



**Trautes Heim
- Glück allein**



Einleitung

Liebe Leserin und lieber Leser,

unter dem Titel Haaner Themengarten erscheint eine Broschürenreihe, die allen Bürgern in Haan, Gruiten und Umgebung alltagsnahe Informationen und Tipps liefert.

Die ausgesprochen positive Resonanz, die wir sowohl zum 1. Band unserer Broschürenreihe „Gesundheit“ und zum 2. Band „Recht und Ordnung“ erfahren durften, zeigt, dass wir mit der sorgfältigen Auswahl und Recherche der Inhalte den Finger auf den Punkt gelegt haben.

Sie blättern gerade im 3. Band, der den Titel „Trautes Heim - Glück allein“ trägt. Ideen und Anregungen wechseln sich mit informativen Beiträgen ab. Mal

berichten wir aus der Perspektive des Immobilienbesitzers, mal aus der Perspektive des Mieters. Wir empfehlen auf jeden Fall die Beratung durch eine Fachkraft, es sei denn, Sie sind selbst versierte/r Handwerker/in oder ein anderer Immobiliendienstleister.

Die Lektüre dieser Broschüre gibt Anregungen, wie Sie aus dem Ort, an dem Sie wohnen, ein Zuhause machen können. Vielleicht kommen Sie sogar der Lösung eines Problems auf die Spur. In jedem Fall aber werden Sie informiert und motiviert.

Wir bedanken uns herzlich bei allen Mitwirkenden und unseren Sponsoren, die unsere Arbeit unterstützt haben.

Ihr SCRIPT-ART-Team





Inhaltsverzeichnis

Was bedeutet Zuhause?	6
Immobilienwirtschaft.....	7
Interview mit Homestagerin Iris Barwa.....	10
Fallen beim Kauf gebrauchter Immobilien	14
Checkliste Mietwohnung	16
Wohnformen	18
Nebenkostenabrechnung	20
Asbest	31
Richtiges Heiz- und Lüftverhalten	32
Räum- und Streupflicht	34
Wohnberechtigungsschein	36
Mietnomaden.....	38
Wohnen mit Stil.....	42
Schimmel & Co.....	52
Barrierefreiheit.....	56
Mietspiegel	58
Eigenbedarf.....	59
Standorte.....	60
Notizen	62
Impressum.....	64



Was bedeutet Zuhause?

Diese einfach gestellte Frage lässt sich gar nicht so einfach beantworten. Mit Zuhause verbinden wir die unterschiedlichsten Assoziationen. Für den einen ist es die Heimat, der Ort, wo er aufgewachsen ist, oder das Elternhaus, in dem er vielleicht sogar geboren wurde. Für den anderen ist der Begriff Zuhause an Personen, die ihm nahe stehen geknüpft. Der Dritte verbindet damit sein Domizil.

Allen Assoziationen gemeinsam ist, dass sie ein Wohlbefinden erzeugen. Wir denken an Wärme, Sicherheit, Geborgenheit, Ruhe, Entspannung, Ungestörtsein, Sich-Geben-Können-wie-man-ist. Der Engländer Edward Coke (1552 – 1634) hat das Gefühl in wohl einer der bekanntesten Redewendungen festgehalten: My home is my castle. Mein Haus ist meine Burg.

Ganz sicher gab es zu Edward Cokes Zeiten noch nicht die Gestaltungsmöglichkeiten, die uns heute zur Verfügung stehen. Trotzdem hat man schon im Mittelalter sein Heim mit den zur Verfügung stehenden Materialien wohnlich gestaltet, ihm eine persönliche Note gegeben kombiniert mit den aktuellen Wohntrends.

In unserem Jahrhundert können wir unter einer Vielfalt von Möglichkeiten wählen. Die Auswahl an Farben, Stoffen, Materialien ist schier unerschöpflich; für jeden Geldbeutel ist etwas dabei. Und für die Dinge, die man nicht selbst umsetzen kann oder will, stehen qualifizierte Dienstleister zur Verfügung. Damit können wir unser Domizil wohnlich

gestalten und den Grundstein für unser Zuhause legen.



Bildquelle: de.wikipedia.org/wiki/Edward_Coke#mediaviewer/File:Edward_coke.jpg

Immobilienwirtschaft

Die **Immobilienwirtschaft** ist ein Wirtschaftszweig, der sich mit der Entwicklung, Produktion, Bewirtschaftung und Vermarktung von Immobilien beschäftigt. Der Immobilienmarkt ist ein Markt (im mikroökonomischen Sinne) mit speziellen Eigenschaften; ein wichtiger Teilmarkt ist der Wohnungsmarkt.

Die Bedeutung der Wohnungs- und Immobilienbranche lässt sich am Anlagevermögen verdeutlichen. Das Bruttoanlagevermögen von „Grundstücks- und Wohnungswesen“ betrug 2011 rund 6,9 Bio. Euro, etwa die Hälfte des gesamten Bruttoanlagevermögens. Das Nettoanlagevermögen betrug 4,4 Bio. Euro, ebenfalls etwa die Hälfte des gesamten Nettoanlagevermögens.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft trägt in erheblichem Maße zur volkswirtschaftlichen Gesamtleistung bei. Gemessen an der gesamtwirtschaftlichen Bruttowertschöpfung erreichte der Wirtschaftszweig des „Grundstücks- und Wohnungswesens“ 2012 einen Anteil von 10%. Das sind rund 264 Mrd. Euro.

Hinsichtlich der Art der Immobilien kann die Immobilienwirtschaft in folgende Zweige unterteilt werden:

- Grundstückswirtschaft: Erschließung und Vermarktung von Grundstücken
- Wohnungswirtschaft: Bau, Finanzierung, Bewirtschaftung und Vermarktung von Wohnimmobilien, des Weiteren wird zwischen öffentlich gefördertem Wohnungsbau und frei finanziertem Wohnungsbau unterschieden

- Gewerbliche Immobilienwirtschaft: Bau, Finanzierung, Bewirtschaftung und Vermarktung von Gewerbeimmobilien
- Betriebliche Immobilienwirtschaft: Kauf, Anmietung, Bau, Finanzierung, Nutzung, Bewirtschaftung, Verwertung von Betriebsimmobilien

Betrachtet man die Aufgaben bzw. Funktionen rund um Immobilien, so lassen sich verschiedene Akteure unterscheiden:

- Funktionsbereich Grunderwerb: privater Eigentümer, Eigentümergemeinschaft, kommunaler Eigentümer, institutioneller Eigentümer
- Funktionsbereich Planung und Genehmigung: Stadtplaner, Kommunen, Bauaufsicht, Architekten, Bauingenieure, Haustechniker, Projektsteuerer, Facility-Manager
- Funktionsbereich Erstellung: Bau-träger, Bauindustrie, Bauhandwerk, Bauproduktehersteller
- Funktionsbereich Bewirtschaftung: Vermittlung (Makler), Vermietung und Verwaltung, Instandhaltung/Modernisierung, Versorgung/Entsorgung, Reinigung/Sicherung, Facility-Manager
- Funktionsbereich Entsorgung: Abrissunternehmen, Baustoffrecycler, Deponiebetreiber, Entsorgungsunternehmen
- Funktionsbereich Finanzierung: Geschäftsbanken, Hypothekenbanken, Versicherungen, Bausparkassen, Immobilienfonds, Öffentliche Hand, Privatpersonen



Als Kernbereich der Immobilienwirtschaft kann die Bewirtschaftung und Finanzierung von Immobilien gelten. Die dazugehörigen Aufgaben zuzüglich der Steuerungsfunktionen bei Planung/Genehmigung und Erstellung/Bau in Immobilienprojekten sind Kernfunktionen von Immobilienunternehmen.

Der Kernbereich der Bewirtschaftung und Finanzierung von Immobilien wird oft auch zusammenfassend als Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bezeichnet, die auf Wohnimmobilien einschl. Grundstücke ausgerichtete Bewirtschaftung, Finanzierung und Vermarktung als Grundstücks- und Wohnungswirtschaft.

Zu den Akteuren, die im Kernbereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft tätig sind, zählen vor allem:

- Immobilienmakler
- Wohnungsunternehmen (Wohnungsbaugesellschaften, Wohnungsgenossenschaften)
- (Gewerbe-)Immobilienverwaltungen
- Hausverwaltungen
- Geschäfts- und Hypothekenbanken
- Immobilienfondsverwaltungen
- Corporate Real Estate Manager, also Mitarbeiter im Corporate-Real-Estate-Management eines Non-Property-Unternehmens

Zu den Berufen in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft gehören nach Angabe der Arbeitsagentur, BerufeNet beispielsweise:

1. Ausbildungsberufe

Assistent - Gebäudeservice, Immobilienassistent, Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft bzw. Immobilienkaufmann (neue Ausbildungsordnung 2006), Wirtschaftskaufmann - Wohnungswirtschaft

2. Weiterbildungsberufe, Sonderfachkräfte und Spezialisierungen

Betriebswirt (staatl. gepr.) - Grundst.- und Wohnungsw., Betriebswirt (staatl. gepr.) - Wohnungsw. Realkredit, MCR (Master of Corporate Real Estate von CoreNet Global), Corporate Real Estate Manager (IREBS), Dipl.-Immobilienökonom (ADI), Immobilienökonom (EBS), Dipl.-Sachverständiger - Immobilien, Fachkaufmann - Verwaltung von Wohnungseigentum, Fachmann - Gebäudebewirtschaftung, Fachwirt - Facility Management, Fachwirt - Grundstücks- u. Wohnungswirtschaft, Facility-Manager, Hausverwalter, Immobilien-Ökonom (WBS), Immobilien-Ökonom (GdW), Immobilienfachwirt, Immobilienwirt, Immobilienmakler, Kommunal. Gebäudewirt, Leiter Ferienanlage - Eigentumsferienhäuser/-wohnungen, Service-Manager

3. Berufe, die ein Studium voraussetzen (Universität/Hochschule, Fachhochschule, Berufsakademie,...)

Dipl.-Betriebswirt (FH oder Uni) - Diplom-Wirtschaftsingenieur (Immobilie) (FH oder Uni) - Bachelor of Arts oder Engineering - Master of Arts oder Engineering

Für die Branche haben sich mittlerweile verschiedene Fachforen als zentrale Kommunikationsorte herausgebildet. Hier ist jedoch zu unterscheiden zwischen Foren, deren Zielgruppe hauptsächlich nichtgewerbliche Marktteilnehmer sind, d.h. private Mieter und Vermieter, Käufer und Verkäufer sowie Miet- und Kaufinteressenten und denjenigen Foren, die sich ausschließlich an rein gewerbliche Marktteilnehmer richten.

Die ersteren basieren in der Regel auf öffentlich gehaltenen Webforen und kreisen inhaltlich fast ausschließlich um die Themenbereiche Mieten und Kaufen von Wohnimmobilien. Auf Grund der meist fehlenden Registrierungsverpflichtung bzw. der Zulässigkeit, mit Nicknamen auftreten zu können, ist die fachlich-inhaltliche Qualität dieser Foren eher als gering einzuschätzen.

Bei den Branchenforen, die sich ausschließlich an gewerbliche Branchenteilnehmer richten, hat sich im Laufe der Jahre herausgestellt, dass nur eine Handvoll Plattformen dazu in der Lage war, den Bedürfnissen der Fachteilnehmer zu entsprechen, so dass der Markt für Branchenforen im Immobiliensektor sehr überschaubar ist.



- Ausstellung & Fachberatung
- Verkauf & Verlegung
- Parkett-, Teppich- und Kunststoffböden
- Parkettaufarbeitung durch Fachpersonal

Boschstraße 7 • 42781 Haan
Tel.: 02129-16 60
www.fussbodentechnik-schau.de





„Wir geben Ihrer Immobilie ein Outfit, das sich bezahlt macht!“

Frau Barwa, einer Ihrer Beratungsschwerpunkte heißt Home Staging. Was ist das?

Unter Home Staging versteht man das ansprechende Herrichten von Immobilien für den Verkauf. Bei leerstehenden oder geerbten Immobilien erfolgt dies durch den Einsatz von Mietmöbeln, Dekoration und Beleuchtung. Bei bewohnten Immobilien geht es meist darum Platz zu schaffen, persönliche Dinge aus dem Fokus zu nehmen und mit den vorhandenen Einrichtungsgegenständen eine verkaufsorientierte Atmosphäre zu schaffen. Ziel ist es, die Schokoladenseite der einzelnen Räume hervorzuheben. Der erste Eindruck beim Betreten der Immobilie muss stimmen, denn für den ersten Eindruck gibt es keine zweite Chance.

Bei Bedarf werden auch Renovierungsarbeiten wie das Streichen von Wänden oder das Herrichten des Gartens übernommen.

Das heißt, der potentielle Käufer sieht – im wahrsten Sinne des Wortes – wie sein Zuhause gestaltet sein könnte?

Ganz genau! Dem potentiellen Käufer wird eine Orientierungshilfe geboten, wie man die einzelnen Räume einrichten kann. Das ist insbesondere wichtig, weil Untersuchungen gezeigt haben, dass ca. 80% aller Menschen kein räumliches Vorstellungsvermögen haben. Diskus-

sionen, die sonst oftmals während der Besichtigung geführt werden, wie z.B. „der Raum ist aber zu klein als Kinderzimmer“ entfallen dadurch.

Welche Vorteile habe ich als Verkäufer durch Home Staging?

