



meine Immobilie

Haus- und Grundeigentümerverein Hildesheim und Umgebung e.V.



Eine Publikation von Hildesheim & Garten.



SCHADENBEISPIELE



GRUNDSTEUER

Wie lange können Lebensmittel über das Mindesthaltbarkeitsdatum hinaus verzehrt werden?



 Reis +1 Jahr	 Nudeln +1 Jahr	 Mehl, Backpulver +1 Jahr	 Kakao, Kaffee +1 Jahr
 Gewürze +1 Jahr	 Gemüse-, Obstkonserven +1 Jahr	 Fischkonserven +1 Jahr	 Tiefkühl-Gemüse +6 Monate
 Marmelade +6 Monate	 Tiefkühl-Obst +6 Monate	 Müsli, Cornflakes +2 Monate	 Haferflocken +2 Monate
 Schnitt-, Hartkäse +21 Tage	 Ei, hartgekocht +21 Tage	 Butter +21 Tage	 Weich-, Frischkäse +10 Tage

Weitere Informationen zur Prüfung und Haltbarkeit von Lebensmitteln finden Sie unter: www.tafel.de/mhd
Es handelt sich bei den Angaben um Richtwerte. | Sie beziehen sich ggf. auf verpackte Produkte.

 Mindesthaltbarkeitsdatum überschritten
  Entscheidend ist die sensorische Prüfung:
  Anschauen
  Riechen
  Schmecken

Liebe Mitglieder,
sehr geehrte Damen und Herren,

das neue Jahr 2025 bringt nunmehr mittlerweile im April besseres und schöneres Wetter. Ob die Rechtsprechung im Mietrecht und WEG-Recht besser und schöner und wird, bleibt abzuwarten.

ACHTUNG:
Im Mai 2025 findet kein Stammtisch statt!

Da mittlerweile der Cannabiskonsum legalisiert ist, jedenfalls bis zu einem gewissen Grad haben wir ein paar rechtliche Stichpunkte für den Konsum in der Mietwohnung zusammengestellt.

Des Weiteren gibt es von den Neuerungen in der Rechtsprechung entsprechende Punkte, damit Sie mit der neuen Rechtsprechung versorgt sind.

Mit dem neuen Jahr kommt auch wieder die Notwendigkeit allerjährlichen Jahreshauptversammlung.

Diese wird am Donnerstag, 05.06.2025 ab 18:00 Uhr in der Gaststätte „VfV Restaurant Zum Sportpark“ in Hildesheim stattfinden. Die Adresse lautet: An der Pottkuhle 1, 31139 Hildesheim.

Die Tagesordnungspunkte fügen wir wieder dieser Zeitschrift bei. Gerne nehmen wir Anregungen an, im diese unter Sonstiges zu setzen oder einen eigenen Top zu bilden.

Die erforderlichen Unterlagen hinsichtlich der Jahresabrechnung liegen wieder, wie gewohnt, zwei Wochen vor der Jahreshauptversammlung hier in der Geschäftsstelle aus.

Wir bitten um schriftliche Anmeldung an baron@hug-hildesheim.de oder auch per Telefon an unser Sekretariat: 05121 13 79 11.

Des Weiteren haben Sie sicher mitbekommen, dass wir unseren Oberbürgermeister angeschrieben haben, wir haben auch eine direkte Antwort erhalten, die wir Ihnen gerne in der Zeitschrift zur Verfügung stellen.

Wir wünschen unseren Mitgliedern einen schönen Frühling und auch bereits jetzt schon einen wunderbaren Sommerbeginn mit wenig bis gar keinem Ärger mit Mietern.

Mit freundlichen Grüßen

Sebastian Graue Geschäftsstellenleiter	Thomas Leipner Vorstandsvorsitzender	Andreas Berkemeier 1. Stellvertreter des Vorstandes	Katharina Egert 2. Stellvertreterin des Vorstandes
--	--	---	--

und das Team vom Haus- und Grundeigentümerverschein Hildesheim und Umgebung e. V.



GEMEINSAM FÜR NACHHALTIGE ENTWICKLUNG

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



**SOS
KINDERDÖRFER
WELTWEIT**

sos-kinderdoerfer.de/csr



Fotos: Georgii, blende11, photo, Javier brosch-stock.adobe.com

10



12

IN EIGENER SACHE

- 6 Grundsteuer
- 7 Brief zur Grundsteuer des Oberbürgermeisters
- 9 Mitgliederinfo
- 10 Mitgliederversammlung 2025
- 11 Schadenbeispiele
- 12 In kürze zu Cannabis
- 13 Mietpreisbremse - Update in 2024
- 14 Verschiedene Rechtsprechung

13



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

Verlag
oeding magazin GmbH
Erzberg 45
38126 Braunschweig
Telefon (0531) 4 80 15-0
Telefax (0531) 4 80 15-120
www.oeding-magazin.de

Gestaltung
Ivonne Jeetze
Lars Wilhelm

Titelfotos
Gorodetskaya, Jo Panuwat D,
Trueffelpix-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

Vertrieb und Kundenberatung
Haus- und Grundeigentümergebiet
Hildesheim und Umgebung e.V.
Osterstr. 34
31134 Hildesheim
Telefon: (05121) 13 79-11
Fax: (05121) 13 79-35
www.hug-hildesheim.de
E-Mail: info@hug-hildesheim.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 Ver-
vielfältigung aller Beiträge, auch aus-
zugsweise, nur nach schriftlicher
Genehmigung der Rechteinhaber/in;
das gilt insbesondere für gestaltete An-
zeigen.

