

KOLUMNE

Gemeinsam für die Stadt der Zukunft



Die Vorweihnachtszeit war für die Immobilienbranche nicht gerade besinnlich – was maßgeblich an den Insolvenzen zahlreicher Projektentwickler lag. Selbst hochwertige Lagen in unseren Top-Städten sind betroffen. Auch in Düsseldorf haben diese Ereignisse Wunden ins Stadtbild gerissen, denen wir tagtäglich begegnen, wie zum Beispiel das Carsch-Haus mit dem Heinrich-Heine-Platz. Auch die großen Warenhäuser, einst die Frequenzbringer, sehen einer ungewissen Zukunft entgegen. Gerade in diesen Zeiten brauchen wir konkrete Lösungen für die sich rasant ändernden Anforderungen an moderne Arbeits- und Einkaufswelten, an Aufenthaltsqualität und Mobilität. Daher liegt es in unser aller Interesse, gemeinsam an Konzepten für eine attraktive und zukunftsfähige City zu arbeiten. Tragfähige Lösungen lassen sich nur im Schulterschluss mit der gesamten Stadtgesellschaft entwickeln; diesen erreichen wir, indem Wirtschaft, Politik und Verwaltung und Bürger miteinander agieren, unterstützt durch erfahrene Immobilienexperten. So kommen wir zu strategisch klugen, wirtschaftlich soliden und technisch sinnvollen Lösungen. Und es braucht den Mut, auch unkonventionelle Ideen umzusetzen. Dies zeichnet Düsseldorf seit jeher aus, was unsere zukunftsweisenden Projekte wie Rheinufertunnel, Wehrhahnlinie, Kö-Bogen 1 und 2 und viele andere eindrucksvoll belegen. Wenn es uns gelingt, diese Fähigkeiten auch in den aktuell herausfordernden Zeiten zu bewahren, können wir zuversichtlich ins neue Jahr blicken!

Max Schultheis

Der Autor ist City Lead Düsseldorf & Rhein-Ruhr der CBRE GmbH.

NEBENKOSTEN

Welche Kosten dürfen Vermieter umlegen?

Wegen der Betriebskostenabrechnung gibt es häufig Streit. Denn längst nicht alle Ausgaben, die im Zusammenhang mit der vermieteten Immobilie anfallen, kann der Vermieter auf seine Mieter umlegen.

VON SABINE MEUTER

Sie gilt als die zweite Miete: die Betriebskosten- beziehungsweise Nebenkostenabrechnung. Einmal im Jahr fällt sie an. Oft sind Nebenkosten ein Zankapfel zwischen Vermietern und Mietern. Sieben Punkte, auf die beide Seiten achten sollten:

Punkt 1: Betriebskostenabrechnung fristgerecht verschicken Vermieter haben die Pflicht, die Nebenkosten einmal im Jahr abzurechnen. Das muss innerhalb von zwölf Monaten nach Ende des Abrechnungszeitraums geschehen – in der Regel ein Kalenderjahr. Wer als Mieter die Abrechnung später erhält, muss laut Deutschem Mieterbund (DMB) eine mögliche Nachzahlung leisten. Nur in Ausnahmefällen dürfen Vermieter nach Ablauf der Frist noch abrechnen. „Ein solcher Fall wäre beispielsweise, dass der Vermieter einen verspäteten gemeindlichen Gebührenbescheid, wie etwa über die Grundsteuer, erhält“, erklärt DMB-Sprecherin Jutta Hartmann.

Punkt 2: Vorauszahlungen können nicht beliebig angepasst werden „Vermieter können nicht die Vorauszahlungen nach Belieben anpassen und sich so womöglich ein zinslo-

ses Darlehen bei ihren Mietern holen“, stellt Jutta Hartmann klar. Allerdings dürfte in diesem Jahr die Betriebskostenabrechnung für viele Mieter höher ausfallen als in den Vorjahren – im Klartext: Oft ist eine mehr oder weniger dicke Nachzahlung fällig. Der Grund: die gestiegenen Energiepreise, die sich vor allem bei den Heizkosten bemerkbar machen. Um im kommenden Jahr eine erneute hohe Nachzahlung zu vermeiden, haben Vermieter das Recht, die Höhe der Vorauszahlungen angemessen anzupassen. „Generell ist die Vermieterseite berechtigt, die Nebenkosten-Vorauszahlungen auch einseitig, sprich ohne ausdrückliche Zustimmung der Mietpartei, zu erhöhen“, sagt die Juristin Silvia Jörg vom Interessenverband Mieterschutz in Hamburg. Dafür muss aber eine korrekte Abrechnung vorliegen, aus der hervorgeht, dass eine Anpassung plausibel ist.

