

KOLUMNE

Wir brauchen kluge Kompromisse



Neben den vielen spannenden Neubauprojekten in Düsseldorf reißen brachliegende Grundstücke und stillgelegte Baustellen tiefe Wunden ins Stadtgebiet – wie auch in vielen anderen Großstädten. Und wir alle wünschen uns, dass sich hier endlich etwas tut. Jedoch sind die Herausforderungen unter den derzeitigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und durch Schiefenlagen und Insolvenzen einiger Beteiligten groß und komplex. Hier braucht es innovative und mutige Lösungen.

Dass eine Insolvenz auch eine Chance sein kann, zeigt der Ankauf des ehemaligen Kaufhof-Areals am Wehrhahn durch die Stadt Düsseldorf für den Neubau der Oper. Dieser beherrschte Schritt belegt, welche wertvollen Lösungen durch unkonventionelle Ansätze entstehen können.

Aber es gibt kein Allheilmittel, kein „one size fits all“. Jedes ins Stocken geratene Projekt braucht eine individuelle Analyse seiner wirtschaftlichen, technischen und politischen Komponenten. Und es braucht Kompromissbereitschaft und Verständnis für die Lage der jeweils anderen. Hier sind alle Beteiligten gefordert: Investoren und Banken, Projektentwickler und Planer, Bauunternehmer und Anlieger, Politik und Verwaltung.

Um diese Prozesse zu steuern, brauchen wir erfahrene Generalisten mit einem ganzheitlichen Verständnis der komplexen Zusammenhänge. Sie werden uns dabei helfen, die vielen notleidenden Projekte zu neuem Leben zu erwecken und so die positive Stadtentwicklung weiter zu fördern.

Max Schultheis

Der Autor ist Gründer der MxS Real Estate Consulting.

MIETRECHT

Wenn Mieter nicht ausziehen wollen

Ärger mit Mietern, die einfach nicht aus der Wohnung wollen? Für Vermieter kann das zu einer echten Belastung werden. Erst recht, wenn sie den Wohnraum dringend brauchen. Einige Möglichkeiten bleiben ihnen aber.

VON MONIKA HILLEMACHER

Sie haben Ihren Mietern korrekt gekündigt, die ziehen aber trotzdem nicht aus? Ein Szenario, mit dem Eigentümer immer häufiger konfrontiert sind. Ein Grund dafür ist die angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt. Vermieter haben mehrere Mittel – von sanft bis knallhart, um den Auszug durchzusetzen. Was sie brauchen: Geduld und Geld. Was sie haben: vier Möglichkeiten. Wir zeigen Ihnen, welche.

1. Keine formalen Fehler machen Spätestens sobald sich abzeichnet, dass die Mieter nicht bis zum Ende des Mietzeitraums ausziehen werden, sollten Vermieter der weiteren Nutzung der Wohnung oder des Hauses schriftlich widersprechen. Sonst kann sich das Mietverhältnis ungewollt verlängern und eine erneute Kündigung nötig werden. Ein solcher Widerspruch kann alternativ auch gleich dem Kündigungsschreiben beigefügt werden.

Bevor Sie weitere Schritte einleiten, sollten Sie außerdem genau prüfen, ob die Kündigung formal korrekt war. Stimmt etwa die Kündigungsfrist? Bei einer Mietdauer unter fünf Jahren beträgt diese in der Regel drei Monate, bei bis zu acht Jahren Mietdauer sind es sechs

Monate und bei einer längeren Mietzeit sogar neun Monate.

Sind alle nötigen Unterschriften vorhanden? Haben Eheleute etwa gemeinsam vermietet, müssen auch beide die Kündigung unterschreiben. Sonst ist diese unwirksam. Und wichtig: Bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs muss im Schreiben stehen, für wen die Wohnung warum gebraucht wird.

Mietrechtsanwalt Nico Bergerhoff rät, zunächst auf eine Einigung auf freiwilliger Basis zu setzen. Das kommt infrage, wenn Mieter die Kündigung zwar grundsätzlich akzeptieren, innerhalb der Kündigungsfrist aber keine Aussicht besteht, ein neues Zuhause zu finden. „In angespannten Wohnungsmärkten reichen drei Monate oft nicht“, sagt Bergerhoff.