WIRTSCHAFTS
Immobilie informiert in drei
Monatsausgaben umfassend und kom-
petent über alle Bereiche der Haus- und
Wohnungswirtschaft. Schwerpunkte
sind neben Aktuellem aus der Woh-
nungspolitik Finanzen, Recht und Steu-
ern, die Themen „Renovierung“ und
„Modernisierung“ sowie Dienstlei-
stungen rund ums Haus.

IMPRESSUM

GRUNDSTEUER

Ein Kommentar von Sebastian Graue

Liebe Mitglieder,

viele von Ihnen haben sich auf unsere Bitte hin gemeldet bzw. haben wir zusammen mit Mitgliedern einen Brief an den Oberbürgermeister ausgearbeitet, den wir Ihnen hier auch zur Verfügung stellen.

Natürlich mag es dem einen oder anderen erscheinen, dass dieser Brief zu spät kommt. Einiges ist ggf. auch schon in der Zeitung erläutert worden.

Wir sind jedoch auch der Ansicht, wie die Mitglieder, welche uns baten, dass wir ein Zeichen setzen müssen. Schließlich wird es noch weitere Grundsteuerbescheide geben.

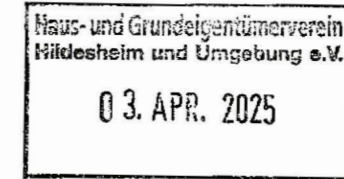
Der Oberbürgermeister hat im Übrigen tatsächlich geantwortet, was uns sehr freut. Wir sind bzw. der Vorstand der Geschäftsstelle ist dort am 20.06.2025 zu einem Gespräch eingeladen.

Im Übrigen können Sie, falls noch Bescheide über die Grundsteueräquivalenzbeträge und den Grundsteuermessbetrag

ergehen, hiergegen Einspruch einlegen. Als Begründung können Sie auf die Allgemeinverfügung verweisen, die in dem Niedersächsischen Ministerialblatt Nr. 387, Hannover, den 04.09.2024 abgedruckt war.

Am besten können Sie die PDF-Datei im Niedersächsischen Ministerialblatt suchen. Diesbezüglich wird auf die Anordnungsruhe verwiesen. Bei dem für die Grundsteuer zuständigen ersten Senat des Niedersächsischen Finanzgerichtes ist ein Klageverfahren anhängig, welches auf die Frage der Verfassungsmäßigkeit des Niedersächsischen Grundsteuergesetzes zum Gegenstand hat. Mit dem Amtsblattauszug, welchen wir Ihnen genannt haben, wird auch mitgeteilt, dass dieses Verfahren unter dem Aktenzeichen 1 K 38/24 geführt wird.

Die Entwicklung der Grundsteuer bleibt abzuwarten.



Der Oberbürgermeister
der Stadt Hildesheim

Rathaus, Markt 1, 31134 Hildesheim
Telefon +49 5121 301-1000
Telefax +49 5121 301-1005
eMail: ob@stadt-hildesheim.de

31.03.2025

Haus- und Grundeigentümerversammlung
Hildesheim und Umgebung e. V.
Osterstraße 34
31134 Hildesheim

Grundsteuerreform

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Graue,

zunächst danke ich Ihnen für Ihr ausführliches Schreiben vom 21.02.2025. Ich kann das Unverständnis Ihrer Mitglieder in dieser Angelegenheit durchaus nachvollziehen.

Nachfolgend möchte ich Ihnen zunächst gerne nochmal die Hintergründe für die Grundsteuerreform erläutern: Die Neufestsetzung der Grundsteuer geht auf ein Urteil des Bundesverfassungsgerichts aus dem Jahr 2018 zurück, das die bisherigen Bewertungsregeln für Grundbesitz als verfassungswidrig eingestuft hat. Mit dem Grundsteuer-Reformgesetz von 2019 wurde daraufhin eine gesetzliche Grundlage für die Neuregelung geschaffen. Die daraus resultierende neue Bewertung der Grundstücke basiert nunmehr auf der Grundstücksfläche, den Wohn- und Nutzflächen sowie dem sogenannten Lagefaktor. Dieser Lagefaktor wird auf Basis des Bodenrichtwertes ermittelt, dessen Ermittlung in Niedersachsen den Gutachterausschüssen beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung obliegt. Die Stadt Hildesheim hat auf die Ermittlung und Festlegung des Bodenrichtwertes keinen Einfluss.