Ergibt die Abrechnung jedoch ein Guthaben für den Mieter, ist eine Anpassung der Vorauszahlungen nach oben nicht erlaubt. Vielmehr kann der Mieter dann eine angemessene Senkung verlangen.

Punkt 3: Nicht alle Kosten kann der Vermieter umlegen Umlegbar sind generell nur Kosten, die in der Betriebskosten-



Die Betriebskosten für die Mietwohnung erscheinen irgendwie zu hoch? Dann ist eine genaue Prüfung wichtig.

FOTO: DPA

verordnung aufgelistet sind. Grundsätzlich sollten Mieter bei Erhalt der Abrechnung also einen Blick in ihren Mietvertrag werfen und kontrollieren, ob alle abgerechneten Kostenpunkte vertraglich vereinbart sind.

War etwa die Heizungsanlage defekt, trägt der Vermieter die Kosten für die Reparatur alleine. Denn manche Kosten für die Immobilie darf er nicht

auf seine Mieter umlegen. „Dazu zählen beispielsweise Verwaltungskosten, Bankgebühren oder Reparaturkosten“, so Hartmann.

Beim Punkt „Hausmeisterkosten“ rät Jörg, genau hinzusehen. Denn Hausmeister kümmern sich oft auch um Verwaltungstätigkeiten oder führen Instandsetzungen aus – neben den üblichen Tätigkeiten wie Überwachung und

Kontrolle von haustechnischen Anlagen oder der Treppenhäusreinigung. Diese einzelnen Kostenpositionen müssen herausgerechnet sein, denn für Verwaltungs- oder Instandsetzungskosten müssen Mieter nicht aufkommen.

Punkt 4: „Sonstige Kosten“ sind nicht automatisch umlegbar „Sonstige Kosten“ kann der Vermieter nur auf Mieter umlegen, wenn im Mietvertrag klar vereinbart ist, was darunter fällt. „An den Kosten für eine Dachrinnenreinigung oder für die Reinigung der hauseigenen Sauna kann der Vermieter Mieter nur beteiligen, wenn dies ausdrücklich im Mietvertrag steht“, erklärt Silvia Jörg.

Punkt 5: Vermieter muss für eine Schädlingsbekämpfung aufkommen Oft kommt es auch zu Streit darüber, ob Mieter für eine Schädlingsbekämpfung in der Wohnung zahlen müssen. Hier gilt: „Ist die Schädlingsbekämpfung einmalig, ist sie nicht umlagefähig“, erklärt Silvia Jörg. Erst wenn sie regelmäßig erfolgt, etwa alle drei Monate beziehungsweise jährlich, können Vermieter ihre Mieter daran beteiligen.

Punkt 6: Eigenmächtiges Energiesparen des Vermieters nicht statthaft Die Energiekosten sind hoch – und eine spürba-

re Senkung ist vorerst nicht in Sicht. „Das berechtigt Vermieter aber nicht, eigenmächtig die Heizung zu drosseln, um so Energie zu sparen“, sagt Silvia Jörg.

Tagsüber muss in den Räumen der Mietwohnungen eine Temperatur von mindestens 20 Grad gewährleistet sein, nachts von mindestens 18 Grad. „Eine Absenkung der Heiztemperatur in der Nacht ist erlaubt, ein Ausschalten der Heizung allerdings nicht“, betont Hartmann. Der Vermieter muss außerdem dafür Sorge tragen, dass Mieter rund um die Uhr Warmwasser haben.

Punkt 7: Vermieter darf Verteilerschlüssel nicht eigenmächtig ändern Der Vermieter ist nicht berechtigt, den Verteilerschlüssel bei den Betriebskosten eigenmächtig zu ändern. So kann er zum Beispiel nicht plötzlich auf Wohneinheiten wechseln, wenn vertraglich eine Abrechnung nach Wohnfläche vereinbart ist. „Eine solche Änderung ist nur im gegenseitigen Einvernehmen statthaft“, sagt Jutta Hartmann.

Die Mietrechtsexpertin rät in diesem Zusammenhang, dass eine solche Änderung in einer schriftlichen Ergänzungsvereinbarung zum bestehenden Mietvertrag einfließt, die beide Vertragsparteien unterzeichnen.

WOHNEN & RECHT

(bü) **Schimmelbildung** Gibt es wegen der Schimmelbildung in einer Mietwohnung Streit zwischen dem Vermieter und dem Mieter darüber, wer dafür verantwortlich ist und den Schimmelbefall fachgerecht und nachhaltig zu beseitigen hat, so muss nach der sogenannten Sphärentheorie zunächst der Mieter beweisen, dass es überhaupt einen Schimmelbefall in der Mietobjekt gibt, was meist gelingt.