Ausgewählte Möbel und Accessoires geschickt in Szene gesetzt, ein stimmiges Farbkonzept und eine optimale Beleuchtung sorgen beim Home Staging für das ‚Hier will ich wohnen!‘-Gefühl potentieller Interessenten – und damit für einen schnelleren und besseren Verkauf.

Für den Verkäufer bedeutet dies:

- ✓ Schneller Kaufabschluss, wenige Besichtigungen
- ✓ Höheren Gewinn durch optimierten Verkaufspreis
- ✓ Spezielle Fälle (ältere Objekte / schlechte Lage) finden ihre Liebhaber
- ✓ Klarer Wettbewerbsvorteil gegenüber vergleichbaren Objekten

Woran orientieren Sie sich, um das Optimum der Wohlfühlatmosphäre zu erreichen im Hinblick auf die verschiedenen Geschmacksrichtungen?

Die Einrichtung erfolgt immer im Hinblick auf die zu erreichende Zielgruppe und deren Wohnbedürfnisse. Eine Im-

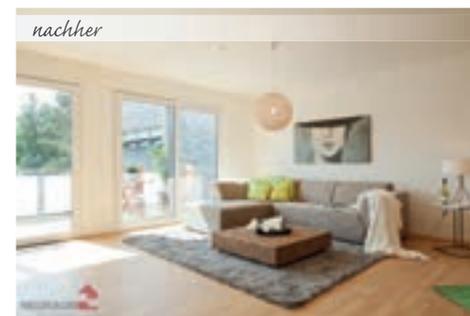
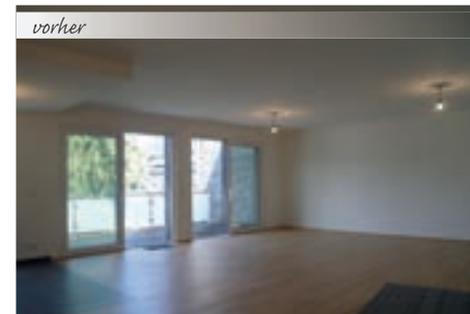
moblie für die junge Familie richten wir natürlich anders ein als das barrierefreie Objekt für Senioren. Dabei spielen verkaufpsychologische Aspekte eine wichtige Rolle, die beim Home Staging immer mit einfließen.

Legt Ihr Auftraggeber selbst Hand mit an oder bekommt er sozusagen ein Fertigprodukt geliefert?

Alles ist möglich. Unser Dienstleistungsspektrum umfasst sowohl die reine Beratung, für Kunden, die die Umsetzung selbst übernehmen möchten, als auch die gemeinsame Umsetzung mit den Kunden (meist in bewohnten Immobilien). Unser Home Staging Premium-Paket, bei dem ich zusammen mit meinem Handwerkerteam alle notwendigen Dinge übernehme, kommt meist in leeren oder geerbten Objekten zur Anwendung.

Welcher Zeitrahmen muss eingeplant werden von der ersten Besichtigung bis zum fertig gestalteten Objekt?

Das hängt ganz vom Umfang der durchzuführenden Maßnahmen ab. Die reine Beratung dauert ca. anderthalb Stunden vor Ort plus der Zeit für die Erstellung des Maßnahmenkataloges. In bewohnten Immobilien benötigen wir nach den vorbereitenden Maßnahmen durch die Eigentümer in der Regel einen Tag für die Herrichtung. In leeren oder geerbten Immobilien liegt der Aufwand meist bei zwei bis vier Tagen plus der Zeit für ggf.



erforderliche Renovierungs- oder Entrümpelungsarbeiten.

Das alles ist mit Kosten verbunden. Können Sie eine Aussage darüber machen, wie groß der finanzielle Vorteil für den Verkäufer ist?

Gestagte Immobilien verkaufen sich in der Regel doppelt so schnell. Für den Verkäufer halbieren sich dadurch die Unterhaltskosten während der Vermarktungszeit. Oftmals werden auch höhere Verkaufserlöse erzielt, denn Angebot und Nachfrage bestimmen auch bei Immobilien den Preis.



Erkennen Makler auch zunehmend die Vorteile, gestagte Immobilien anzubieten?

Ja, absolut! Die Erfahrungen umgesetzter Projekte zeigen, dass die Makler schneller zum Abschluss kommen. Sie benötigen dafür weniger Besichtigungen pro Objekt, weil diese in der Regel erfolgreicher sind. Ihnen bleibt mehr Zeit für den Verkauf, während wir mit den Verkäufern geeignete Maßnahmen abstimmen und umsetzen.

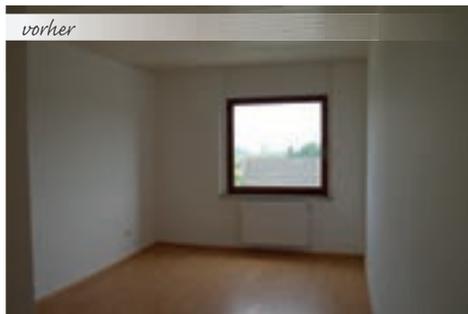
Auf Wunsch unterstützen wir die Vermarktung der Immobilien weiter durch die Erstellung aussagekräftiger Fotos für das Exposé.

Durch unser Home Staging erfahren die Makler außerdem, dass sich sogenannte „schwierige Fälle“ als wahre Kleinode entpuppen können.

Am Ende führen diese Maßnahmen vielfach dazu, dass sie für ihre Kunden bessere Verkaufspreise erzielen.

Dem Makler bieten sich damit klare Wettbewerbsvorteile, weil sie sich deutlich von vergleichbaren Anbietern am Markt abheben.

NEURAU Iris Barwa deckt eine große Bandbreite ab – von der Einsteiger-Immobilie bis zum High-End-Objekt, wir schnüren für jede Immobilie das passende Paket an Service, Möblierung und Dekoration.



Frau Barwa, vielen Dank für das informative Gespräch.



Home Staging & Einrichtungsberatung



NEURAU
Iris Barwa - Inhaberin
Buschmannsfeld 44
46149 Oberhausen

T: +49 208 62 55 10 51
F: +49 208 62 55 10 52
M: +49 163 377 64 88

Website: www.neurau-barwa.de
E-Mail: info@neurau-barwa.de

Werden Ihnen die alltägliche Aufgaben auch manchmal zu viel?



- Der Garten muss gepflegt,
- Hof und Dach gesäubert,
- Gehwege von Schnee und Eis befreit,
- Umzug und Entrümpelung durchgeführt,
- die Wohnung renoviert,
- oder das Treppenhaus gereinigt werden?

Dann freue ich mich über Ihren Anruf!
Gemeinsam mit meinem Team stehen wir Ihnen mit Rat und Tat zur Seite.

Jörg **Genz**
Ihr Handwerker

Jörg Genz
Mobil: 01 72 – 213 36 15
www.genz-haan.de
joerg@genz-haan.de



Fallen beim Kauf gebrauchter Immobilien

Üblicherweise wird bei gebrauchten Immobilien die Sachmängelhaftung auf die Fälle beschränkt, in denen Mängel arglistig verschwiegen oder vom Verkäufer anderweitig arglistig getäuscht wurde.

Deshalb ist zunächst der Zustand der Immobilie selbst von großer Bedeutung. Sind sofort Instandsetzungsmaßnahmen notwendig oder werden mittelfristig Investitionen erforderlich? Sehen Sie in alle Ecken des Hauses, besonders im Keller und im Dachboden. Lassen Sie sich nicht durch Kartons, Schränke etc. davon abhalten, die Wände, Böden und Ecken vollständig zu prüfen.

Zudem müssen Sie überprüfen (lassen), ob alle Bauten genehmigt sind. Insbesondere im Außenbereich kann es zu äußerst unliebsamen Überraschungen kommen. Es ist sogar möglich, dass Sie ein Objekt erwerben und es hinterher nicht nutzen dürfen oder sogar abreißen müssen.

Auch sollten Sie natürlich berücksichtigen, dass ein Haus altert und früher oder später Instandsetzungen erforderlich werden. Elektro-, Gas- und Wasserleitungen sowie die Heizung müssen unterhalten werden und deren Austausch verursacht hohe Kosten.

Außerdem können noch Kosten außerhalb der Immobilie auf Sie zukommen. Dazu gehören Anliegerbeiträge und die Erschließungskosten. Denn bei der Erst- und der Umgestaltung der Wege und Straßen werden häufig die Anlie-

ger zu den Kosten herangezogen. Das kann dann noch Monate und Jahre später erfolgen. Bei Bauten im Außenbereich besteht die Tendenz den Anschluss an das öffentliche Kanalsystem zu verlangen, was für den Eigentümer mit hohen Kosten verbunden ist.

Wenn Sie Wohnungseigentum erwerben wollen, muss die Teilungserklärung einschließlich aller Anlagen überprüft werden. Ist das, was man Ihnen vor Ort als zu Ihrer Wohnung gehörig verkaufen will, nach der Teilungserklärung tatsächlich Ihr Wohnungseigentum? Es haben schon einige Käufer einen vermeintlich ausgebauten Dachboden als Zimmer einer Wohnung erworben, der eigentlich nur eine Abstellfläche ist. Ein weiteres Problem ist die richtige Zuordnung der Kellerräume und Stellplätze.

Wichtige Informationen liefern die Protokolle der Eigentümerversammlungen. Dort sehen Sie auch, ob die Gemeinschaft zerstritten ist oder Sanierungen anstehen, die anschließend eventuell über eine Sonderumlage auf die aktuellen Wohnungseigentümer umgelegt werden. Die Beschlussammlung und die im Grundbuch eingetragenen Vereinbarungen sind neben der Teilungserklärung für Ihre Rechte in der Wohnungseigentumsgemeinschaft von großer Bedeutung.

Die Ergebnisse dieser Prüfungen sollten im Notarvertrag berücksichtigt werden. Grundsätzlich müssen Sie beden-

ken, dass der Notar Sie nicht berät. Der notarielle Kauvertrag muss also keine ausgewogene Verteilung der Risiken von Käufer und Verkäufer vorsehen. Der Notar überprüft den Vertrag nur auf rechtliche Zulässigkeit. Hier gibt es einen großen juristischen Spielraum bei der Verteilung der Rechte und Pflichten zwischen Käufer und Verkäufer.

Daher empfiehlt sich hier anwaltliche Beratung um Regelungen zu vereinbaren, die Ihnen bei den bekannten und den unbekanntenen Problemen der Immobilie in einer nicht gewünschten

rechtlichen Auseinandersetzung helfen. Das Beraterhonorar ist gut angelegt - insbesondere, wenn Sie es ins Verhältnis zum Kaufpreis der Immobilie setzen.

Redaktioneller Beitrag von

Rechtsanwalt Dr. Torsten Fritz

Ihre Anwaltskanzlei im historischen Bahnhof Gruitzen

Thunbuschstraße 22

42781 Haan

Tel.: 0 21 04 / 83 37 59 - 0

www.fritz-fachanwaelte.de

Anzeige

fritz
FACHANWÄLTE
Dr. Fritz & Partner

WISSEN WAS RECHT IST

FACHANWÄLTE für

- Arbeitsrecht
- Erbrecht
- Familienrecht
- Mietrecht
- Wohnungseigentumsrecht
- Verkehrsrecht

Ihre Anwaltskanzlei über der Deutschen Bank

Schulstraße 2-4

40721 Hilden

Tel.: 0 21 03 / 9 07 17 - 0

Ihre Anwaltskanzlei im historischen Bahnhof Gruitzen

Thunbuschstraße 22

42781 Haan

Tel.: 0 21 04 / 83 37 59 - 0

www.fritz-fachanwaelte.de





Checkliste Mietwohnung



1. Mit oder ohne Makler?

Ein Makler darf bis zu 2 Monatsmieten + Mehrwertsteuer Provision berechnen. Privatanbieter und Hausverwaltungen dürfen keine Provisionen oder Gebühren geltend machen.

2. Passt die Lage zur aktuellen Lebenssituation?

- a) außen
 - Verkehrsanbindung
 - Parksituation
 - Geschäfte des täglichen Bedarfs
 - Institutionen wie Post, Bank, Kindergärten etc.
 - Grünflächen
 - Nachbarschaft
 -
- b) innen
 - Stockwerk
 - Schnitt und Größe der Wohnung
 - Balkon oder Garten
 - Keller oder Dachboden
 - Nebenkosten
 - Hausgemeinschaft
 - Treppenhaus und Fahrstuhl
 -

3. Wie ist der Zustand der Wohnung?

- Fenstern und Türen
- Wände und Fußböden
- Zustand der Sanitäreinrichtungen
- Zustand der Elektro-einrichtung
- Zustand der Wasseranschlüsse
-

4. Was sollte im Mietvertrag stehen?

- Namen des Mieters und Vermieters
- Beschreibung des Mietobjekts inkl. Kellerräumen, Dachbodenräume, Garage, oder Stellplatz und/oder die Regelungen der Gartennutzung.
- Nettokaltmiete plus Nebenkosten (Heizung, Strom, Wasserkosten, Treppenhausreinigung, Fahrstuhlwartung, Müllabfuhr, Winterdienst etc.)
- ggf. die Mietdauer, wenn der Vertrag befristet ist
- ggf. Mieterhöhungen
-

- a) Indexmiete = Die Mietpreiserhöhung ist an den Preisindex - ermittelt vom Statistischen Bundesamt - für Lebenshaltungskosten aller privaten Haushalte in Deutschland gekoppelt. Das hat den Vorteil, dass willkürliche Mieterhöhungen ausgeschlossen sind.
- b) Staffelmiete = Es wird eine prozentuale jährliche Mieterhöhung festgelegt. Diese darf nicht mehr als 20% der Vergleichsmiete vor Ort betragen.
 - Schönheitsreparaturen: Der Vermieter darf keinen Schönheitsanstrich beim Auszug des Mieters fordern, aber kleinere Schönheitsreparaturen. Der Mieter muss das, was er abgewohnt hat, wieder instandsetzen.
 - Mängelbeseitigung: Die Kosten für Instandsetzung sind vom Vermieter zu tragen.
 - Sind Haustiere erlaubt?
 - Der Vermieter darf keine Gebühren für die Erstellung des Mietvertrags berechnen.
 -

5. Persönliche Aspekte

-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-



Wie wir wohnen – ein nicht wegzudenkendes soziales Element, das uns von der Geburt bis zum Tod begleitet. In der Regel werden wir in die Wohnform Familie hineingeboren, passen im Laufe unseres Lebens unsere Wohnform an die jeweiligen Lebensumstände an und wünschen uns im Alter nicht allein wohnen zu müssen.