2. Kompromiss finden und auf Einvernehmlichkeit setzen Vermieter können dann einen Schritt auf ihre Mieter zugehen, indem sie ihnen eine sogenannte Räumungsvereinbarung anbieten. Sie verpflichten sich, die Wohnung innerhalb eines bestimmten Termins zu verlassen. Das neue Datum handeln beide Parteien gemeinsam aus. In dieser Räumungsvereinbarung werden Mieter sowohl auf Räumung als auch auf Herausgabe der Wohnung am vereinbarten Tag verpflichtet. Beides ist wichtig: Räumung bedeutet, die Möbel sind draußen. Herausgabe meint die Schlüsselübergabe an den Vermieter. Die Vereinbarung unterschreiben beide Parteien.

Zum Nachweis bekommt jeder ein Original in Papierform ausgehändigt.

WOHNEN & RECHT

(bü) **Hecke** Dient eine Hecke, die genau auf der Grenze zweier Grundstücke steht, als natürliche Barriere und als Sichtschutz, so hat einer der Eigentümer keinen Anspruch auf Schadenersatz gegen den anderen Eigentümer (eine Gemeinde), wenn dieser die Hecke radikal kürzen lässt. Zwar handelt es sich bei der Hecke um eine gemeinsame Grenzanlage, die nur entfernt werden dürfe, wenn der andere Eigentümer zustimmt. Doch weil eine Hecke aus ökologischen Gründen alle zehn bis 15 Jahre radikal zurückgeschnitten werden sollte, sei die Maßnahme der Gemeinde nicht rechtswidrig. (Schleswig-Holsteinisches OLG, 7 U 202/22)

Abfalltonne Eine Eigentümerin eines Mehrfamilienhauses kann von der Stadt nicht die Erlaubnis erzwingen, die zwei großen gelben Tonnen, die zum Haus gehören, im öffentlichen Straßenraum abzustellen. Sie dürfen nur kurz vor und für kurze Zeit nach der Entleerung am Straßenrand stehen. Das gelte auch dann, wenn die Tonnen für die Entleerung jeweils aus dem Innenhof durch das Treppenhaus über mehrere Stufen zur Straße transportiert werden müssen. (VwG Hannover, 7 A 5135/23)



Er zieht einfach nicht aus, öffnet noch nicht einmal die Tür: Mit Mietparteien wie dieser haben es Vermieter in der Praxis immer wieder mal zu tun. FOTO: DPA

zum Verlassen der Wohnung – nur eben zu einem späteren Termin als die Kündigung vorgibt. Das neue Datum handeln beide Parteien gemeinsam aus.

In dieser Räumungsvereinbarung werden Mieter sowohl auf Räumung als auch auf Herausgabe der Wohnung am vereinbarten Tag verpflichtet. Beides ist wichtig: Räumung bedeutet, die Möbel sind draußen. Herausgabe meint die Schlüsselübergabe an den Vermieter. Die Vereinbarung unterschreiben beide Parteien.

Zum Nachweis bekommt jeder ein Original in Papierform ausgehändigt.

3. Sanfter Druck und finanzielle Anreize Vermieter haben bei einer Räumungsvereinbarung mehrere Vorteile. Zum einen ersparen sie sich eine möglicherweise lange, teure und nervenaufreibende Räumungsklage, weil die Mieter genügend Zeit für die Wohnungssuche haben. Zum anderen ist der Ausgang des Gerichtsverfahrens ungewiss.

Selbst wenn Mieter vor Gericht nur mit einer hinreichenden Begründung um mehr Zeit bitten, kann das den Auszug zusätzlich verlängern.

Reicht Mietern der Aufschub ihres Auszugs nicht aus, können Vermieter ihnen zusätzlich eine Abfindung, die sogenannte Umzugskostenhilfe, anbieten. Dieser finanzielle Anreiz kann dazu führen, dass Mieter sich kooperativer zeigen. Auch das sollte in einer Räumungsvereinbarung festgehalten werden.

Ziehen die Mieter trotz gültiger Vereinbarung nicht aus, können Vermieter noch immer klagen. Da in dem Fall ein Vertrag vorliegt, gibt es vor Gericht kein langwieriges Beweisverfahren, etwa zu den Kündigungsgründen. Stattdessen genügt es, einen Verstoß gegen die Räumungsvereinbarung festzustellen. Dafür reiche ein Termin, so Nico Bergerhoff.