Dann liegt es am Vermieter, zu beweisen, dass die Schadenursache nicht in seinem Einfluss- und Verantwortungsbereich (sprich Baumängel) liegt. Gelingt das, so muss

der Mieter beweisen, dass er die Wohnung nicht „fehlerhaft nutzt“ – speziell ist damit, „korrektes“ Lüften und Heizen gemeint.

Dabei sei von besonderer Bedeutung, wie alt und von welcher Art das Gebäude ist. In dem konkreten Fall wurde es als zumutbar angesehen, wenn der Mieter regelmäßige Fensterlüftungen in Form von Stoßlüftungen und eine ausreichende Beheizung durchführt sowie größere Möbelstücke von den Außenwänden immer etwas abgerückt und nicht direkt an der Wand aufstellt, so das Gericht. (LG Hainau, 2 S 2/21)

Grundsteuer: Verfahren darf ruhen

(tmn) Der Bund der Steuerzahler und Haus & Grund Deutschland begleiten zwei Klagen, die sich gegen Bescheide der Grundsteuerwerte nach dem neuen Bundesmodell richten. Ziel ist es, die neue Bewertungsmethode vom Bundesverfassungsgericht auf ihre Verfassungsmäßigkeit hin zu überprüfen. Der Klage hängt ein Rechtsgutachten an, das zu dem Ergebnis gekommen war, dass das Grundsteuergesetz des Bundes verfassungswidrig ist. Das teilt der Bund der Steuerzahler mit. Eigentümer, die bereits Einspruch gegen ihren Grundsteuerwertbescheid ein-

gelegt haben oder das noch tun wollen, können unter Angabe der Aktenzeichen des Finanzgerichts Berlin-Brandenburg (Az.: 3 K 3142/23) und des Finanzgerichts Rheinland-Pfalz (Az.: 4 K 1205/23) zusätzlich das Ruhen des Verfahrens beantragen. Kommt das Finanzamt dem Antrag nach, bleibt das Einspruchsverfahren bis zu einem Urteil in der Musterklage offen.

Ihren Einspruch müssen Steuerzahler innerhalb von vier Wochen nach Bekanntgabe des Grundsteuerwertbescheids an das Finanzamt richten. Eigentümern, die

nicht nur abwarten wollen, ob das Grundsteuer-Bundesmodell verfassungswidrig ist, sondern darüber hinaus individuelle Fragen zu klären haben oder sogar selbst klagen wollen, sollten das Ruhen des Verfahrens nicht beantragen, rät der Bund der Steuerzahler. Denn diese könnten ansonsten so lange nicht klagen, wie der Einspruch noch offen ist. Erst mit der Zurückweisung des Einspruchs sei das möglich.

Die Kritik der Verbände richtet sich unter anderem gegen die bei der Bewertung anzusetzenden Pauschal-Mieten und -Bodenrichtwerte.

Immobilien & Geld

Verlag: Rheinische Post Verlagsgesellschaft mbH, Zulpicher Straße 10, 40196 Düsseldorf

Geschäftsführer: Johannes Werle, Hans Peter Bork, Matthias Körner (verantwortung Anzeigen)

Druck: Rheinisch-Bergische Druckerei GmbH, Zulpicher Straße 10, 40196 Düsseldorf

Anzeigen: Rheinische Post Medien GmbH, Telefon 0211/ 505-1223, E-Mail: immobilienmarkt@rheinische-post.de

Redaktion: Rheinland Presse Service GmbH, Monschauer Straße 1, 40549 Düsseldorf, José Macias (verantwortlich), Christian Hensen, Tel. 0211 528018-21,