Schon die Urmenschen lebten in Gruppen. Diese kollektive Form des Zusammenlebens bot einige Vorteile wie z.B. Schutz vor wilden Tieren oder anderen Angreifern und die gemeinsame Jagd oder das Pflanzensammeln. Mit zunehmender Entwicklung des Homo sapiens wurden die Aufgaben in der Gruppe diffezierter und es bildeten sich Hierarchien.

Von der Frühzeit bis ins Mittelalter war die Funktion der Gruppe nicht mehr ausschließlich auf das Überleben ausgerichtet. Der gesellschaftliche Status innerhalb der Gruppe war von außerordentlicher Bedeutung und entscheidend für den Lebensweg jedes Einzelnen.

Heutzutage stehen weder Überlebensstrategien noch gesellschaftliche Aspekte im Vordergrund, sondern der Wunsch nach mehr Miteinander und zwischenmenschlicher Nähe.

Großfamilie

Eine Großfamilie besteht aus einer größeren Gruppe von über mehrere Generationen hinweg verwandter Personen.

Wohngemeinschaft

Das Wort Wohngemeinschaft (kurz: WG) bezeichnet das Zusammenleben mehrerer unabhängiger, meist nicht verwandter Personen in einer Wohnung. Allgemeine Räume wie Badezimmer, Küche oder auch ein Wohnzimmer werden dabei gemeinsam genutzt.

Wohnen für Hilfe

Der Mietpreis wird entweder in Gegenleistungen wie z.B. Einkaufen, Putzen oder Grundstückspflege berechnet oder ein besonders günstiger Mietpreis beinhaltet ehrenamtliche Leistungen.

Beginenhöfe

Eine alte Idee wird wiederbelebt. Frauen leben in eigenen Wohnräumen unter einem gemeinsamen Dach und leisten gegenseitige Nachbarschaftshilfe.

Siedlungsgemeinschaften

Beispiel: Eine Siedlung teilt sich einige wenige Fahrzeuge und schafft so mehr Raum für Grünflächen.

Integriertes Wohnen

Mehrere Generationen teilen sich einen Wohnkomplex und nutzen Gemeinschaftsräume.

Betreutes Wohnen

Die Gruppe wird durch Pflegepersonal im Alltag unterstützt.

Wohnheim

Das Wohnheim ist eine in der Regel öffentliche Einrichtung mit Betreuung durch die Heimleitung.

Wohnstift

In Wohnstiften wird Senioren betreutes Wohnen und Kurzzeitpflege in altersgerechten Wohnungen angeboten.

Anzeige

Dieter Seemann

Zimmerei & Innenausbau
Meisterbetrieb • Haan-Ellscheid



- Bankirai-Holz-Terrassen
- Altbausanierung
- Carport
- Wintergarten

Tel. 02 12 / 2 33 50 07 • Fax 02 12 / 3 83 14 73 • Mobil 01 72 / 7 47 97 29



Die jährliche Erstellung der Nebenkostenabrechnung gehört mit zu den Verpflichtungen des Vermieters, sofern der Mieter ihm eine monatliche Abschlagszahlung für die entstehenden Nebenkosten zahlt.

Der § 556 BGB und der § 2 BetrKV (Betriebskostenverordnung) legen hierbei sowohl die gesetzlichen Fristen zur Nebenkostenabrechnung und auch die Nebenkostenarten fest, die auf den Mieter umgelegt werden dürfen.

Dennoch ist trotz größter Sorgfalt des Vermieters durchschnittlich jede zweite Nebenkostenabrechnung fehlerhaft. Und nicht selten bleibt der Fehler unerkannt, da die Nebenkostenabrechnung oftmals für den Mieter, bedingt durch die vielen Abrechnungsposten und Abrechnungswerte nur schwer verständlich ist, welches eine Überprüfung der Nebenkostenabrechnung erschwert.

Auf Nebenkostenabrechnung.com werden für Mieter und Vermieter Fragen rund um die Nebenkostenabrechnung erläutert und über mögliche Fehler aufgeklärt, damit die Nebenkostenabrechnung nicht weiterhin ein Buch mit sieben Siegeln bleibt.

Fristen rund um die Nebenkostenabrechnung

Der § 556 BGB legt unter anderem die Fristen fest, welche rund um die Abrechnung der Nebenkosten für Mieter und Vermieter bindend sind.

So muss die Nebenkostenabrechnung spätestens mit Ablauf des 12. Monats nach Ende der Abrechnungsperiode dem Mieter schriftlich vorliegen. Eine Abrechnungsperiode darf grundsätzlich nicht länger sein als 12 Monate. Versäumt der Vermieter die Frist von 12 Monaten, ist eine eventuelle Forderung des Vermieters nicht mehr wirksam. Dieses gilt jedoch nicht für ein bestehendes Guthaben des Mieters.

Der Mieter hat das Recht, die Nebenkostenabrechnung zu prüfen, wobei ihm hierfür eine Frist von 12 Monaten eingeräumt wird. Die Fälligkeit eventueller Forderungen aus der Nebenkostenabrechnung liegt jedoch bei 30 Tagen nach Erhalt der Abrechnung.

Einer der Faktoren, der bei der Erstellung einer korrekten Nebenkostenabrechnung besonders wichtig ist, ist die Einhaltung der im § 556 BGB festgelegten Fristen, deren Missachtung zur Unwirksamkeit der Nebenkostenabrechnung führen kann.

Diese Fristen in der Nebenkostenabrechnung regeln hierbei nicht nur den maximalen Zeitraum, in dem der Vermieter zur Erstellung der Nebenkostenabrechnung verpflichtet ist (die sogenannte Abrechnungsfrist), sondern auch die maximale Dauer der Abrechnungsperiode (der sogenannte Abrechnungszeitraum).

Aber der § 556 BGB legt nicht nur die Fristen fest, die für einen Vermieter bindend sind. Auch die für den Mieter geltenden Fristen, im Falle eines even-

tuellen Widerspruchs gegen die Nebenkostenabrechnung, sind hier gesetzlich festgelegt und bindend. Über alle diese Fristen bei der Nebenkostenabrechnung berichten wir hier im Artikel.

- 1) Für Vermieter geltende Fristen in der Nebenkostenabrechnung
 - Abrechnungszeitraum
 - Abrechnungsfrist
 - Folgen bei Nichteinhaltung der Fristen.
- 2) Für den Mieter geltende Fristen in der Nebenkostenabrechnung
 - Widerspruchsfrist des Mieters bei der Nebenkostenabrechnung
- 3) Zahlungsfristen in der Nebenkostenabrechnung
 - Zahlungsfristen für Mieter und Vermieter

Für Vermieter geltende Fristen in der Nebenkostenabrechnung

Abrechnungszeitraum

Der Vermieter darf maximal über einen Zeitraum von 12 Monaten eine Abrechnung erstellen (§ 556 Abs. 3 Satz 1 BGB). In den meisten Fällen entsprechen diese 12 Monate dem Kalenderjahr (01.01. bis 31.12.). Aber auch ein beispielhafter Abrechnungszeitraum vom 01.05. eines Jahres bis zum 30.04. des Folgejahres ist zulässig.

Erstellt der Vermieter eine Nebenkostenabrechnung über einen längeren Zeitraum (z.B. 14 Monate) kann der

Mieter eine geforderte Nachzahlung verweigern – so lange, bis er eine korrekte Abrechnung über einen ordnungsgemäßen Zeitraum erhält.

Ein kürzerer Abrechnungszeitraum, etwa durch einen Einzug innerhalb eines Jahres, ist jedoch ohne Einschränkungen möglich. Hierbei darf der Vermieter jedoch die entstandenen Nebenkosten nur anteilig und zwar für den Zeitraum, an dem der Mietvertrag innerhalb des Jahres bestanden hat, der Abrechnung zugrunde legen.

Wenn ein Mieter also mitten im Abrechnungszeitraum einzieht, muss der Vermieter vom Einzug bis zum Ende des laufenden Abrechnungszeitraums abrechnen. Mehr dazu im folgenden Beispiel.

Beispiel für den Abrechnungszeitraum:

Das Mietverhältnis beginnt am 1.10. eines Jahres, die reguläre Abrechnungsperiode (nach Kalenderjahr) endet am 31.12. eines jeden Jahres. Der Vermieter muss eine Nebenkostenabrechnung für den Zeitraum vom 1.10. bis 31.12. des laufenden Jahres erstellen, die dem Mieter bis spätestens 31.12. des Folgejahres zugegangen sein muss (siehe Abrechnungsfrist).

Möchte der Vermieter beispielsweise mit der Begründung, dass das Mietverhältnis erst so kurz vor Ende der Abrechnungsperiode begonnen hat, mit der Nebenkostenabrechnung bis zum



Ende der Nebenkostenabrechnung des Folgejahres warten, so ist dies gesetzlich nicht zulässig und die Nebenkostenabrechnung wäre unwirksam.

Bei einem bestehenden Mietverhältnis wird der Abrechnungszeitraum im Normalfall für den Mieter 12 Monate, also in der Regel vom 01.01. bis zum 31.12. eines Jahres, betragen.

Abrechnungsfrist

Ein Vermieter, der von seinen Mietern eine monatliche Vorauszahlung von Nebenkosten erhält, muss mit dem Mieter jährlich über die Nebenkosten abrechnen. Die dafür geltende Abrechnungsfrist ist im § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB festgelegt.

Hiernach muss dem Mieter die Nebenkostenabrechnung spätestens mit Ablauf des 12 Monats nach Ende des entsprechenden Abrechnungszeitraums schriftlich zugegangen sein.

Beispiel für die Abrechnungsfrist:

Der Abrechnungszeitraum endet am 31.12. eines Jahres. Die Nebenkostenabrechnung muss dem Mieter spätestens am 31.12 des Folgejahres vorliegen, damit die Abrechnung wirksam ist.

Folgen bei Nichteinhaltung der 12-monatigen Abrechnungsfrist

Wird die Frist von 12 Monaten zur Erstellung der Nebenkostenabrechnung

durch den Vermieter versäumt und dem Mieter wird die Abrechnung erst zu einem späteren Zeitpunkt zugestellt, so hat dies in der Regel eine komplette Unwirksamkeit der Nebenkostenabrechnung zur Folge. Sofern der Vermieter die verspätete Nebenkostenabrechnung zu vertreten hat.

Dieses bedeutet für den Vermieter, dass eventuelle Forderungen aus der Nebenkostenabrechnung an den Mieter nicht mehr geltend gemacht werden können und zu Lasten des Vermieters gehen.

Auf ein eventuelles Guthaben zugunsten des Mieters hat diese Unwirksamkeit jedoch keine Auswirkungen. Der Anspruch auf Auszahlung des Guthabens aus der Nebenkostenabrechnung bleibt auch bestehen, wenn der Vermieter die Nebenkostenabrechnung dem Mieter verspätet zustellt.

Beispiel:

Der Vermieter muss die Nebenkostenabrechnung bis spätestens zum 31.12. eines Jahres dem Mieter zustellen. Dem Mieter geht die Nebenkostenabrechnung jedoch erst am 15.01. des Folgejahres zu:

- Anhand der Abrechnung besteht eine Nachforderung des Vermieters in Höhe von 100 Euro. Aufgrund der verspäteten Nebenkostenabrechnung kann der Vermieter diese Forderung nicht mehr geltend machen und sie geht zu seinen Lasten.

- Anhand der Abrechnung besteht für den Mieter ein Guthaben in Höhe von 100 Euro. Dieses Guthaben muss, trotz der verspäteten Nebenkostenabrechnung, durch den Vermieter an den Mieter ausgezahlt werden.

Kann der Vermieter jedoch nachweisen, dass ein Überschreiten der Frist von 12 Monaten nicht durch sein Verschulden entstanden ist, so ist die Nebenkostenabrechnung auch dann noch wirksam und der Vermieter kann die Forderung geltend machen.

Ein möglicher Grund für eine unverschuldete Verspätung der Nebenkostenabrechnung kann beispielsweise vorliegen, wenn der Mieter unbekannt verzogen ist und der Vermieter die neue Anschrift ausfindig machen muss oder wenn der Vermieter die Abrechnungen der Versorger unverschuldet zu spät zugestellt bekommt.