Auch hinsichtlich der weiteren Bewertung der Grundstücke und der Festsetzung des jeweiligen Grundsteuer-Messbetrages liegt die Zuständigkeit nicht bei der Stadt, sondern beim Finanzamt. Die einzige Stellschraube, auf die die Stadt Einfluss hat, ist der Hebesatz. Dieser wurde jedoch nicht willkürlich festgelegt. Vielmehr sind die Städte und Gemeinden im Zuge der Reform verpflichtet worden, den Hebesatz aufkommensneutral anzupassen, sodass gegenüber dem Vorjahr keine zusätzlichen Einnahmen generiert werden.

Da in Hildesheim ein Großteil der Grundstücke niedriger bewertet wurde, war eine Erhöhung des Hebesatzes von 650 % auf 822 % erforderlich, um ein vergleichbares Gesamtaufkommen wie im Vorjahr zu erreichen. Die Steuereinnahmen der Stadt steigen hierdurch insgesamt nicht. Vielmehr kommt es zu einer Umverteilung innerhalb der Steuerpflichtigen, wodurch einige Steuerpflichtige eine Mehrbelastung haben. Die von



Ihnen befürchteten Erhöhungen der Nebenkosten sollten durch eine korrekte und nachvollziehbare Nebenkostenabrechnung vermieden werden.

Zu Ihren weiteren aufgeworfenen Themen möchte ich mich gerne wie folgt äußern:

Radwege

Ihren Anmerkungen zu den Radwegen, insbesondere zum Radweg am Hohnsen, muss ich widersprechen. Die Straße Hohnsen und die Wunramstraße sind wichtige Hauptverkehrsstraßen im städtischen Straßennetz und zugleich bedeutende Radwegeverbindungen. Durch eine 100-prozentige Förderung konnte die Deckschicht der Straße erneuert, Schutzstreifen für Radfahrende markiert und Verkehrsinseln zur Erhöhung der Verkehrssicherheit angebracht werden. Aufgrund der vorhandenen Straßenbreite und Gehwege war eine bauliche Abtrennung eines Radwegs nicht umsetzbar. Die Nutzung des Gehwegs durch Radfahrende ist aus rechtlichen Gründen an vielen Stellen nicht mehr möglich. Die Maßnahme wurde unter Berücksichtigung eines Gerichtsurteils vom 24.04.2014 sowie unter Berücksichtigung politischer und verkehrsplanerischer Vorgaben umgesetzt. Der Radfahrerschutzstreifen dient dazu, alle Verkehrsteilnehmenden auf die präsenste Radfahrersituation hinzuweisen und die Sicherheit durch bewussteres Verhalten zu verbessern.

Verpackungssteuer

Die Einführung einer Verpackungssteuer wird bereits seit einiger Zeit verwaltungsintern geprüft. Ich halte diese Lenkungssteuer für ein geeignetes Instrument, um den Verpackungsmüll in unserer Stadt zu reduzieren. Vor der Umsetzung sind jedoch noch einige zentrale Aspekte zu klären, insbesondere der zu erwartende Verwaltungsaufwand, die notwendigen personellen Kapazitäten sowie die praktischen Möglichkeiten der Kontrolle und Durchsetzung. Eine kurzfristige Umsetzung ist daher nicht realistisch. Ich bitte hier um etwas Geduld.

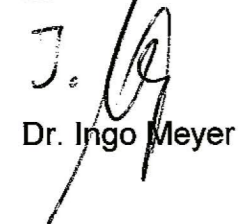
Parkraumkonzept

Die Einführung eines Parkraumkonzeptes, insbesondere im Innenstadtgebiet, ist geplant. Dieses Konzept befindet sich derzeit in der weiteren Ausarbeitung und politischen Diskussion.

Ich hoffe, Ihnen mit meinen Ausführungen weitergeholfen zu haben. Zur weiteren Erläuterung dieser Themen komme ich Ihrer Gesprächsbitte gerne nach.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr



Dr. Ingo Meyer

MITGLIEDERINFO

Sehr geehrte Mitglieder,

in Deutschland gilt seit dem 1. Januar 2021 das Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG), unter das auch eine CO₂-Abgabe auf Öl und Erdgas fällt. Bisher haben Mieter diese CO₂-Kosten allein getragen. Bundesregierung und Bundestag haben jetzt beschlossen, dass Vermieter ab 2023 an den CO₂-Kosten beteiligen werden. Die Höhe richtet sich dabei nach dem Verbrauch der Mieterinnen und Mieter sowie dem verwendeten Brennstoff.

Das Wichtigste vorweg - Was müssen Vermieterinnen und Vermieter jetzt tun

Ab dem 1. Januar 2023 gilt ein Zehn-Stufenmodell, nach dem die CO₂-Kosten zwischen Vermieter und Mieter aufgeteilt werden. Neben Heizöl und Erdgas erfolgt auch eine Aufteilung der CO₂-Kosten für Fernwärme.