redaktion@rheinland-presse.de

Hypothekenzinsen: Ausgewählte Anbieter

INSTITUT	Zinsfestschreibung*			
	Laufzeit 10 Jahre Zinsen in %	mtl. Rate in Euro**	Zinsen gesamt in Euro**	Laufzeit 20 Jahre Zinsen in %
Klassische Anbieter (Banken und Sparkassen mit Filialen)				
Volksbank Düsseldorf Neuss	02131 - 92 96 66	2,97	1.449,58	92.561,11
Sparka-Bank West	02111 - 23 93 23 93	3,10	1.487,50	96.559,27
HypoVereinsbank	0800 - 5 04 05 06	3,18	1.510,83	99.017,41
Gladbacher Bank	02161 - 24 91 54	3,27	1.537,08	101.780,55
DEVK	0221 - 7 57 17 82	3,30	1.545,83	102.701,05
LVM-Versicherung	0251 - 70 20	3,35	1.560,42	104.234,45
Stadtsparks. Mönchengladbach	02161 - 27 90	3,54	1.615,83	110.055,72
DebeKa Bausparkasse	0261 - 9 43 48 76	3,61	1.636,25	112.197,56
Volksbank im Bergischen Land	0212 - 2 22 11 99	3,64	1.645,00	113.115,05
PSD Bank Rhein-Ruhr	0211 - 17 07 99 22	3,69	1.659,58	114.643,86
Allianz reg. Agenturen		3,74	1.674,17	116.171,48
Sparks.Schwelm-Sprockhövel	02336 - 91 73 46	3,74	1.674,17	116.171,48
Deutsche Bank	069 - 91 01 00 00	3,79	1.688,75	117.698,71
Finanzdienstleister (vermittelt Fremdkonditionen)				
Das Beraterhaus24	02102 - 86 66 71	2,66	1.359,17	83.007,59
wa-baufinanz	0211 - 5 83 38 78	2,81	1.402,92	87.633,57
Enderlein	0521 - 58 00 40	3,18	1.510,83	99.017,41
MKB	030 - 6 40 88 10	3,18	1.510,83	99.017,41
Dr. Klein	0800 - 8 83 38 80	3,20	1.516,67	99.631,47
CE-Baufinanz	040 - 28 47 72 60	3,23	1.525,42	100.552,55
Direktbanken bzw. Internetanbieter (ohne Filialen)				
ING	069 - 50 50 01 09	3,57	1.624,58	110.973,84
1822direkt	069 - 5 05 09 30	4,26	1.825,83	132.016,48

*80% Beleihung, 100% Auszahlung; ohne Berücksichtigung von Gebühren wie Schätzkosten oder Bereitstellungsansätzen, die die Höhe des ausschlaggebenden Effektivzins beeinflussen.
**bei 350.000 Euro Kreditsumme, 2,0% Tilgung
Angaben ohne Gewähr



Weitere Informationen und Erläuterungen zum Thema: **Baufinanzierung**

Quelle: biajlo.de

Weihnachtsgeschenke umtauschen

Passt nicht, gefällt nicht, ist beschädigt: Nicht immer kommt das Weihnachtsgeschenk gut an. Dann ist es gut zu wissen, welche Rechte Käufer in Sachen Umtausch haben.

(tmn) Waren die Weihnachtsgeschenke in diesem Jahr keine Volltreffer? Dann liegt der Wunsch nahe, das Gekaufte zurückzubringen und gegen etwas Passendes zu tauschen. Ganz so einfach ist das allerdings oft nicht. „Es ist ein weit verbreiteter Irrtum, dass man mangelfreie Ware problemlos zurückgeben kann“, sagt Olesja Jäger von der Verbraucherzentrale Hessen.

Denn gerade im Einzelhandel haben Kunden keinen Anspruch auf Umtausch. Viele Händler gewähren zwar freiwillig ein Rückgaberecht. Allerdings können diese laut Jäger darüber entscheiden, ob sie die Ware gegen andere Ware tauschen, einen Gutschein in der Höhe des Kaufpreises ausgeben oder den Kaufpreis erstatten. Anders sieht es bei

Ware aus, die im Internet bestellt wurde: Hier sei Käufern der Umtausch ohne Angaben von Gründen innerhalb von 14 Tagen nach Erhalt der Ware garantiert, sagt Swen Walentowski, Rechtsanwalt und Sprecher von „anwaltauskunft.de“. Wer genau die Kosten für die Rücksendung zu tragen hat, steht im Kleingedruckten.

Gut zu wissen: Das 14-tägige Widerrufsrecht für Internetbestellungen gilt nicht immer. Individuell angefertigte Geschenke können zum Beispiel nicht zurückgegeben werden. Auch Waren, bei denen eine möglicherweise vorhandene Versiegelung entfernt wurde, sowie Eintrittskarten für Konzerte oder Sportveranstaltungen seien vom Widerruf ausgeschlossen, erklärt Verbraucherschützerin



Wer im Internet Waren bestellt, kann diese in der Regel innerhalb von 14 Tagen zurückgeben.

FOTO: DPA

Jäger. Ist ein Weihnachtsgeschenk beschädigt, können Kunden vom Händler Nachbesserung verlangen – egal

ob das Produkt online oder im Einzelhandel gekauft worden ist. Eine Ausnahme gibt es laut Swen Walentowski: Und zwar dann, wenn die Ware aufgrund dieses Mangels zu einem reduzierten Preis verkauft worden ist.

Kann der Händler den Fehler nicht beheben oder ist die Nachbesserung unsinnig, können Käufer Walentowski zufolge den Preis mindern oder die Erstattung des Kaufpreises fordern.

Übrigens: Für den Umtausch ist nicht zwingend ein Kassenbonno erforderlich. Rechtsanwalt Swen Walentowski weist darauf hin, dass der Kontoauszug, das Preisetikett oder sogar eine Begleitperson, die den Kauf im Geschäft bezeugen kann, in solchen Fällen ausreicht.