Für den Mieter geltende Fristen in der Nebenkostenabrechnung

Die Fristen in Verbindung mit der Nebenkostenabrechnung, die für den Mieter nach § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB bindend sind, haben im Gegensatz zu den Fristen des Vermieters keinen direkten Einfluss auf die Wirksamkeit der Nebenkostenabrechnung, sondern findet in erster Linie in Verbindung mit der Möglichkeit, gegen die Nebenkostenabrechnung Widerspruch einzulegen.

Widerspruchsfrist des Mieters bei der Nebenkostenabrechnung

Der BGB räumt dem Mieter nach Erhalt der Nebenkostenabrechnung eine Frist von 12 Monaten nach Erhalt der Nebenkostenabrechnung ein, in welcher der Mieter die Möglichkeit hat die Nebenkostenabrechnung zu prüfen und gegebenenfalls Einwand gegen die Abrechnung zu erstellen.

Beispiel:

Dem Mieter geht die Nebenkostenabrechnung am 31.3. eines Jahres zu. Gemäß § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB besteht für den Mieter die Möglichkeit, bis zum 31.3. des Folgejahres die Abrechnung auf Fehler in der Abrechnung hin zu prüfen und beim Feststellen eines Fehlers Einwand gegen die Abrechnung zu erheben.

Versäumt der Mieter die für ihn geltende Frist, so kann er keinerlei Einwände mehr gegen die Nebenkostenabrechnung geltend machen.

Wichtig: Die im § 556 BGB eingeräumte Frist zu Überprüfung der Nebenkostenabrechnung auf Fehler hat keinen Einfluss auf die Fälligkeit der Nebenkostenabrechnung, welche im § 286 Abs. 3 BGB gesetzlich geregelt ist.





Zahlungsfristen in der Nebenkostenabrechnung

Die Fälligkeit der Nebenkostenabrechnung ist innerhalb des § 286 Abs. 3 BGB festgehalten. Hiernach müssen offene Forderungen aus der Nebenkostenabrechnung innerhalb von 30 Tagen nach Erhalt der Abrechnung beglichen werden.

Hierbei ist es unerheblich, ob die Forderungen auf Seiten des Mieters oder des Vermieters bestehen.

Besteht also kein Grund gegen die bestehende Nebenkostenabrechnung Widerspruch einzulegen, muss die Abrechnung innerhalb von 30 Tagen nach Erhalt beglichen werden.

Je nach Höhe einer eventuellen Nachforderung des Vermieters besteht jedoch die Möglichkeit, mit dem Vermieter eine Ratenzahlung der Forderung zu vereinbaren. Der Vermieter ist allerdings nicht verpflichtet, sich auf eine Ratenzahlung einzulassen.

Besteht der begründete Verdacht auf einen Fehler in der Nebenkostenabrechnung, dieser kann jedoch noch nicht belegt werden, da eine Überprüfung noch andauert, sollte eine Zahlung nur unter Vorbehalt und mit der Möglichkeit einer Rückforderung erfolgen. Dieses sollte dem Vermieter grundsätzlich schriftlich mit Hinweis auf den Grund mitgeteilt werden.

Inhalt und die Form der Nebenkostenabrechnung

Eine Nebenkostenabrechnung muss grundsätzlich in schriftlicher Form erfolgen und über bestimmte, durch den Gesetzgeber festgelegte Mindestinhalte verfügen. Mit zu diesen vorgeschriebenen Mindestinhalten gehören neben der Nennung des Abrechnungszeitraums und des gültigen Verteilerschlüssels auch die komplette Aufstellung der Gesamtkosten.

Auch die Verrechnung der geleisteten Vorauszahlungen mit den Gesamtkosten ist gesetzlich vorgeschrieben. Zusätzlich muss die Nebenkostenabrechnung grundsätzlich so erstellt worden sein, dass sie für den Mieter übersichtlich und rechnerisch nachvollziehbar ist.

Belege zum Nachweis der einzelnen Abrechnungsposten müssen durch den Vermieter nicht automatisch mit der Nebenkostenabrechnung dem Mieter ausgehändigt werden. Dieser hat jedoch das Recht bei Bedarf Einsicht in die entsprechenden Belege und Rechnungen zu erhalten.

Nebenkostenarten

Nicht alle Kosten, die dem Vermieter im Zusammenhang mit dem vermieteten Objekt entstehen, können auf den Mieter umgelegt werden. Insgesamt sind innerhalb der Betriebskostenverordnung lediglich 17 Nebenkostenarten aufgeführt, die unter entsprechenden

Voraussetzungen auf den Mieter umlagfähig sind.

Bei den 17 aufgelisteten Nebenkosten gemäß §2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) handelt es sich um:

1. Die Grundsteuer

Hierbei handelt es sich um laufende öffentliche Kosten zu Lasten des Grundstücks. Als gesetzliche Grundlage für die Grundsteuer ist das Grundsteuergesetz (GrStG). Die Höhe der Grundsteuer auf ein Grundstück wird anhand des Hebesatzes festgelegt, welcher innerhalb des Gestaltungsrechts der jeweiligen Gemeinde liegt. Aus diesem Grund ist die Höhe der Grundsteuer in Deutschland nicht einheitlich festgelegt.

2. Kosten für die Wasserversorgung

Diese Nebenkosten umfassen nicht nur die Kosten für den Wasserverbrauch, sondern auch die Grundgebühren und die Kosten für die Wasserzähler und dessen Wartung.

3. Die entstehende Kosten für die Entwässerung

Hierin sind sämtliche Gebühren enthalten, die durch die Haus- oder Grundstücksentwässerung entstehen. Hierzu zählen auch die Kosten, die durch den Betrieb einer nicht öffentlichen Entwässerungsanlage oder die Kosten für den Betrieb einer Entwässerungspumpe.

4. Die Heizkosten

Hierin sind die Kosten für die Wärmeversorgung enthalten. Ganz gleich, ob es sich dabei um eine zentrale Heizungsanlage, den Betrieb einer zentralen Brennstoffversorgungsanlage oder die eigenständige Wärmelieferung handelt. Innerhalb der Nebenkosten für Heizkosten ist ebenfalls die Wartung und Reinigung von Etagenheizungen enthalten.

5. Die Kosten für die Warmwasserversorgung

Sofern die Kosten für die Warmwasserversorgung nicht bereits innerhalb einer anderen Nebenkostenart, wie beispielsweise der Wasserversorgung oder den Heizkosten enthalten sind, können innerhalb dieser Nebenkosten alle anfallenden Kosten enthalten sein, welche für die Warmwasserversorgung durch eine zentrale Warmwasserversorgungsanlage, eine eigenständige gewerbliche Lieferung von Warmwasser oder durch die Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten entstehen.

6. Kosten für verbundene Heizungs- & Warmwasserversorgungsanlagen

Sofern diese Kosten nicht bereits innerhalb einer anderen Nebenkostenart enthalten sind, sind hierin die entstanden Kosten für verbundenen Versorgungsanlagen bei zentralen Heizungsanlagen, einer eigenständigen gewerblichen Lieferung der Wärmeversorgung oder auch bei verbundenen Etagenheizungen beinhaltet.



7. Kosten für Aufzüge

Die entstehenden Kosten durch Wartung, Pflege, Aufsicht und der regelmäßigen Prüfung der Personen- oder Lastenaufzüge sowie die entstehenden Kosten für Betriebsstrom und Reinigung gehören zu dieser Nebenkostenart.

8. Kosten für Straßenreinigung und die Müllbeseitigung

Hierzu zählen alle Kosten und Gebühren der Straßenreinigung sowohl öffentlicher und nichtöffentlicher Maßnahmen. Im Bereich der Müllbeseitigung können zusätzlich Kosten für den Betrieb von beispielsweise Müllschluckern oder Müllmengenerfassungsanlagen berücksichtigt werden.

9. Entstehende Kosten für die Reinigung des Gebäudes und der Bekämpfung von Ungeziefer

Zu den Nebenkosten für die Gebäudereinigung zählen sämtliche Kosten, die durch die Reinigung der gemeinschaftlich genutzten Teile des Gebäudes.

10. Kosten für die Gartenpflege

Diese Nebenkosten enthalten sämtliche entstandene Kosten für die Pflege und Instandhaltung gärtnerisch angelegter Flächen, die Instandhaltung und Pflege vorhandener Spielplätze und die Pflege von Zugängen und Zufahrten vom Grundstück.

11. Kosten für die Beleuchtung

Beleuchtung zählt zu den Nebenkostenarten der Betriebskostenverordnung, sofern sie für die Stromversorgung für die Beleuchtung gemeinschaftlich genutzter Gebäudeteile wie beispielsweise Flure, Treppenhausbeleuchtungen oder dem Keller dient.

12. Kosten für die Reinigung des Schornsteins

Sofern die Kosten nicht bereits in den Kosten für den Betrieb einer zentralen Heizungsanlage enthalten sind, können die entstandenen Kehrgebühren entsprechend der geltenden Gebührenverordnung geltend gemacht werden.

13. Laufende Kosten für die Sach- und Haftpflichtversicherung

Hierzu gehören die entstehenden Kosten für Gebäudeversicherungen, zu denen beispielsweise die Versicherung gegen Feuer, Sturm, Wasser oder auch die Elementarschäden gehören. Ebenfalls zählen Kosten für die Haftpflichtversicherung des Gebäudes, eine Öltankversicherung oder eine Versicherung für einen vorhandenen Aufzug.

14. Laufende Kosten für den Hausmeister / Hauswart

Zu den Kosten für den Hauswart gemäß der Betriebskostenverordnung gehören die Vergütung inklusive der zu zahlen-

den Sozialbeiträge. Werden durch den Hauswart Arbeiten ausgeführt, die unter einer der anderen Nebenkostenarten vorzufinden sind, so dürfen diese innerhalb dieser Posten nicht nochmals als Nebenkosten aufgeführt werden.

15. Entstehende Kosten durch vorhandenen TV-Anschlüsse

Laufende Kosten für den Betrieb, die Instandhaltung und Wartung einer vorhandenen Gemeinschaftsantennenanlage oder eines Breitbandkabelnetzes zählen ebenfalls zu den Nebenkosten.

16. Die entstehenden Kosten für den Betrieb einer oder mehrerer Geräte zur Wäschepflege

Die entstehenden Nebenkosten für den Betrieb, die Pflege und Wartung von gemeinschaftlich zu nutzenden Einrichtungen zur Wäschepflege wie beispielsweise Waschmaschine und Wäschetrockner. Ebenfalls zählt die Wasserversorgung der Geräte zu diesen Nebenkosten, sofern dieses nicht schon innerhalb einer anderen Nebenkostenart verrechnet wurde.

17. Sonstige entstehende Nebenkosten

Hierin sind alle Nebenkosten enthalten, welche im Zusammenhang mit dem Gebäude und dem Grundstück entstehen, jedoch nicht einem der anderen 16 Punkte zugeordnet werden können.

Fehler in der Nebenkostenabrechnung

Trotz größter Sorgfalt durch den Vermieter kommt es durchschnittlich in jeder zweiten Nebenkostenabrechnung zu Fehlern. Hierbei handelt es sich nicht immer um einen nicht umlagefähigen Posten innerhalb der Nebenkostenabrechnung, sondern oftmals ist ein Form- oder Rechenfehler Ursache einer fehlerhaften Nebenkostenabrechnung.

1. Die Nebenkostenabrechnung wird dem Mieter zu spät zugestellt.

§ 556 Abs. 3 Satz 2 besagt, dass der Vermieter maximal 12 Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums dem Mieter die Nebenkostenabrechnung vorlegen muss.

Beispiel: Die Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2010 muss spätestens bis zum 31.12.2011 dem Mieter zugegangen sein.

Wird diese Frist überschritten, so sind eventuelle Nachforderungen des Vermieters ausgeschlossen und müssen durch den Mieter nicht mehr beglichen werden. Ein eventuelles Guthaben zugunsten des Mieters hingegen verfällt nicht und muss vom Vermieter auch nach Verstreichen der Einjahresfrist dem Konto des Mieters gutgeschrieben werden.

Ausnahme: Kann der Vermieter nachweisen, dass die verspätete Abgabe der Nebenkostenabrechnung nicht sein Verschulden ist, so hat eine Forderung auch nach Verstreichen der Frist noch Gültigkeit.

2. Vom Vermieter wird eine Nachzahlung für Nebenkosten verlangt, obwohl im Mietvertrag keine Vorauszahlungen vereinbart wurden.

Wird im Mietvertrag keine Zahlung von Nebenkosten vereinbart, so handelt es sich bei der Mietzahlung um eine sogenannte Inklusivmiete oder auch Bruttomiete. Hierbei sind in der zu zahlenden Miete bereits alle Kosten, mit Ausnahme von Heiz- und Warmwasserkosten, enthalten.

Nachforderungen seitens des Vermieters aufgrund gestiegener Kosten oder einer zu niedrigen Schätzung der Nebenkosten sind unwirksam und müssen durch den Mieter nicht beglichen werden.

Der Vermieter ist zudem bei einem Mietvertrag mit Inklusivmiete nicht dazu verpflichtet, eine jährliche Nebenkostenabrechnung zu erstellen.