Die Verordnung gilt ab dem Abrechnungszeitraum 2023. Die neue Aufteilung zwischen Vermieter und Mieter wird daher in der Regel erst mit den im Jahr 2024 erstellten Abrechnungen notwendig.

Einige Abrechnungsdienstleister haben bereits angekündigt, dass sie die Einstufung der Immobilie in das Zehn-Stufenmodell und die Aufteilung der CO₂-Kosten zwischen Vermieter und Mietern automatisch mit der verbrauchsabhängigen Heizkostenabrechnung übernehmen. Den Abrechnungsdienstleistern müssen hierfür nur die CO₂-Menge und die CO₂-Kosten mitgeteilt werden, die auf den Rechnungen Ihres Energieversorgers separat ausgewiesen werden.

Das Stufenmodell einfach erklärt

Bei Wohnungen mit besonders hohen CO₂-Emissionen (ab 52 kg CO₂/m²/a) müssen Vermieter 95% und Mieter 5% der CO₂-Abgabe übernehmen. Der Anteil für Vermieter nimmt in den weiteren Stufen auf bis zu 5% Vermieter-Anteil ab. Je niedriger die CO₂-

Emissionen pro Quadratmeter Wohnfläche des Gebäudes sind, desto niedriger ist Ihr Anteil als Vermieter an den CO₂-Kosten.

Wann muss der CO₂-Preis gezahlt werden?

Wenn CO₂ aus fossilen Brennstoffen erzeugt wird, fällt die CO₂-Abgabe an. Mieter müssen sie deshalb für das Heizen oder für den Warmwasserbrauch entrichten. Nach dem neuen Gesetz fällt auch Fernwärme zur Aufteilung der CO₂-Kosten unter die CO₂-Abgabe, soweit für die dabei eingesetzten Brennstoffe ausschließlich ein nationaler Kohlendioxidpreis nach dem BEHG erhoben wird.

Ausnahmen

In manchen Fällen hindern Vorgaben – zum Beispiel aufgrund von Denkmalschutz, der Pflicht zur Nutzung von Fernwärme oder Milieuschutz – den Vermieter daran, die Energiebilanz von Gebäuden zu verbessern. Ihr Kostenanteil wird dann halbiert oder entfällt ganz. Der Anteil entfällt ganz, wenn in Bezug auf ein Gebäude öffentlich-rechtliche Vorgaben sowohl einer wesentlichen energetischen Verbesserung des Gebäudes als auch einer wesentlichen Verbesserung der Wärme- und Warmwasserversorgung des Gebäudes entgegenstehen. Stehen öffentlich-rechtliche Vorgaben jeweils nur die Gebäudeverbesserung oder nur der Wärme- bzw. Warmwasserversorgung entgegen, wird der Kostenanteil halbiert.

Für Nichtwohngebäude gilt dieses Stufenmodell nicht. In diesen Fällen werden die CO₂-Kosten je zur Hälfte vom Vermieter und vom Mieter getragen. Nach Auffassung des Gesetzgebers eignet sich ein Stufenmodell wie bei Wohngebäuden derzeit noch nicht, da diese Gebäude in ihren Eigenschaften zu verschieden sind. Die Datenlage reiche aktuell noch nicht aus. Die erforderlichen Daten sollen aber bis Ende 2024 erhoben werden. Ein Stufenmodell für Nichtwohngebäude soll dann Ende 2025 eingeführt werden.

Wir werden Ihnen in den kommenden Monaten weitere Informationen bereitstellen.



TAGESORDNUNG

MITGLIEDERVERSAMMLUNG 2025

VfV Restaurant „Zum Sportpark“ Hildesheim

An der Pottkuhle 1, 31139 Hildesheim | Donnerstag, 05. Juni 2025, 18 Uhr

Tagesordnung:

- TOP 1: Begrüßung und Eröffnung durch Vorstand und Geschäftsstellenleiter**
- TOP 2: Feststellung der Beschlussfähigkeit und Genehmigung der Tagesordnung
- TOP 3: Geschäftsbericht des Vorstandes für das vergangene Jahr**
- TOP 4: Jahresbericht der Geschäftsstelle
- TOP 5: Bericht der Kassenprüfung und Kassenbericht**
- TOP 6: Entlastung des Vorstandes
- TOP 7: Entlastung der Geschäftsleitung**
- TOP 8: Genehmigung des Haushaltsplanes 2025/26
- TOP 9: Wahl der Kassenprüfer (dieses Jahr zwar nicht notwendig, jedoch hat sich ein weiteres Mitglied bereit erklärt, sodass zwei Prüfer vorhanden sind)**
- TOP 10: Änderung der Satzung:
Die Mitgliederversammlung § 7
- (3) Die ordentliche Mitgliederversammlung findet einmal jährlich statt und wird vom Vorstand einberufen. Die Einberufung erfolgt durch Veröffentlichung der Vereinszeitschrift unter Angabe der Tagesordnung. Dabei ist eine Frist von zwei Wochen ab dem Tag der Veröffentlichung einzuhalten. Die Einberufung kann auch durch schriftliche Einladung der Mitglieder erfolgen; hierbei ist ebenfalls eine Frist von zwei Wochen ab dem auf die Absendung des Einladungsschreibens folgenden Tag einzuhalten.
- Mitteilungsorgan § 8**
- Für die Mitglieder des Vereins wird eine Vereinszeitschrift herausgegeben, die zugleich Mitteilungsorgan des Vereins ist.
- Erläuterung: Statt Vereinszeitschrift zukünftig über Newsletter bzw. E-Mail
- TOP 11: Verschiedenes**
- Sämtliche Unterlagen, insbesondere der Wirtschaftsplan liegen drei Wochen vor der Versammlung in der Geschäftsstelle bereit. Wir bitten bei Interesse um Ankündigung.