4. Die Räumungsklage als letztes Mittel Hilft das alles nichts, bleibt nur die Räumungsklage. Diese muss vor dem für die Immobilie zuständigen Amtsgericht eingereicht werden. Das prüft, ob die Kündigungsgründe des Vermieters stimmen: Eigenbedarf, ausstehende Miete, Verstöße gegen die Hausordnung und Ähnliches. Gewinnen Vermieter den Prozess, wird ihnen ein sogenannter Räumungstitel zugesprochen. Im nächsten Schritt wird üblicherweise ein Gerichtsvollzieher mit der Zwangsäumung beauftragt. Er informiert die Mieter und setzt ihnen eine letzte Frist von vier Wochen. In der Zeit können sie die Räume noch freiwillig verlassen. Verlassen die Mieter die Wohnung nicht von allein, wird geräumt. In ganz harten Fällen mithilfe von Polizei und Schlüsseldienst. Mit Ablauf der Frist kümmert sich der Gerichtsvollzieher um ein Umzugsunternehmen. Es schafft den Hausrat weg, lagert ihn ein und entsorgt gegebenenfalls den Müll. Danach übergibt der Gerichtsvollzieher dem Vermieter die Wohnungsschlüssel. Das Verfahren ist aufwendig und teuer. Zur Klage kommen die Kosten für die Räumung hinzu, sagt Inka-Marie Storm, Chefjustiziarin des Eigentümerverbands Haus & Grund Deutschland. Gerichtsvollzieher nehmen Vorkasse, sowohl für ihre Arbeit als auch für die der Spedition. Pro Zimmer sind etwa 1000 Euro und mehr zu kalkulieren. Zusätzlich muss die Lagerfläche bezahlt werden. Vermieter können sich das Geld zwar theoretisch von den Ex-Mietern zurückholen. Bei mittellosen Menschen ist das aber schwierig. „Im Zweifel bleiben Vermieter auf den Kosten sitzen“, sagt Storm.

Wärmepumpen in Altbauten

(tmn) Laut der Verbraucherzentrale Schleswig-Holstein können Wärmepumpen in den meisten Bestandsgebäuden technisch und wirtschaftlich effizient betrieben werden. Allerdings umso effizienter, je besser der Wärmeschutz des Gebäudes bereits ausfällt, etwa durch Dämmung und moderne Fenster. Eine Fußbodenheizung braucht es aber – anders als oft angenommen – nicht in jedem Fall. Laut dem Verbraucherzentrale Bundesverband arbeiten Wärmepumpen zwar am besten mit Flächenheizungen. Fußbodenheizungen oder Wandheizungen sind

also ideal. Dann reichen geringere Heizwasser-Temperaturen, um das Haus zu erwärmen. Aber auch Heizkörper schließen den Betrieb einer Wärmepumpe demnach nicht aus.

Zur ersten Orientierung, ob eine Wärmepumpe im Altbau infrage kommt, empfehlen die Verbraucherschützer einen Praxistest. Allerdings funktioniert er nur an kalten Wintertagen. „Begrenzen Sie an einem solchen die Vorlauftemperatur Ihrer vorhandenen Heizanlage auf 55 Grad und stellen Sie alle Heizkörperthermostate auf 3 (20 Grad). Wird es dann in allen Räumen warm, ist die

Nutzung einer Wärmepumpe mit hoher Wahrscheinlichkeit ohne weitere Maßnahmen möglich“, erklären die Experten der Verbraucherzentrale Schleswig-Holstein.

Blieben einzelne Räume kalt, reicht vermutlich der Ersatz der Heizkörper durch größere Exemplare aus, um eine Wärmepumpe nutzen zu können. Bleibt es in allen Räumen zu kühl, sieht die Sache anders aus. Dann ist ein wirtschaftlicher Wärmepumpenbetrieb den Verbraucherschützern zufolge ohne zusätzliche Dämmung an der Gebäudehülle unwahrscheinlich.