3. Leer stehende Wohnungen wurden bei der Umlage der Nebenkosten nicht mit berücksichtigt.

Auch für nicht vermietete Wohnungen fallen umlagefähige Nebenkosten, beispielsweise Grundsteuer, Schornsteinfegerkosten oder Versicherungen, an. Diese anteiligen Kosten dürfen nicht auf die restlichen Mieter umgelegt werden, sondern gehen grundsätzlich zu Lasten des Vermieters.

Eventuelle Klauseln im Mietvertrag, in denen die Verteilung der Nebenkosten sich nach der vermieteten Gesamtfläche richtet, sind unwirksam.

4. Es werden Nebenkosten abgerechnet, die nicht umlagefähig sind.

Der Vermieter kann lediglich die laufenden Betriebskosten auf die Mieter umlegen. Die umlagefähigen Betriebskosten sind in der Betriebskostenverordnung festgelegt und aufgelistet und nur diese Kosten sind umlagefähig. Zusätzlich entstandene Kosten für beispielsweise Verwaltungstätigkeiten oder Reparaturkosten dürfen nicht auf die Mieter umgelegt werden.

5. Seitens des Vermieters wurde eine umlagefähige Rechnung übersehen und nicht mit aufgeführt.

Auch bei größter Sorgfalt kann es vorkommen, dass der Vermieter eine umlagefähige Rechnung übersehen hat und diese nicht mit in der Nebenkostenabrechnung aufgeführt ist.

Wird dieser Fehler durch den Vermieter bemerkt, ehe eine Nachforderung durch den Mieter beglichen wurde, so kann der Vermieter die Nebenkostenabrechnung korrigieren. Dies ist selbst dann zulässig, wenn die fehlerhafte Abrechnung dem Mieter bereits zugewungen ist.

Wurde eine entstandene Nachforderung aus der Nebenkostenabrechnung jedoch durch den Mieter bereits beglichen, so gilt die Abrechnung als anerkannt und es besteht seitens des Mieters keine Verpflichtung mehr, weitere Nachforderungen aus dieser Abrechnung zu begleichen.

6. Innerhalb der Nebenkostenabrechnung fehlen für die Abrechnung relevante Daten.

Damit eine erstellte Nebenkostenabrechnung für den Mieter, aber auch für den Vermieter nachvollziehbar und überschaubar ist, ist es zwingend erforderlich, dass folgende Angaben innerhalb der Abrechnung vorhanden sind:

- Die Benennung des genauen Abrechnungszeitraums. Dieser darf jedoch nicht mehr als 12 Monate betragen.
- Eine Auflistung der angefallenen Gesamtkosten je Betriebskostenposition.
- Die genaue Summe aller Einzelbeträge je angefallener Nebenkostenposition.
- Genaue Angaben sowie eine entsprechende Erläuterung zum verwendeten Verteilerschlüssel.
- Die genaue Berechnung, wie sich der eigene Anteil errechnet.
- Die Summe der geleisteten Vorauszahlungen
- Die Endsumme, die sich aus der Summe der Vorauszahlungen abzüglich der angefallenen Betriebskosten errechnet.

Fehlt nur eine dieser Angaben, so ist die Nebenkostenabrechnung nicht korrekt und somit ungültig. Befindet sich der Vermieter noch in der 1 Jahresfrist, so besteht die Möglichkeit die Abrechnung zu korrigieren, ist die Frist überschritten, entfallen sämtliche Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter.

7. Der Abrechnungszeitraum beträgt mehr als 12 Monate.

Der maximal zulässige Abrechnungszeitraum für eine Nebenkostenabrechnung beträgt 12 Monate. Eine Überschreitung dieses maximalen Zeitraums ist grundsätzlich unzulässig und darf selbst dann nicht überschritten werden, wenn ein Mietverhältnis beispielsweise erst im Oktober oder November eines Jahres beginnt.

Auch in diesem Fall muss der Vermieter den laufenden Abrechnungszeitraum mit dem Mieter abrechnen, wobei die Nebenkostenabrechnung nur anteilig für die bestehende Mietzeit berechnet werden darf.

8. Vorhandene Gewerbebetriebe wurden nicht von der Gesamtfläche abgezogen.

Gerade in einem Mehrfamilienhaus kann es vorkommen, dass innerhalb des Hauses auch ein Gewerbebetrieb ansässig ist. Da Gewerbebetriebe oftmals einen erhöhten Wasserverbrauch haben und auch mehr Müll verursachen als eine Privatwohnung, muss der sogenannte Gewerbeanteil von der Gesamtfläche abgezogen werden, ehe die Betriebskostenabrechnung erstellt wird.



Fazit:

Auch bei größter Sorgfalt kann es zu Fehlern bei der Erstellung der Nebenkostenabrechnung kommen. Aus diesem Grund ist es empfehlenswert, die Nebenkostenabrechnung nach Erhalt sorgfältig zu prüfen und sich bei Fragen zur Aufstellung oder zur anteiligen Berechnung der Kosten direkt an den Vermieter zu wenden. Dieser gibt in der Regel gerne die benötigten Auskünfte.

Stand 15.10.2014

Das Mietrecht samt Nebenkostenabrechnung ist ständigen Änderungen unterworfen. Daher kann keine Gewähr für die Aktualität und die rechtliche Belastbarkeit der Artikel übernommen werden.

Redaktioneller Beitrag von

Dennis Hundt

Immobilienkaufmann

Hallandstraße 24
13189 Berlin

E-Mail: info@nebenkostenabrechnung.com

Internet: www.nebenkostenabrechnung.com

Asbest

Asbest (altgriechisch = unvergänglich) ist eine Sammelbezeichnung für verschiedene natürlich vorkommende, faserförmige Silikat-Mineralen. Asbest wurde auch „Wunderfaser“ genannt, weil er eine große Festigkeit besitzt, hitze- und säurebeständig ist, hervorragend dämmt und die Asbestfasern zu Garnen versponnen und diese verwebt werden können. Aufgrund der inzwischen eindeutig festgestellten Gesundheitsgefahren ist der Einsatz heute in vielen Staaten verboten, unter anderem in der ganzen Europäischen Union (EU) und der Schweiz (seit 1990).

Bereits um 1900 wurde die Asbestose als Krankheit entdeckt. 1943 wurde Lungenkrebs als Folge von Asbestbelastungen als Berufskrankheit anerkannt und seit 1970 wird die Asbestfaser offiziell als krebserzeugend bewertet. 1979 wurde das erste Asbestprodukt in Westdeutschland verboten. Zu dieser Zeit wurde Asbest bereits in über 3.000 Produkten eingesetzt. Es folgten weitere Einschränkungen, bis 1990 in der Schweiz und Österreich sowie 1993 in Deutschland die Herstellung und Verwendung von Asbest generell verboten wurden. Seit 2005 gibt es ein EU-weites Verbot.

Auch heute begegnet man Asbest noch in vielen alten Bauteilen:

- Asbestzement („Eternit“): Dacheindeckungen und Außenwandverkleidungen

- Asbestplatten, zum Beispiel Zwischenlagen unter Elektro-Abzweigdosen und Vorschaltgeräten, hinter Öfen in älteren Holzgebäuden, oft als Asbestpappe, also schwach gebunden
- in Dichtungen
- Asbest als Bestandteil von alten Fußbodenbelägen aus Kunststoff
- etc.

Asbestsanierungen sind sehr aufwändig. Für die Sanierungen gilt in Deutschland die TRGS 519 (Technische Regeln für Gefahrstoffe: Asbest). Da die Beschädigung von Asbestprodukten zur Freisetzung der Fasern führt, muss die Sanierungsbaustelle in Gebäuden staubdicht von der Umgebung abgeschottet werden. Der Innenbereich muss während der Arbeiten unter Unterdruck gehalten werden. Die Arbeitsbereiche dürfen nur über Schleusensysteme betreten und verlassen werden. Die Schleusen werden meist in eine Türöffnung eingesetzt und dann luftdicht verklebt. In den Schleusen, die im Inneren mehrere Kammern haben, stehen dann Reinigungsanlagen zur Verfügung, sodass von der Schutzbekleidung alle Asbestreste abgespült werden können.

<http://de.wikipedia.org/wiki/Asbest>





Viel Geld und Ärger sparen - durch richtiges Heiz- und Lüftverhalten!



Sie kennen den Spruch: Das Leben wird vorwärts gelebt und rückwärts verstanden! Wir kommen alle nicht als kleine Einsteine auf die Welt und daher ist es wichtig, aus Erfahrungen zu lernen. Und ist es nicht viel einfacher, aus schlechten Erfahrungen anderer zu lernen, ohne selbst in eine solche Situation zu geraten? Wir wollen Ihnen heute aus unseren Erfahrungen Tipps vermitteln, die Ihnen viel Geld, aber auch Ärger ersparen können.

Bei den Betriebskosten stellen die Heizkosten idR den kostenmäßig größten Anteil dar. Hier können Sie erheblich sparen, wenn Sie bewusst mit dem Thema „richtiges Heiz- und Lüftverhalten“ umgehen. Das optimale Raumklima wird durch zwei Faktoren bestimmt. 1. Wärme und 2. Luftfeuchte. Je kälter die Luft ist, umso schneller kondensiert die Feuchtigkeit! Kondensation bedeutet, dass sich aus der Luft die Feuchtigkeit absondert und z.B. am Fensterrahmen steht oder sich in die Tapete setzt (immer da, wo es am kältesten ist!).

Fazit: Kühlere Räume müssen häufiger gelüftet werden! IdR hat man in den Räumen einer Wohnung je nach Gebrauch unterschiedliche Temperaturen. Z.B. ist es im Wohnzimmer oft wärmer als im Schlafzimmer. Lässt man nun die Wohnzimmertür zum Schlafzimmer offen stehen, entweicht die warme Luft des Wohnzimmers z.T. ins Schlafzimmer. So vergeuden Sie Heizener-

gie und was noch viel wichtiger bzw. schlimmer ist: Auch die Feuchtigkeit gelangt in den kühleren Raum, der diese schlechter vertragen kann (s.o.). Daher: Zimmertüren besser geschlossen halten! Noch deutlicher wird diese Situation beim Kochen oder beim Duschen. Hier entsteht viel Luftfeuchtigkeit, die nicht in andere Räume entweichen sollte. Sie kennen das, wenn Sie z.B. den Geschirrspüler nach dem Waschgang öffnen, kommt Ihnen ein Schwall feuchter Luft entgegen. Daher ist es besser, dass man während des Duschens oder Kochens die Türen von Küche und Bad geschlossen hält und nach den jeweiligen Vorgängen zunächst diese Räume lüftet. Und Lüften ist kein Kippen von Fenstern! Gerade im Winter führt das ständig gekippte Fenster zur Schimmelbildung oberhalb des Fensters. Sie müssen die Fenster (für wenige Minuten) richtig öffnen. Dabei die Heizung in dem Raum runter drehen. Sie wollen ja nicht die Umwelt heizen! Ist in Küche oder Bad kein Fenster vorhanden, sollte unbedingt regelmäßig quer gelüftet werden.

Tipp 1: Entwickeln Sie ein Gefühl für die unterschiedlichen Feuchtigkeitsgehalte von Räumen.

Tipp 2: Türen zu!

Tipp 3: Stoßlüften statt Kippfenster.

Wichtig ist es auch, dass große Schränke nicht unmittelbar an Außenwänden stehen. Dann kann dahinter die Luft nicht zirkulieren und es bildet sich Schimmel. Zudem: Stellen Sie die Heizkörper nicht mit Sitzmöbeln zu oder verdecken Sie diese nicht mit langen Vorhängen. Das sieht zwar schön aus, aber die Wärme wird hinterm Vorhang gefangen und verteilt sich schlechter im Raum.

Ihnen ist das alles zu kompliziert oder Sie haben keine Lust sich mit Luftfeuchtigkeit zu befassen? Dann machen Sie es sich doch leichter und kaufen ein Luftfeuchtemessgerät, welches durch ein akustisches oder optisches Signal zu viel Luftfeuchtigkeit anzeigen. Dann ist es spätestens Zeit zum Lüften. Bei Interesse zum Erwerb können Sie uns gerne ansprechen.

(Unsere Empfehlung: Kopieren Sie sich den Artikel und schicken Sie ihn an Ihre Mieter!)

Meike Elkemann-Reusch, Geschäftsführerin Haus & Grund Niederberg e.V., Herbst 2014

Redaktioneller Beitrag von



Haus- & Grund Niederberg e.V.
Bismarckstraße 15
40822 Mettmann

Telefon: 0 21 04 / 246 44
Telefax: 0 21 04 / 81 95 40

info@hausundgrund-niederberg.de
www.hausundgrund-niederberg.de





Eisige Zeiten angekündigt - Räum- und Streupflicht für Haus- und Grundeigentümer

Die Ankündigung vom „Deutschen Wetterdienst“ für die kommenden Tage: Eis und Schnee. Und so kommt jedes Jahr wieder die Frage, wer, wann und wie ist für die Räum- und Streupflicht vor dem Haus verantwortlich. Haus & Grund Haan/Mettmann informiert über die wichtigsten Punkte.

Wer muss räumen und streuen?