SCHADENBEISPIELE

1

Kündigung nach Cannabiskonsum

Annalena S. ist Mitglied im Ortsverein Haus & Grund XXX. Sie ist Vermieterin eines Mehrfamilienhauses. Ihr Mieter Michael R. konsumiert über mehrere Monate hinweg Cannabis in seiner Wohnung. Das ist auch im Hausflur durch einen deutlichen Geruch wahrnehmbar. Außerdem tritt er während der Ruhezeiten eine Wohnungstür ein und schlägt Türen laut zu. Die Vermieterin mahnt ihn mehrfach ab und kündigt ihm fristlos, hilfsweise ordentlich, wegen erheblicher Störung des Hausfriedens. Sie klagt vor Gericht auf Räumung der Wohnung.

Das Gericht entscheidet, dass die Vermieterin die fristlose Kündigung des Mietvertrags wegen Cannabiskonsums aussprechen darf. Die Kündigung ist also wirksam. Eine Störung des Hausfriedens liegt grundsätzlich dann vor, wenn der Cannabiskonsum die eigene Wohnung überschreitet und dadurch das Gebot gegen die gegenseitige Rücksichtnahme verletzt wird. In diesem Fall kann eine Beeinträchtigung des Hausfriedens angenommen werden. Liegt eine Überschreitung vor, kann ein solcher Kündigungsgrund grundsätzlich auch nach Inkrafttreten des Konsumcannabisgesetz gegeben sein.

Michael R. wird deshalb zur Räumung der Wohnung verurteilt. Die von ROLAND Rechtsschutz verauslagten Prozesskosten einschließlich der von Annalena S. gezahlten Selbstbeteiligung muss der Mieter erstatten.



2

Widerruf der Hundehaltung durch den Vermieter

Joachim M. ist Mitglied im Ortsverein Haus & Grund XXX. Er ist Eigentümer eines Mehrfamilienhauses und vermietet dort eine Wohnung an Peter K. Dieser hält einen Hund, den Joachim M. für einen Kampfhund hält. Die Haltung des Hundes wurde Peter K. von der vorherigen Vermieterin Marina P. ausdrücklich gestattet. Der jetzige Vermieter Joachim M. widerruft allerdings die erteilte Erlaubnis zur Hundehaltung. Er setzt dem Mieter eine Frist zur Entfernung des Hundes. Nach Ablauf der Frist mahnt Joachim M. den Mieter wegen nicht gestatteter Tierhaltung ab.

Da Peter K. den Hund weiterhin in der Wohnung hält, kündigt Joachim M. das Mietverhältnis ordentlich und gibt dabei auch an, dass der Hund als Druck- und Nötigungsmittel gegen andere Mieter eingesetzt werde. Daraufhin klagt der Vermieter von Gericht und fordert die Räumung sowie die Herausgabe der Wohnung.

Das Amtsgericht weist die Klage als unbegründet ab, weil die Kündigung unberechtigt und das Mietverhältnis nicht wirksam beendet worden sei. Ein Widerruf der Erlaubnis zur Haltung eines Hundes erfordere einen wichtigen Grund, da Tiere keine Sachen sind und der Mieter eine besondere Bindung zu seinem Hund habe. Diesen Grund habe der Vermieter hier nicht bewiesen. Das gilt auch, wenn es sich um einen sogenannten Kampfhund handelt. Nur wenn der Vermieter beweist, dass der Hund als „Waffe“ gegenüber Mitmietern vom gekündigten Mieter eingesetzt wird, käme ein Widerruf in Betracht.

Da Joachim M. vor Gericht unterliegt, muss er die Kosten tragen. Diese übernimmt ROLAND Rechtsschutz für ihn. Joachim M. zahlt nur die vereinbarte Selbstbeteiligung.

IN KÜRZE ZU CANNABIS

Gebrauchsrechte auf Balkon/ Garten/ Terrasse

So auf der Terrasse oder im Garten, jedenfalls dort Cannabis geraucht wird, wo Nachbarn beeinträchtigt werden könnten, greift das Verbot nachbarlicher Beeinträchtigung. Bezogen auf Rauch Immissionen bedeutet das erst einmal, wie beim „normalen“ Rauchen, dass im Streitfall Zeitintervalle festzulegen sind. Es ist jedoch noch nicht entschieden, ob man diese Grundsätze zum normalen Rauchen aufgrund der erhöhten Geruchsmissionen und des THC-Gehaltes im Rauch noch dahin verschärfen muss, dass das Rauchen im Außenbereich grundsätzlich nicht zu gestatten ist, jedenfalls spreche Jugend- und Gesundheitsschutz dafür.

