wohnraum. Für die Zukunft wird es darauf ankommen, durch eine integrierte Städteplanung und Stadtentwicklung die sogenannte doppelte Innenverdichtung umzusetzen. Hierzu gehören anspruchsvolle gebäudenaher Konzepte wie die Dach- und Fassadenbegrünung sowie eine deutlich auf das lebendige Grün ausgerichtete Freiraumsicherung. Der Bund hat hierzu klare Signale gesetzt und ein eigenes Programm für mehr Grün in der Städtebauförderung angelegt – das sollten wir auch in Baden-Württemberg nutzen.

Das Jahr 2018 war geprägt davon, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Für das neue Jahr wünsche ich mir, dass die Politik erkennt, dass die Immobilienbranche ein vollwertiger Gesprächspartner ist, dass man nur gemeinsam die Fragen beantworten und die Lösungen finden kann, damit bezahlbares Wohnen möglich wird. Hier sollte dann nicht nur an „Kosmetik“ gedacht werden, sondern auch grundsätzlich Regeln, Vorgaben und Gesetze mit überdacht und einbezogen werden, wie es der IWS auch in seiner Studie aufgezeigt und angeboten hat. Für den IWS wünsche ich mir, dass wir zusammen mit den Mitgliedern die positive Entwicklung weiterführen und weiterhin so viel an den Arbeitskreisen, Events und Veranstaltungen teilnehmen und mitwirken.

Weil die steigenden Mieten immer mehr zum Armutsrisiko werden, wünscht sich der Mieterbund mehr Eigentümer, die auf die Einkommenssituation ihrer Mieter Rücksicht nehmen. Leider handeln extrem an Rendite orientierte Großvermieter äußerst rücksichtslos. Deshalb brauchen wir einen besseren gesetzlichen Schutz vor unbezahlbaren Wiedervermietungsrenten und extremen Mietaufschlägen bei Modernisierungen. Mieter müssen von den gesetzlichen Verbesserungen auch Gebrauch machen, nicht jeden Mietpreis akzeptieren und dabei Rat und die Hilfe der Mietervereine in Anspruch nehmen. Nur der Bau von mehr bezahlbaren Wohnungen auf zusätzlichen Bauflächen wird den Wohnungsmarkt langfristig entspannen.



Michael Hennrich, MdB, Verbandsvorsitzender von Haus & Grund Württemberg



Prof. Dr. Stephan Kippes, IVD Immobilienverband Deutschland Süd



Gerald Lipka, Geschäftsführer BFW Baden-Württemberg



Markus Müller, Präsident der Architektenkammer Baden-Württemberg

Der Bau und Erwerb von Wohnimmobilien und somit das Wohnen insgesamt müssen wieder bezahlbar werden. Dazu muss die Grunderwerbsteuer wieder auf 3,5 Prozent abgesenkt und der Ersterwerb von dieser freigestellt werden. Für die Neugestaltung der Grundsteuer wünschen wir uns eine wertunabhängige Kombination aus Grundstücks-, Wohn- und Nutzfläche. Eine einfache Methode, die bei Eigentümern und Mietern zu keiner Erhöhung der Wohnkosten führt. Eine Fehlbelegungsquote von über 50 Prozent zeigt, dass Sozialwohnungen nicht denen zur Verfügung stehen, die sie wirklich benötigen. Daher muss das Land dafür Sorge tragen, dass seine Steuererlöse korrekt eingesetzt werden. Ein Weiter-so darf es nicht geben.

Im Jahr 2018 kam statt des lange überfälligen Fachkundenachweises eine Fortbildungsverpflichtung, die nicht viel bringt. Dass hier etwas Seriöses kommt, ist einer meiner Wünsche. Der Wohngipfel ließ zarte Hoffnungsschimmer aufkommen, hoffentlich kommt das 2019 auch als Impuls auf den Märkten an. Gleichzeitig ziehen durch die Diskussion um das Bestellerprinzip bei Wohnimmobilien dunkle Wolken auf. Insofern habe ich den Wunsch, dass die Politik die Immobilienwirtschaft beim sogenannten Bestellerprinzip in Ruhe lässt. Für eine bundeseinheitliche Regulierung gibt es keinen Bedarf, da in den meisten Märkten in Deutschland die Provision ohnehin zwischen Verkäufers und Käufer geteilt wird. Das ist fair und transparent.

Ich wünsche mir, dass die Menschen, die bereits über Wohnungen verfügen, verstehen, dass wir Wohnraum für diejenigen schaffen müssen, die in Baden-Württemberg leben und arbeiten wollen. Wir brauchen diese Menschen, um den Wohlstand in unserem Land zu erhalten. Wir brauchen neue Wohnungen, um das Angebot für alle, die hier in Baden-Württemberg leben, zu verbessern. Um neue Wohnungen zu bauen, brauchen wir Flächen innerhalb der Kommunen, aber auch neue Baugebiete. Ich wünsche mir die Unterstützung der Bürger bei der Suche nach den geeigneten Bauflächen für neue Wohnungen, nicht die Suche nach Argumenten, um Wohnungsbau zu verhindern.

Wohnungsbau ist Gesellschaftspolitik. Deshalb wünsche ich mir für das Land, dass die Beseitigung des Wohnungsmangels als großartige Gestaltungsaufgabe verstanden wird, vor dem Hintergrund gesellschaftlicher und demografischer Veränderungen. Zunehmend mehr Menschen fühlen sich in Nachbarschaften wohl, die soziale Assistenzen bereithalten. Dauerhaft sinnvoll ist Wohnungsbau, wenn der Blick auf den Klimawandel und die Endlichkeit der Ressourcen nicht vergessen wird: also kompakte Gebäude bauen, die das knappe Gut Boden schonen und die Attraktivität von Ortsmitten buchstäblich beleben. Für 2019 fortfolgend wünsche ich dem Land ein Programm, in dem die Regierung gezielt Projekte fördert, die exemplarische Lösungsansätze bieten.