Grundsätzlich sind die Kommunen verpflichtet, bei Schnee und Eisglätte zu räumen und zu streuen. Allerdings haben die meisten Städte und Gemeinden von ihrem Recht Gebrauch gemacht, die Verkehrssicherungspflicht per Satzung auf die Eigentümer von Grundstücken zu übertragen. Demnach ist jeder Haus- und Wohnungseigentümer bzw. der Vermieter verpflichtet, Dritte vor Gefahrenquellen zu schützen, die durch Glätte oder Schnee von seinem Grundstück ausgehen. Die Übertragung der Verkehrssicherungspflicht erfolgt durch eine schriftliche Vereinbarung zwischen dem Eigentümer und dem Übernehmer. „Der Grundstückseigentümer kann als Vermieter seine Pflicht im Rahmen des Mietvertrages aber an den Mieter übertragen“, erklärt die Geschäftsführerin von Haus & Grund Haan/Mettmann, Meike Elkemann-Reusch. Der Mieter wird durch die Übernahme Streupflichtiger und somit einstandspflichtig. „Der Vermieter selbst bleibt allerdings zur Überwachung verpflichtet“! Ist der Hausbesitzer nicht ortsansässig, muss er jemanden beauftragen, der den Mieter an sei-

ner Stelle kontrolliert. Der Vermieter hat des Weiteren das Material rechtzeitig bereitzustellen, es sei denn im Mietvertrag wurde schriftlich festgelegt, dass der Mieter die Kosten für Streumaterial und Arbeitsgeräte zu tragen hat.

Entbindet Beruf oder Krankheit von der Räumpflicht?

Krankheit oder beruflich bedingte Ortsabwesenheit entbindet nicht von der Räum- und Streupflicht. Ist es dem Eigentümer oder Mieter nicht möglich, seine Räum- und Streupflicht tagsüber zu gewährleisten, hat er rechtzeitig dafür Sorge zu tragen, dass Dritte seine Verpflichtung übernehmen.

Wann und wie oft muss geräumt werden?

„Erst bei konkreter Glatteisgefahr sowie unmittelbar nach Beendigung des einsetzenden Schneefalls setzt die Räum- und Streupflicht ein“, erläutert Frau Elkemann-Reusch. Bei Dauerschneefall sind die Beseitigung und das Streuen zu wiederholen, insbesondere dann, wenn das Streugut seine Wirkung verloren hat. Nur wenn das Streuen auf die Beseitigung der Glätte keinen Einfluss mehr hat und somit zwecklos ist, entfällt die Streupflicht. Vorsorglich müssen gegen Schneeglätte oder drohende Vereisung Maßnahmen getroffen werden, wenn erfahrungsgemäß konkrete, besonders gefährliche Stellen bekannt sind. „In zeitlicher Hinsicht besteht in den meisten Gemeinden eine Räum- und Streupflicht werktags zwischen

7.00 Uhr morgens bis 20.00 Uhr abends bzw. an Sonn- und Feiertagen ab 9.00 Uhr morgens“, so Elkemann-Reusch. In den Satzungen der Gemeinden sind diese Zeiten genau festgelegt. Außerhalb der üblichen Verkehrszeiten besteht für den Vermieter allerdings keine Pflicht für einzelne Mieter zu streuen, wenn diese bereits um 6.00 Uhr ihren Weg zur Arbeitsstätte antreten.

Wie umfangreich muss geräumt und gestreut werden?

Außerhalb der Innenstadt einer Großstadt ist es grundsätzlich nicht erforderlich, die gesamte Breite des Bürgersteigs zwischen der Hauswand und dem Bordstein zu bestreuen. „Ausreichend ist, wenn ein Streifen schnee- und eisfrei gehalten wird, der es zwei Passanten gestattet, nebeneinander vorbeizulaufen“, weist Elkemann-Reusch hin. Zufahrtswege, Wege vom Garten zur Haustür sowie Treppen, Durchgänge und Garagengänge sind ebenfalls zu streuen und zu räumen. Die private Nutzung von Streusalz ist in vielen Ortschaften verboten oder nur bei extremen Wetterlagen und an Gefahrenstellen erlaubt. Splitt, Sand oder Granulat wie z.B. Lava sind umweltschonende Alternativen.

Was passiert bei Verletzung der Räum- und Streupflicht?

Sofern es der Eigentümer bzw. der Mieter unterlassen hat, seiner Räum- und Streupflicht nachzukommen und ein Fußgänger deshalb stürzt und sich

verletzt, muss der Eigentümer bzw. der Mieter als Streupflichtiger für den daraus entstehenden Schaden aufkommen. „Hier kommen Arzt- und Krankenhauskosten, aber auch Verdienstausschlag und Schmerzensgeld in Betracht“, erklärt Elkemann-Reusch. „Dem Verletzten obliegt in diesem Fall aber die Nachweispflicht“. Der Streupflichtige muss sich dann seinerseits entlasten und nachweisen, dass er seiner Räum- und Streupflicht nachgekommen ist. Sinnvoll ist es daher, die Unglücksstelle mittels Fotos zu dokumentieren. Der Streupflichtige kann zudem ein etwaiges Mitverschulden des Verletzten aufgrund ungeeigneten Schuhwerks anführen. Der Streupflichtige begeht auch eine fahrlässige Körperverletzung und muss mit strafrechtlichen Konsequenzen rechnen.

Für weitere Fragen stehen die Rechtsberater von Haus & Grund Haan/Mettmann gerne zur Verfügung.

Redaktioneller Beitrag von



Haus- & Grund Niederberg e.V.
Bismarckstraße 15
40822 Mettmann

Telefon: 0 21 04 / 246 44
Telefax: 0 21 04 / 81 95 40

info@hausundgrund-niederberg.de
www.hausundgrund-niederberg.de



Der Wohnberechtigungsschein (WBS), umgangssprachlich auch §-8-Schein, früher auch §-5-Schein oder B-Schein, ist eine amtliche Bescheinigung in Deutschland, mit deren Hilfe ein Mieter nachweisen kann, dass er berechtigt ist, eine mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnung („Sozialwohnung“) zu beziehen. Er wird auf Grundlage von § 5 des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) in Verbindung mit § 27 Abs. 3 bis 5 WoFG (Wohnraumförderungsgesetz) ausgestellt.

Berechtigte Personen

Der Wohnberechtigungsschein wird vom Wohnungsamt der Gemeinde an Personen ausgestellt, die in der Bundesrepublik Deutschland einen dauerhaften Aufenthalt begründen können; er gilt für die Dauer von einem Jahr ab Ausstellung.

Die Einkommensermittlung und -berechnung ergibt sich aus §§ 20 bis 24 WoFG. Der WBS kann nach der unten dargestellten Methode erteilt werden, wenn das ermittelte Gesamt-Einkommen aller Haushaltsangehörigen die für sie geltende Einkommensgrenze nach dem Wohnraumförderungsgesetz nicht

übersteigt, wobei die Bundesländer diese Einkommensgrenzen selbst festlegen können.

Berechnung des Jahres-Einkommens

Berücksichtigt werden alle steuerpflichtigen Einkünfte (§ 21 Abs. 1 WoFG), aber auch teilweise steuerfreie Einkünfte (§ 21 Abs. 2 WoFG) der nächsten 12 Monate. Maßgeblich sind die Einkünfte zum Zeitpunkt der Antragstellung. Zum Einkommen zählt nicht das gesetzliche Kindergeld. Je nach Einkommensart können nun die unterschiedlichen Pauschalbeträge für Werbungskosten oder gegebenenfalls darüber hinausgehende Werbungskosten abgesetzt werden. Ein Arbeitnehmer kann zum Beispiel den Arbeitnehmerpauschbetrag von 1000 Euro absetzen. Von der so ermittelten Zwischensumme können jeweils bis zu 10 Prozent abgezogen werden, wenn:

- Steuern vom Einkommen,
 - Pflichtbeiträge zur Kranken- und Pflegeversicherung,
 - Pflichtbeiträge zur Rentenversicherung
- entrichtet werden, also maximal 30 Prozent.

Geltungsbereich	1 Pers.	2 Pers.	für weitere	Kind
Allgemein	12.000	18.000	4.100	500
Schleswig-Holstein	14.400	21.600	5.000	600
Stuttgart	21.600	25.200	5.740	700
Berlin	16.800	25.200	5.740	700
Nordrhein-Westfalen	18.010	21.710	4.980	640
Hamburg	15.600	23.400	4.100	1.000

Ferner dürfen Aufwendungen zur Erfüllung gesetzlicher Unterhaltsverpflichtungen abgezogen werden (es gibt gegebenenfalls Höchstgrenzen).

Nach den Abzügen sind gegebenenfalls noch weitere Freibeträge abzusetzen:

- für Alleinerziehende, die einer Erwerbstätigkeit oder Ausbildung (nicht nur kurzzeitig am Tag) nachgehen, 600 Euro für jedes Kind unter 12 Jahren,
- für ein Kind, das eigenes Einkommen hat und das 16., aber noch nicht das 25. Lebensjahr vollendet hat, bis zu 600 Euro
- für im Sinne des § 14 SGB XI häuslich pflegebedürftige Schwerbehinderte bei einem Grad der Behinderung unter/ ab 80 Prozent 2.100 Euro/4.500 Euro
- für junge Ehepaare innerhalb von 5 Kalenderjahren nach dem Jahr der Eheschließung, wobei keiner von beiden das 40. Lebensjahr vollendet haben darf, 4.000 Euro

Beispiel

Ein Ehepaar im zweiten Ehejahr, beide 30 Jahre alt, haben zwei Kleinstkinder und leben in Stuttgart. Beide zusammen verdienen 44.700 Euro brutto. Davon abzuziehen sind 1000 Euro Arbeitnehmerpauschbetrag, vom Rest 30 % für Steuern, Krankenkasse und Rentenversicherung, ferner 4000 Euro für das junge Eheglück. Verbleiben 26.590, dies liegt unter der Grenze von

25.200+700+700=26.600, die für diese Familie gilt. Sie erhalten also einen Wohnberechtigungsschein.

Im WBS ist die angemessene Wohnungsgröße aufzunehmen. Diese kann sich nach der Wohnraumzahl oder nach der Wohnfläche bemessen.

Freistellung (§ 30 WoFG)

Wohnungssuchende, die aufgrund ihrer Einkommenssituation kein Anrecht auf die Ausstellung eines Wohnberechtigungsscheins haben, können durch den Verfügungsberechtigten (Vermieter) beim zuständigen Amt für Bauverwaltung und Wohnungswesen eine Freistellung prüfen lassen. Diese Regelung soll dazu beitragen, dass eine sozial stabile Bevölkerungsstruktur auch in Gegenden, in denen viele Bezugsberechtigte von Sozialleistungen wohnen, aufrechterhalten werden kann. Bei Bewilligung wird der Wohnraum von den öffentlichen Belegungsbindungen freigestellt – vorausgesetzt, der künftige Mieter erklärt sich damit einverstanden, eine monatliche Ausgleichszahlung zuzüglich zum eigentlichen Mietpreis zu entrichten. Die Höhe der Mietmehrbelastung wird aus verschiedenen Faktoren errechnet, wobei das Einkommen des interessierten Mieters sowie das Verhältnis zwischen tatsächlicher und nach dem Mietspiegel höchstmöglicher Nettokaltmiete pro Quadratmeter eine wichtige Rolle spielt.

<http://de.wikipedia.org/wiki/Wohnberechtigungsschein>

Als Mietnomaden werden Personen bezeichnet, die in eine Mietwohnung einziehen, ohne die entsprechende Miete zu entrichten und nach Aufdeckung in die nächste Mietwohnung ziehen, ohne die Mietschulden zu begleichen. Hierbei kann die Spanne von sozial schwachen Familien reichen, die eher unabsichtlich nicht zu bewältigende Mietschulden auftürmen und dann die Wohnung verlassen bis hin zu tatsächlich zahlungsfähigen Mietern, die Mieterrechte missbrauchen und durch Behauptung von Wohnungsmängeln Mietminderungen rechtfertigen und stets etwas weniger als zwei Monatsmieten im Rückstand bleiben, so dass das juristische Vorgehen erheblich erschwert wird

Häufig werden dabei vor Einzug dem Vermieter falsche oder unzureichende Angaben gemacht (z. B. Verschleierung der Einkommen oder Verschweigen der Zahlungsunfähigkeit) oder es werden angebliche Mängel bei der Wohnung behauptet. Da solche, als Mietnomaden bezeichnete Personen sich nicht für die Wohnung verantwortlich fühlen und die Wohnung häufig fluchtartig über Nacht verlassen, kommt es auch vor, dass mit dem Auszug heruntergekommene oder vermüllte Wohnungen hinterlassen werden.

Definition

Der Begriff ist eine Anspielung auf die Lebensweise von Nomaden – Wandervölkern ohne Sesshaftigkeit. Sowohl der Mietbetrug als auch das Vortäuschen wirtschaftlich geordneter Verhältnisse (Eingehungsbetrug) sind nach dem Strafgesetzbuch strafbar.

Der Begriff wurde in den letzten Jahren häufig in den Medien verwendet. Schätzungen zufolge beziffert sich der jährliche Schaden für die Vermieter in Deutschland auf 200 Mio. €. Eine wissenschaftliche Untersuchung („Mieterschutz und Investitionsbereitschaft im Wohnungsbau - Mietausfälle durch so genannte Mietnomaden“) von der Forschungsstelle Immobilien der Universität Bielefeld (2010) schätzt das Problem geringer ein. Untersucht wurden im Gutachten rund 50 Fälle von Mietnomaden pro Jahr (Fälle in betrügerischer Absicht eingerechnet, Mietrückstand z.B. wegen Verlustes des Arbeitsplatzes nicht eingezählt). Ein Gesamtgutachten über den Umfang existiert in der Studie aufgrund der geringen freiwilligen Betroffenenmeldungen allerdings nicht. Nach Auskunft der betroffenen Vermieter aus dem Gutachten lag der Schaden in 45 % der Fälle unter 5.000 €, bei 30 % unter 10.000 € (entsprechend bei 25 % der Fälle höher).