In Gemeinschaftsgärten gilt das gleiche, vor allem auch die Rücksicht auf die übrigen Hausmitbewohnern. In Gemeinschaftsgärten Cannabispflanzen anzubauen ist so nicht erlaubt. Der Gemeinschaftsgarten zählt nicht zur eigenen Wohnung.

Hinsichtlich des Anbaus ist nur Wohnsitz bzw. Wohnung entsprechend geschützt. Erlaubt sind im Übrigen ausschließlich für Erwachsene der Besitz von Cannabis in begrenzter Menge, in der Wohnung von bis zu 50 Gramm und bis drei lebenden Cannabispflanzen, sonst bis zu 25 Gramm. Der private Eigenkonsum von Cannabis ist erlaubt an bestimmten Orten und außerhalb von Schutzzonen. Der begrenzte private Anbau in der eigenen Häuslichkeit mit maximal drei Pflanzen ist ebenfalls geschützt, jedoch ausschließlich zu Eigenkonsum.

Für den Vermieter bedeuten Einflüsse, wie das Rauchen, dass der Vermieter nur gehalten sein, hausinterne Beeinträchtigungen anderer Mitbewohner durch Anbau und Konsum von THC durch Abmahnung, Kündigung oder Unterlassungsansprüche abzuwehren hat. Bei Störungen aus dem weiteren Wohnungsfeld muss er nicht tätig werden.

Der Konsum in der eigenen Wohnung

Entgegen der landläufigen Meinung, selbstverständlich sei der Konsum in der eigenen Wohnung legalisiert, ergibt sich dies jedoch aus dem Gesetzeswortlaut des Konsum-Cannabisgesetzes (KCanG) nicht. Die Gesetzgebungsmaterialien stellen aber auf den privaten Eigenanbau zum Zwecke des Eigenkonsums von Cannabis in der eigenen Häuslichkeit durch Erwachsene ab.

Es ist festzuhalten, dass der Eigenkonsum durch Erwachsene in den gesetzlichen Grenzen in der eigenen Wohnung legalisiert wurde.

Es ist jedoch fraglich, ob dies ebenfalls der Fall ist, wenn Kinder und Jugendliche mit im Haushalt leben, unmittelbar anwesend sind oder sonst als Teil der Nachbarschaft im Haus leben. Es ist nämlich nach dem Cannabisgesetz verboten, Cannabis in unmittelbarer Gegenwart von Personen zu konsumieren, die das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet haben.

Es gilt natürlich auch für den häuslichen Bereich. So sind auch Kiffer Partys in der Wohnung durchführbar jedoch ist zu beachten, dass nur Erwachsene unter den Gästen sein dürfen, § 5 Abs. 1 KCanG. § 2 Abs. 1, Nr. 7, 8 und 9 sowie § 9 Abs. 2 KCanG verbieten die Weitergabe von Cannabis aus dem privaten Eigenanbau an Dritte. Die Konsequenz ist also, dass man zwar zusammen kiffen kann, jedoch nicht an seine Gäste die eigens angebauten Pflanzen für den Konsum weitergeben darf.

Dealen in der Wohnung

Der Drogenhandel in der Wohnung und im Wohnumfeld bleibt verboten und ist strafbar. Beides löst fristlose Kündigungsrechte des Vermieters aus.

Stellt sich heraus, dass ein Mieter bekifft den Vermieter terrorisiert, im Haus randaliert bzw. auch Hausmitbewohner und Vermieter beleidigt, so sind diese groben Ausfälligkeiten gegenüber Vermieter und Hausmitbewohnern ebenfalls ausreichender Grund für eine entsprechende Kündigung.

Ebenso sind keine Joints im Treppenhaus zu rauchen, denn das Treppenhaus gehört nicht zur Wohnung. Schon deshalb ist der Eigenkonsum dort nicht erlaubt.

Gleichfalls ist übrigens das Rauchen normaler Tabakwaren aufgrund der davon ausgehenden Rauchimmissionen im Treppenhaus nicht gestattet und keinesfalls vom Gebrauchsrecht des Mieters an der Wohnung gedeckt, dort ungestört rauchen zu dürfen.

So ist auch in der Gartenanlage des Anwesens nicht erlaubt nicht erlaubt, wenn mit Kindern und Jugendlichen in der Nähe zu rechnen ist. Das Gesetz ist hier relativ unklar. Es ist wohl jedoch eindeutig, dass das Rauchen nicht gestattet ist, wenn sich im Kreis von hundert Metern Kinderspielplätze, Schulen oder Kindertageseinrichtungen befinden.