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 2976, 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	3,17	1.507,92	98.710,09
HypoVereinsbank	0800 - 5 04 05 06	3,17	1.507,92	98.710,09
Stadtparkasse Düsseldorf	0211 - 8 78 21 11	3,18	1.510,83	99.017,41
SParda-Bank West	0211 - 23 93 23 93	3,20	1.516,67	99.631,47
DEVK	0221 - 7 57 17 82	3,26	1.534,17	101.473,49
Volksbank im Bergischen Land	0212 - 2 22 11 99	3,30	1.545,83	102.701,05
Gladbacher Bank	02161 - 24 91 54	3,31	1.548,75	103.007,76
Debeke Bausparkasse	0261 - 9 43 48 76	3,38	1.569,17	105.154,32
PSD Bank Nord	040 - 53 05 30	3,44	1.586,67	106.993,18
PSD Bank Rhein-Ruhr	0211 - 17 07 99 22	3,49	1.601,25	108.524,77
Stadtpark. Mönchengladbach	02161 - 27 90	3,51	1.607,08	109.137,29
LVM-Versicherung	0251 - 70 20	3,60	1.633,33	111.891,71
Allianz reg. Agenturen		3,65	1.647,92	113.420,82
Deutsche Bank	069 - 91 01 00 00	3,77	1.682,92	117.087,83
Finanzdienstleister (vermitteln Fremdkonditionen)				
wa-baufinanz	0211 - 5 83 38 78	2,71	1.373,75	84.550,30
Das Beraterhaus24	02102 - 86 66 71	2,72	1.376,67	84.858,71
Enderlein	0521 - 58 00 40	3,07	1.478,75	95.637,08
CE-Baufinanz	040 - 28 47 72 60	3,11	1.490,42	96.866,60
Dr. Klein	0800 - 8 83 38 80	3,26	1.534,17	101.473,49
Direktbanken bzw. Internetanbieter (ohne Filialen)				
1822direkt	069 - 5 05 09 30	3,22	1.522,50	100.245,71
ING	069 - 50 50 01 09	3,30	1.545,83	102.701,05

*80% Beleihung, 100% Auszahlung; ohne Berücksichtigung von Gebühren wie Schätzkosten oder Bereitstellungszinsen, 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**

Im Brandfall richtig vorbereitet sein

120 Sekunden - so viel Zeit hat man nach der Entstehung eines Brandes, um sich in Sicherheit zu bringen. Wer gut vorbereitet ist, spart wertvolle Sekunden.

(tmn) Einen Brand hautnah miterleben, ist für die meisten nichts Alltägliches. Da ist es verständlich, wenn man überfordert ist, wenn der Ernstfall eintritt. Dann gilt es, Ruhe zu bewahren, die Gefahrenzone so schnell wie möglich zu verlassen und einen Notruf an die Feuerwehr (112) abzusetzen.

Wer diese Grundregeln kennt, ist schon einmal gut gewappnet. Aber man kann noch mehr tun. „Bereiten Sie sich auf den ‚worst case‘ vor, damit im Ernstfall keine wertvolle Zeit verloren geht“, empfiehlt Dekra-Brandschutzexperte Lars Inderthal. Folgende Fragen können bei der Vorbereitung helfen:

Wie funktioniert ein Feuerlöscher? Ist ein Brand gerade erst entstanden, kann man in den ersten Sekunden versuchen,

das Feuer mit einem Feuerlöscher zu löschen. Wichtig ist, dass man weiß, wann ein Einsatz sinnvoll ist und wie man ihn bedient, ohne sich zu gefährden, so Brandschutzexperte Inderthal. Beim Löschversuch sollte man auf keinen Fall Rauch einatmen. Im Zweifel überlässt man die Brandbekämpfung doch lieber der Feuerwehr.

Was ist bei der Flucht zu beachten? Zuallererst: Hektik und Panik vermeiden und gegebenenfalls andere warnen, die ebenfalls gefährdet sind. Nach dem Verlassen der Wohnung sollte unbedingt die Tür geschlossen werden, damit sich gefährliche Brandgase nicht auf dem Rettungsweg ausbreiten. Brandrauch enthält giftige Gase – schon geringe Mengen können zur Bewusst-



Ein Feuerlöscher sollte in jedem Haus vorhanden sein. FOTO: DPA

losigkeit führen. Ist das Treppenhaus bereits voller Rauch, bleibt man besser in der Wohnung und macht sich am Fenster bemerkbar.

Sind die Fluchtwege frei? Es kommt nicht nur darauf an, den Rettungsweg zu kennen – man sollte ihn auch nutzen können. Fluchtwege sollten nicht durch Möbel oder Fahrräder versperrt sein. Sie kön-

nen nicht nur die Flucht erschweren, sondern auch selbst in Brand geraten. Die Haustür sollte sich von innen immer ohne Schlüssel öffnen lassen, sonst sitzt man im Treppenhaus fest. Auch wichtig: Im Brandfall niemals den Aufzug benutzen, so Dekra-Experte Inderthal.

Funktionieren die Rauchmelder? In Deutschland sind Rauchmelder seit Anfang 2024 bundesweit vorgeschrieben. Bereits bei geringen Mengen Rauch geben sie einen lauten Alarmton ab – so werden auch Schlafende vor dem Feuer gewarnt. Ob der Rauchmelder einwandfrei funktioniert, sollte einmal im Monat mit der Prüftaste getestet werden. Ist die Batterie fast leer, ertönt ein Signalton im Abstand von einigen Sekunden.