Im Zuge der vom Deutschen Bundesrat beschlossenen Mietrechtsreform vom 1. Februar 2013 wurde die Position von Vermietern gegenüber Mietnomaden gestärkt. Seit Inkrafttreten des Mietrechtsänderungsgesetzes (MietRÄndG) am 1. Mai 2013 können diese besser gegen Mietnomaden vorgehen.

Deutsches Mietrecht

Eine fristlose Kündigung kann der Vermieter nach deutschem Recht aussprechen, wenn der Mieter in zwei aufeinander folgenden Monaten mit mehr als einer Monatsmiete (§ 543 Abs. 2

Nr. 3a BGB) oder insgesamt mit dem Betrag von zwei Monatsmieten (§ 543 Abs. 2 Nr. 3b BGB) im Rückstand ist.

Wegen der notwendigen Wahrung gesetzlicher Fristen einerseits und der schleppenden Abarbeitung der Klagen infolge der Überlastung der Amtsgerichte andererseits konnte es bisher trotzdem mehrere Monate dauern, bis ein vollstreckbares Räumungsurteil erging und ein Gerichtsvollzieher mit seiner Vollstreckung beginnen konnte. Hinzu kam, dass der Vermieter die Kosten des Verfahrens sowie der Zwangsräumung und Renovierung selbst zu tragen hatte, falls diese nicht vom Mieter eingetrieben werden konnten.

Seit der Mietrechtsänderung 2013 werden Räumungssachen von den Gerichten bevorzugt behandelt (§ 272 Abs. 4 ZPO). Zudem kann der Mietschuldner vom Gericht verpflichtet werden, Sicherheiten für die Mieten zu hinterlegen, die während des Verfahrens weiter anfallen. Bei Nichtbefolgen der Sicherheitsanordnung kann der Vermieter beschleunigt eine Räumung erwirken. Insbesondere ist die sogenannte Berliner Räumung nun rechtlich zulässig – der Wohnungseigentümer kann die Wohnung per Gerichtsvollzieher räumen lassen, sobald er über einen Räumungstitel verfügt, ohne die in der Wohnung verbliebenen Gegenstände abtransportieren und einlagern zu müssen. Die Haftung des Eigentümers für zurückgelassenes Inventar ist somit auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Ferner erhält der Vermieter

mit der Gesetzesänderung einen neuen Anspruch im einstweiligen Verfügungsverfahren, nach dem er auch gegen ihm unbekannt angegebliche Untermieter zügig einen Räumungstitel erwirken kann, damit die Räumung mithilfe dieses Tricks nicht mehr umgangen werden kann.

Vorbeugung

Es gibt Bestrebungen, Mietnomaden und säumige Mieter schon im Vorfeld zu identifizieren. Etwa, indem sich der Vermieter Originalbanküberweisungen oder Abbuchungen der letzten Miete vorzeigen lässt, Mieter- bzw. Bonitätsauskünfte bei Auskunfteien einholt oder auf einer Selbstauskunft des Mietinteressenten besteht.

In der Praxis kann es dabei jedoch zu folgenden Problemen kommen:

- Zersplitterung des Datenbestands der Auskunfteien: Am Markt existieren verschiedene Dienstleister nebeneinander, die ihre Daten kaum untereinander abgleichen.
- Mietobjekt: Wohnungen in weniger begehrten Lagen mit geringem Komfort lassen sich schwerer vermitteln, häufig nur an weniger liquide Mieter.
- Mietverhältnis: Die vermietetseitige Bonitätsanfrage oder Aufforderung zur Vorlage von Gehaltsabrechnungen kann das Verhältnis der Parteien von vornherein belasten, sodass Interessenten nach Möglichkeit auf Alternativangebote ausweichen.



- Hohe Kosten der Bonitätsprüfung.
- Mängel bei der Bonitätsprüfung
- Datenschutzrechtliche Bedenken gegen routinemäßige Durchleuchtung von Mietinteressenten.

verbundenen Gerichts- und Anwaltskosten sind über die Mietnomadenversicherung allerdings nicht abgedeckt.

Mietnomaden können (illegalerweise) ihre Identität verschleiern und beispielsweise mit falschen Ausweisen, gefälschten Selbstauskünften und gefälschten Lohn- oder Gehaltsabrechnungen zur Wohnungsübernahme erscheinen. Eine gute Rückversicherung bietet daher ein Besuch in der bisherigen Wohnung des potenziellen Mieters bzw. eine Kontaktaufnahme mit dessen bisherigem Vermieter.

Durch das Vortäuschen wirtschaftlich geordneter Verhältnisse begeht der Mieter einen sogenannten Eingehungsbetrug, der gemäß § 263 StGB strafbar ist, wenn der Mieter von vornherein den Vorsatz hat, seine vertraglichen Pflichten nicht zu erfüllen. In diesem Zusammenhang wird auch von Einmietbetrug oder Einmietungsbetrug gesprochen.

Versicherungsschutz

Mittlerweile bieten Versicherungsgesellschaften sogenannte Mietnomadenversicherungen an. Je nach Versicherung bekommen Vermieter die durch einen Mieter verursachten Mietausfälle und Sachschäden ganz oder teilweise ersetzt. Pro versicherte Wohnung kostet der Schutz jährlich zwischen 100 und 260 €. Die mit einer Räumungsklage

Quelle: <http://de.wikipedia.org/wiki/Mietnomade>



Die Bauverein Haan eG ist eine Genossenschaft, die 1919 gegründet wurde und der zurzeit rd. 1.000 Mitglieder angehören. Die Genossenschaft wird von ihren Mitgliedern getragen, die über eine Beteiligung mit Geschäftsanteilen Miteigentumsrechte erwerben und am Geschäftsergebnis beteiligt sind. Durch Beitritt und Übernahme eines Geschäftsanteils von 800 €, von zwei Anteilen bei wohnlicher Versorgung können Sie Mitglied werden. Im Falle des Ausscheidens aus der Genossenschaft erhalten Sie das eingezahlte Kapital grundsätzlich zurück.

Ziel ist, den Haus- und Wohnungsbestand nicht nur langfristig durch laufende Instandhaltung zu erhalten, sondern den heutigen Wohnansprüchen anzupassen. Dies wird u.a. dadurch gewähr-

leistet, dass ältere Objekte energetisch modernisiert werden, regelmäßig Wohnungen komplett erneuert werden oder neuzeitliche Wohnungen durch Neubau, auch im Zuge des Ersatzbaus, zur Verfügung gestellt werden. Unsere Mitglieder sollen durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung gefördert werden. Unter „gut“ verstehen wir eine zeitgemäß ausgestattete Wohnung, unter „sicher“ ein Wohnrecht auf Lebenszeit und unter „sozial“ am Gemeinwohl der Mitglieder orientierte Mieten.

Im Stadtgebiet von Haan bewirtschaften wir rund 900 Wohnungen und 110 Garagen oder Tiefgaragenstellplätze. Aktuell verfügbare Angebote finden Sie auf unserer Webseite oder Sie schicken uns eine E-Mail mit Ihrem Wohnungswunsch.



Bauverein Haan

Dieker Straße 21a | 42781 Haan
 Telefon: 02129 50029 | Telefax: 02129 2370
 E - Mail: info@bauverein-haan.de

Sprechzeiten:
 Montag - Freitag von 8.00 bis 12.00 Uhr
 Montag - Donnerstag von 13.00 bis 17.00 Uhr

www.bauverein-haan.de



Wohnen mit Stil: Die 10 beliebtesten Einrichtungsstile

Welcher Einrichtungsstil passt zu mir und lässt sich mit Feng Shui vereinbaren?

Wer sich darüber noch nicht ganz im Klaren ist, für den haben wir hier einen Überblick über die zehn beliebtesten Einrichtungsstile. Ob asiatisch einrichten, mediterran wohnen oder leben im Kolonialstil: Diese Wohnideen sollen als Anregung für das "persönliche Interior Design" dienen.



(Designer: Carmine Mergioti, Foto: Lamidea Design)

Welches Interior Design passt zu mir?

Vielleicht hat sich der eine oder andere schon einmal gefragt, ob Feng Shui an einen bestimmten Einrichtungsstil gebunden ist. Da Feng Shui aus China kommt, wäre es beispielsweise naheliegend anzunehmen, ein "Feng Shui Wohnzimmer" müsste wohnstilistisch irgendwie asiatisch anmuten. Um es gleich vorweg zu nehmen: Weder Feng Shui an sich ist bereits ein Wohn- oder Einrichtungsstil, noch geht Feng Shui

zwangsläufig mit einer fernöstlichen Wohnungsdekoration einher. Feng Shui lässt sich mit JEDEM Einrichtungsstil, egal ob Shabby Chick, orientalisch oder Pop Art umsetzen.

Wichtig ist allein, dass in dem jeweiligen Einrichtungsstil Feng Shui Kriterien zu Harmonisierung des Wohnumfeldes zum Einsatz kommen. Die Lehre der Fünf Elemente, die Bagua-Methode, Yin und Yang und "die persönlichen Glücksrichtungen" – all diese Methoden lassen sich unabhängig vom Wohnstil anwenden. Egal welcher Wohntyp Sie sind, auf Feng Shui muss keinesfalls verzichtet werden. Hier sind die 10 beliebtesten Einrichtungsstile zusammengetragen. Vielleicht erkennen Sie sich in einem dieser Stile ja wieder oder finden entsprechende Anregungen für die Einrichtung Ihrer Wohnung.

1. Asiatisch einrichten

Asien ist groß, deshalb werden unter "asiatischem Einrichtungsstil" Einflüsse aus den verschiedensten asiatischen Ländern wie etwa Japan, China, Indien, Nepal und den Ländern Südostasiens zusammengefasst. Die jeweils verwendeten Farben und Möbel hängen also stark davon ab, welches dieser Länder man nun genauer betrachtet. Während in Japan kräftige Farben fast ausschließlich als Weiß, Rot und Schwarz vorkommen und ansonsten eher pastellige Farbtöne vorherrschen, schätzt man in Indien leuchtende Farbenpracht in allen möglichen Schattierungen.



Asiatischer Einrichtungsstil (Foto: Tianyake)

Im Allgemeinen wird der asiatische Einrichtungsstil jedoch mit Schlichtheit und Natürlichkeit gleichgesetzt. Bei der Wohnraumgestaltung kommen vornehmlich Materialien aus der Natur zum Einsatz. In Asien beliebt sind hier beispielsweise Möbel aus Bambus sowie aus Mango-, Sandel- oder chinesischem Ulmenholz. Zur Dekoration werden gerne Matten, Lampions oder Trennwände genutzt, die mit traditionellem Shoji-Papier bespannt sind. Typische Elemente des asiatischen Einrichtungsstils sind z.B.:

- chinesischer Hochzeitsschrank mit Messinggriff
- Buddha-Statuen
- bodennahe Beistelltische
- Matten aus Bambus oder Reisstroh (Tatami)
- Kissen aus chinesischer, bestickter Seide
- Verzierungen mit asiatischen Schriftzeichen

- Lampions und Trennwände aus Shoji-Papier
- Dekoration mit Lotus-, Orchidee- und Kirschblüten
- Lackarbeiten
- Masken asiatischer Symbolfiguren

2. Französischer Einrichtungsstil

Wichtig für die Franzosen ist nicht unbedingt eine bestimmte Dekoration (Dekozeug ist in Frankreich generell weniger beliebt als hierzulande), sondern vielmehr, dass alles zusammenpasst – egal ob modern oder klassisch. Dabei stehen viele Franzosen nicht unbedingt auf das Klobig-Viereckige, sondern eher auf schwungvolle Linien und sie sind extrem detailversessen. Möbel sollten "luftig arrangiert" werden und können durchaus etwas verspielt wirken. Das gesamte Einrichtungsensemble kann dabei ruhig nach "gesunder Unordnung" aussehen. Wichtig ist, dass die Wohnung stets Persönlichkeit ausstrahlt.



Französischer Einrichtungsstil (Foto: French Finds)



Bei der Möblierung lieben die Franzosen warme Töne. Die in Deutschland so beliebten Kiefer- oder Eichen-Naturholzmöbel sind in Frankreich deutlich weniger angesagt. Franzosen stehen eher auf Nuss- oder Kirschbaumholz. In Nordfrankreich sehr häufig anzutreffen ist auch die klassische Blümchentapete, während man im Süden Frankreichs eher mediterran wohnt. Durch die französische Historie wird in vielen ländlichen Regionen des Landes auch ein überaus luxuriöser Einrichtungsstil gepflegt, der jedoch stets geprägt bleibt von seinem ländlichen Charakter. Typische Elemente des französischen Einrichtungsstils sind:

- Leichte und fröhliche Farben (sommerlich)
- Lavendelfarbene Stoffe
- Materialien aus Kristall, Elfenbein, Horn und Emaille
- Prunkvolle Kristallluster
- Barocker Sessel mit Leinenüberzug (Bergère)
- Silberbesteck mit schlichten weißen Tellern
- Kunstvoll verzierte Spiegel
- Weinsammlung mit französischen Weinen
- Viel Grün in der Wohnung

3. Der Kolonialstil

Der koloniale Einrichtungsstil ist im eigentlichen Sinne ein Hybrid aus traditioneller europäischer Möbelkunst und Materialien sowie Accessoires aus den ehemaligen Kolonien der großen Kolonialmächte. Allerdings ist "kolonial" auch hier wieder ein dehnbarer Begriff, denn Kolonien besaßen Spanier, Briten, Franzosen, Holländer und Portugiesen auf nahezu allen Kontinenten der Erde. Möbel im Kolonialstil können also sowohl aus asiatischen Hölzern und Bambus als auch aus warmem Kirschholz gefertigt sein, die eher im südamerikanischen Raum anzutreffen sind.