Auch kann zwar konsumiert werden, wenn man im oder auf dem eigenen Mietobjekt sitzt, jedoch nicht in Gemeinschaftsräumen oder -gärten.

DIE MIETPREISBREMSE, DAS UPGRADE IN 2024

Noch im letzten Jahr im Dezember sind die Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs Bundesrechtliche Mieterschutzvorschriften (Niedersächsische Mieterschutzverordnung und die Verordnung zur Änderung der niedersächsischen Verordnung zur Bestimmung von Gebäuden mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinn des Baugesetzbuches, jeweils vom **20.12.2024**, verkündet worden.

Die Verordnungen sind seit Anfang dieses Jahres in Kraft.

Die Gebiete mit angespannter Wohnraumversorgung wurden neu definiert. Dort eingeschlossen ist jetzt unter anderem auch Hildesheim.

Die Mietpreisbremse gilt, das heißt die Eingangsmiete darf maximal 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Die Kappungsgrenze ist von 20% auf 15% abgesenkt im Rahmen von Mieterhöhungsverlangen, wenn mit dem Mietspiegel oder Vergleichsmieten erhöht wird.

Des Weiteren erfolgte die Verlängerung der Kündigungssperrfrist auf fünf Jahre im Fall der Umwandlung vermieteter Wohnung im Wohnungseigentum.

Insgesamt bleibt jedoch auch bei einem bundesweiten Vergleich festzuhalten, dass die Mieten mehr aufgrund der Energiekosten sowie der Instandhaltungs- und Reparaturkosten steigen.

Wir bitten Sie in Ihrem eigenen Sinne uns weiter die Auskunftsbögen für Vergleichsmieten auszufüllen. Es hat sich gezeigt, dass der Mietspiegel von Hildesheim durchschnittlich lediglich 6,00 € pro Quadratmeter bis 6,50 € / m² an Vergleichsmiete hergibt. Dies stellt auch nur den Durchschnitt dar. Wie Sie wissen muss die jeweilige Immobilie mit Hilfe des Baujahres und der Quadratmeter eingeordnet werden.

Wie viele der Vermieter dieses Mal, jedenfalls aus unseren Reihen, beim Mietspiegel Informationen geliefert haben, können wir leider nicht sagen. Bei uns ist kein Auskunftsbogen eingegangen. Wir nehmen an, dass die Möglichkeit der Mitteilung an die Stadt Hildesheim online rege wahrgenommen worden ist.

Nichtsdestotrotz stellt die Vergleichsmieterhöhung meistens den einfacheren Weg dar.

Denken Sie immer daran, wenn Sie in einem Gebiet liegen, wo kein Mietspiegel gilt und wo Sie auch keinen übrigen Vermieter kennen, sollten Sie Staffelmiete oder Indexmiete im Mietvertrag abzuschließen.



VERSCHIEDENE RECHTSPRECHUNG:

Wohnräume behindertengerecht umbauen bzw. durch den Mieter umbauen lassen.

Verweigert der Vermieter einem behinderten Mieter widerrechtlich den Bau einer Rollstuhlrampe, wird der Mieter diskriminiert und erhält eine Beschädigung nach dem Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz.

Denken Sie daran, Sie müssen dem Mieter im Rahmen der sogenannten gesetzlichen privilegierten Maßnahmen die Wohnung nicht behindertengerecht umbauen bzw. Rampen schaffen. So er jedoch einen Umbau durchführen will, muss er sich die Zustimmung des Vermieters einholen. Diese kann nicht einfach grundlos verweigert werden. Sie können den Mieter jedoch darauf verweisen, dass er selbst die Maßnahme bezahlen muss.

Nebenbei: Es benötigt keine Verwende-Anzeige mehr bei Messgeräteeinbau. Es existiert tatsächlich ein Bürokratieentlastungsgesetz. Die nach § 32 des Mess- und Eichgesetzes vorgeschriebene Verwende-Anzeige nebst der zugehörigen Bußgeldregelung ist ersatzlos gestrichen. Bisher musste die Behörde namentlich beim Eich austausch innerhalb von sechs Wochen unter anderem über die Geräteart, Hersteller so Messgeräteverwender unterrichtet werden. Die Unterrichtung erfolgte vielfach durch Messdienste in Form einer Sammelanzeige. Dies betraf insofern wohl eher weniger Vermieter, denn viele bedienen sich mittlerweile eines Messdienstes.

Schönheitsreparaturen:

Denken Sie daran eine Frist zu setzen. Der Vermieter kann grundsätzlich wegen Verletzung der vertraglichen Schönheitsreparaturpflicht nur Schadenersatz in Geld verlangen, wenn er dem Mieter die Mängel im Einzelnen aufzeigt und ihn unter Fristsetzung zu deren Beseitigung auffordert.

Es ist schon klar, dass dem Mieter an sich selbst auffallen müsste, an welchen Wänden er Gebrauchsspuren hinterlassen hat. Erfahrungsgemäß und wie Sie aller sicher schon einmal erlebt haben, hören Sie bei Übergaben den Satz: „Das war ich nicht, das war schon“.

Sie sollten eine Wohnungsübergabe schlicht objektiv durchführen. Das heißt, Sie stellen fest, wo Beschädigungen bzw. Gebrauchsspuren des Mieters vorhanden sind, die im Vergleich zum Einzugsprotokoll nicht vorhanden waren.

Sie sollten dann die Mängel im Einzelnen entsprechend aufzeigen, d. h. also, dass man zum Beispiel die Wand des Wohnzimmers benennt und dann die Kratzer oder Flecke usw. dokumentiert. Diesbezüglich hat man den Mieter aufzufordern, die Schönheitsreparaturen durchzuführen.

Wenn Sie dann nur bestimmte Arbeiten des Mieters festgelegt haben, kann dieses eine entsprechende Beschränkung bedeuten. Dies ist jedoch auch zwangsläufig. Haben die Parteien z. B. den Zustand der Mietsache insgesamt festgestellt und nur bestimmte Pflichten oder Arbeiten des Mieters festgelegt, ist in dieser Beschränkung in der Regel auch der Verzicht auf andere ggf. aus der Zustandsbeschreibung folgende Ansprüche zu sehen.

Das heißt: Benennen Sie Mängel, Schäden und Gebrauchsspuren, die beseitigt werden müssen.

Setzen Sie eine zumutbare Frist, man könnte hier zwei Wochenenden als angemessene Frist zur Durchführung der noch restlich ausstehenden Arbeiten als angemessen ansehen.

Lässt der Mieter die Frist ungenutzt verstreichen, können Sie die Ersatzvornahme durchführen oder per Kostenvoranschlag die Kosten schätzen lassen und diese Summe sodann mit der Mietsicherheit aufrechnen.

Denken Sie daran, dass dieses alles in der kurzen Frist von sechs Monaten ab Rückgabe der Wohnung zu erfolgen hat.

Und bitte beachten Sie, die Wohnung nicht sofort weiter zu vermieten. Es sollte ein Monat zur Feststellung von Mängeln etc. zwischen den Vermietungen liegen.

Indexklausel:

Sie sollten die Musterformular-Mietverträge vom Haus- und Grundeigentümerversverein Hildesheim benutzen. Diese enthalten wirksame Indexklauseln. Eine Indexklausel muss nämlich enthalten, dass der Vermieter zwar die Miete erhöhen darf, wenn der Verbraucherpreisindex steigt, sie muss jedoch auch die Möglichkeit vorsehen, dass der Mieter die Miete erniedrigen kann, so der Index fällt.

Eine in einem Wohnraummietvertrag vereinbarte Klausel, die ausschließlich eine Erhöhungsmöglichkeit vorsieht, kann weder individual- noch formularvertraglich vereinbart werden.

Noch zur Mietpreisbremse: Vormiete bei Begrenzung der Wiedervermietungsmiete und die entsprechende Auskunftspflicht.

Beachten Sie, generell verpflichten die §§ 556g Abs. 1a, Satz 1 Nr. 1 BGB alte Fassung verpflichtet der Vermieter nur, die ihm ohne weite-

res bekannte vertraglich vereinbarte Vormiete anzugeben, nicht aber dazu, diese auf ihre Zulässigkeit nach den Regelungen der §§ 556d ff. BGB zu überprüfen und die hiernach zulässige Miete mitzuteilen.

Die schlichte Angabe der vereinbarten Vormiete reicht aus in den Gebieten der Mietpreisbremse. Mit der Einführung der vorvertraglichen Auskunftspflichten nach § 556g Abs. 1a BGB wollte der Gesetzgeber erreichen, dass ein Mieter bereits bei Begründung des Mietverhältnisses erfährt, ob der Vermieter sich bezüglich der zulässigen Höhe der von ihm verlangten Miete auf eine Ausnahme nach §§ 556e oder 556f BGB beruft bzw. später berufen kann. Ein Vermieter, der eine Ausnahme in Anspruch nehmen möchte, sollte daher verpflichtet werden, den Mieter vorab über das Vorliegen eines Ausnahmetatbestandes zu informieren.

Ein Mieter, dem eine solche Auskunft nicht erteilt wurde, sollte darauf vertrauen können, dass nur die nach 556d Abs. 1 BGB zulässige Miete verlangt werden darf. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, dem Mieter die Höhe der von ihm verlangten Miete zu erläutern, seine diesbezüglich interne Berechnung und deren Grundlage offenzulegen oder dem Mieter die Zulässigkeit der Miete nach den Regelungen der §§ 556d ff. BGB nachzuweisen.

Generell ist aber die Zukunft der Mietpreisbremse ungewiss, es bleibt die Frage des Umfangs der vorvertraglichen Auskunftspflicht.

Sie sollten einfach die vorgeschriebenen Auskünfte, wie es auf dem Formularblatt vorgesehen ist, erteilen und dieses dokumentieren.



Haus- und Grundeigentümerversverein 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

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