Einrichtung im Kolonialstil (Foto: Toprural)

Zu Möbeln im Kolonialstil zählen in erster Linie schwere Sessel, geschnitzte Stühle und Schreibtische sowie vergoldete Spiegel. Kombiniert wurden diese Möbel gerne mit Jagdtrophäen und kolonialen Accessoires wie ein Leopardenfell, chinesische Malereien oder ein Schachspiel aus Elfenbein. Beliebte Deko-Elemente sind auch Landkarten an den Wänden oder nauti-

sche Gerätschaften. Für den kolonialen Einrichtungsstil sollten die jeweiligen Räumlichkeiten groß genug sein, da die klobigen Möbel sonst schnell erdrückend wirken. Eine leichte Alternative bieten hier Rattan-Möbel oder eine alte Teekiste aus der Teehandlung. Typische Elemente des Kolonialstils sind unter anderem:

- Schwere Ledersessel und Schränke
- Große Tische ("Tafeln")
- Geschnitzte Möbel aus dunklem Massivholz
- Schwere gusseiserne Kerzenleuchter
- Teppiche oder Malereien mit asiatischen Blütenmotiven
- Jagdtrophäen, nautisches Gerät und Lederkoffer
- Edles Holz anstelle von Marmor
- Pflanzen wie Orchideen oder Jasminblüten
- Prunk und Opulenz

4. Der Landhausstil

Auch hier gilt: Landhausstil ist nicht gleich Landhausstil. So wird zum Beispiel zwischen Landhaus des Nordens, bei dem eher skandinavisches Interior Design vorherrscht, und Landhaus des Südens unterschieden. Das Landhaus des Südens richtet sich nach dem italienischen Landhausstil wie er beispielsweise in der Toskana vorherrscht. Beliebt ist ebenso das Landhaus des

Westens, auch amerikanischer Landhausstil genannt.



Schlafzimmer im Landhausstil (Foto: Wonderlane)

Der Landhausstil wird geprägt durch vorwiegend natürliche Materialien wie Holz, Rattan, Stein, Ton und Keramik. Bei der Möblierung steht vor allem handwerklich Verarbeitetes aus Naturholz, Baumwolle, Leinen und Leder im Vordergrund. Hier ist zuweilen auch eine Portion Kitsch wie etwa Trockenblumengestecke, Porzellanfiguren, Stoffpuppen, Kerzen sowie Tapete mit Blumenmustern erlaubt. Besonders beliebt sind karierte Stoffe in den Farbkombinationen rot-weiß bzw. blau-weiß. Gerne werden zudem Möbel und Antiquitäten verwendet, die irgendwie alttümlich und benutzt aussehen. Typische Elemente des Landhausstils im Überblick:

- Porzellan mit floralem Dekor und Glasierungen in Pastell
- Farbige Akzente in Blau und Rot
- Verspielte Outdoormöbel aus Naturholz
- Hussensofa in Pastelltönen



- Ohrensessel
- Nostalgischer Küchenschrank
- Textilien mit Karos, Streifen, floralen Mustern
- Antiquitäten aus Uromas Zeiten
- Oxidiertes Metall
- Typische Gartenpflanzen
- Pfingstrosen, Freesien, Kornblumen, Kürbisse
- Dekoration mit Blüten, Gräsern oder Körben



Mediterraner Einrichtungsstil (Foto: Michalis Fotinakis)

Die farbliche Gestaltung des mediterranen Einrichtungsstils orientiert sich an erdigen Tönen. Unglasierter Ton und Terrakotta wurden beispielsweise in vielen Mittelmeerländern seit Jahrhunderten für Fußbodenfliesen, Gefäße oder Kunstobjekte verwendet. Aber auch weißer Marmor hat eine lange Tradition. Spricht man vom mediterranen Einrichtungsstil, denkt man jedoch eher an den Farbton Ocker, der alle möglichen Schattierungen von gelblich, über rötlich bis hin zu orange oder braun einnehmen kann. Üblich sind auch farblich umrandete Fenster und Türen in den Farben blau und grün. Typische mediterrane Designelemente sind:

- Fliesen-Fußböden
- Schalen und Gefäße aus Terrakotta
- Möbel und Accessoires aus Olivenholz
- Rattanmöbel
- Griechisch-römisch-antik anmutende Möbel

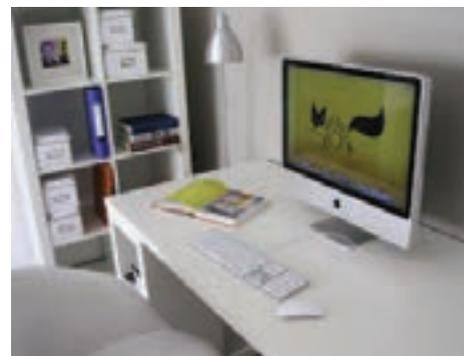
5. Mediterran wohnen

Mediterran einrichten bedeutet, sich an den Einrichtungsstilen der Länder zu orientieren, die rund um das Mittelmeer angesiedelt sind. Entsprechend vielfältig wie die dortigen Kulturen sind, können auch die Einflüsse auf den jeweiligen Einrichtungsstil sein. Jedoch besitzen alle diese Länder ein verbindendes Element: Das Meer und den Olivenbaum. Olivenholz wird in allen Mittelmeerländern bevorzugt für den Möbelbau verwendet. Beliebt sind aber auch Walnuss- und Pinienholz.

- Kunstvolle Mosaik
- Hohe Vasen und Amphoren mit floralen Elementen
- Fensterläden aus Holz
- Gartenmöbel aus Schmiedeeisen oder bunt lackiertem Holz

6. Minimalistischer Einrichtungsstil

Der minimalistische Einrichtungsstil war insbesondere in den 80er und 90er Jahren beliebt. Wohnräume dieses Stils enthalten nur das Nötigste an Möbeln und Einrichtungsgegenständen. Auch die farbliche Gestaltung ist spartanisch. Wenn überhaupt, herrscht meist nur eine einzige Farbe vor. Im modernen minimalistischen Einrichtungsstil zählt vor allem die hochwertige Verarbeitung von Materialien und ihre Funktionalität, nicht so sehr das Aussehen.



Minimalistische Einrichtung (Foto: Danijel Grabovac)

Minimalistisch gestaltete Wohnräume sollten immer aufgeräumt und sauber sein, da der minimalistische Stil sonst nicht seine volle und durchaus individu-

elle Wirkung entfalten kann. Als Material wird so gut wie kein Holz verwendet. Glas, Metall und moderne Kunststoffe prägen das Aussehen von Möbeln und technischen Geräten. Die Möbel verfügen zudem über streng geometrische Linien und klare Formen. Es werden zudem Wandregale anstelle von geschlossenen Schränken verwendet. Typische Elemente des minimalistischen Einrichtungsstils sind somit:

- Weiße Wände
- Geometrische Linien und klare Formen
- Holzoberflächen werden durch Glas, Metall oder Kunststoffe ersetzt
- EIN farbiges Highlight, nicht mehr
- Wenige auffällige und äußerst kostspielige Dekorationsartikel
- Wandregale statt Schränke
- Qualität der Verarbeitung steht über allem
- Wohnung ist stets sauber und aufgeräumt
- Platzsparende Einrichtung

7. Nordisch wohnen – skandinavischer Chic

Aufgrund der langen Nächte im Norden Europas haben die Skandinavier eine Vorliebe für alles Hellbunte und Weiße. Der Einsatz von Farben bei der Innenraumgestaltung beschränkt sich meist auf ein dezentes Himmelblau, Pastellrosa oder Cremeweiß. Diese dürfen aber



durchaus von farblich kräftigen Dekoelementen durchsetzt sein. Die Einrichtung wirkt jedoch stets hell, frisch und unkompliziert. Schnörkelige Verzierungen findet man selten. "Keep it simple" lautet das Motto.



Nordischer Einrichtungsstil (Foto: Herry Lawford)

Die Möbel sind in der Regel aus Massivholz gefertigt und können lackiert oder unbehandelt sein. Besonders beliebt sind auch Wandpaneele in Weiß. Die Einrichtung folgt meist praktischen Gesichtspunkten. Sofas dürfen hingegen ein wenig größer sein – Hauptsache sie sind gemütlich. Auch dem Esstisch, an dem sich die ganze Familie versammelt, kommt eine besondere Bedeutung zu und sollte an zentraler Stelle im Haus oder in der Wohnung platziert sein.

Bei der Dekoration sind flauschige Decken und Kissen beliebt. Porzellan, Kannen und Vasen zieren häufig florale Aufdrucke in Blau. Gestreifte oder geblünte Tischdecken gehören ebenso zum skandinavischen Stil wie

üppige Blumenarrangements. Zudem wird in Skandinavien viel Wert auf Naturprodukte und Handarbeit gelegt. In nichtrepräsentativen Räumen wie etwa im Schlafzimmer genügen oft schwere Truhen, Tische oder Bänke aus Fichten-, Birken-, Kiefern- oder Buchenholz, deren einzige Deko die Maserung des Holzes ist. Typische Elemente des nordischen Einrichtungsstils sind:

- Helle Töne, Kamine, Kerzen und schöne Lampen
- Naturholzmöbel aus Fichte, Birke oder Kiefer
- Farbige Teppiche, Vorhänge und Kissen
- Weiße Wandpaneele
- Schlichte, unkomplizierte und schnörkellose Armaturen
- Naturprodukte und Handarbeit
- Baumwolle, Leinen oder Leder
- Glas- und Porzellanarbeiten
- Blumenarrangement von heimischen Sommerblumen

8. Orientalischer Einrichtungsstil

Beim orientalischen Einrichtungsstil wirkt alles ein wenig märchenhaft wie in 1001 Nacht. Kräftige warme Farben herrschen vor und es wird viel Stoff verwendet. Selbst die Zimmerdecke kann komplett mit Stoffen abgehängt werden. Ebenso ein Muss sind Vorhänge und opulente Teppiche. Als Stoffmaterialien werden vor allem Seide, Baum-

wolle, Organza oder Brokat verwendet. Das Motto hierbei lautet: "Kleckern, nicht klotzen".



Orientalischer Einrichtungsstil (Bildquelle: Enzie Shahmiri)

Das Mobiliar besteht zum einen aus fein geschnitzten eher grazilen Tischchen und Stühlen aus Zedernholz, zum anderen aber auch aus bequemen Sitzmöbeln mit großer Sitz- und Liegefläche. Diese können mit einer Vielzahl bunter oder goldbestickter Kissen kombiniert werden. Ebenso sind Baldachine, Poufs aus Leder oder Mosaik aus Glas oder Fliesen erlaubt. Stilecht sind auch jegliche Accessoires aus Edelmetallen, wie etwa silberne Schalen, kupferne Kerzenhalter oder ein Teeservice aus Messing. Arabische Schriftzeichen und die Kunst der Kalligrafie an den Wänden, auf geschnitzten Möbeln oder an Schmuckaccessoires runden den orientalischen Einrichtungsstil ab. Typische Elemente des orientalischen Einrichtungsstils sind:

- Viel Stoff, viel Farbe, bunte Vorhänge und Teppiche

- aus Holz geschnitzter Paravent
- Bodenkissen und Poufs in Rost-, Erd- oder Blautönen
- Teetisch mit Tablett und Bechern aus Glas oder Metall
- Mosaik und Kalligrafie an Wänden und Decken
- orientalische Hängeleuchte aus buntem Glas
- Gefäße aus Kupfer, Silber oder Messing
- Baldachin aus Organza

9. Patchwork-Stil

Da man ein Zimmer häufig nicht gleich mit einem Mal einrichten kann, schafft man sich je nach finanzieller Lage erst nach und nach etwas Passendes an. Dieser Einrichtungsstil, mit dem die meisten von uns sicher begonnen haben, nennt sich Patchwork-Stil. Indem man Möbel und Einrichtungsaccessoires aus den unterschiedlichsten Stilepochen mischt, lässt sich ein besonders individueller Stil kreieren, der keinesfalls wahllos oder beliebig sein muss. Häufig wirken Wohnungen, die auf diese Weise eingerichtet sind, besonders wohnlich und vermitteln etwas von der Persönlichkeit des Bewohners.



Einrichten im Patchwork Stil (Foto: ooh_food)

Doch auch hier gilt: Bitte nicht übertreiben. Eine wahllos zugemüllte Wohnung, in der stilistisch kein roter Faden zu erkennen ist, wirkt schnell unordentlich oder billig. Auch hier sollte Wert gelegt werden auf eine gute Mischung zwischen zeitgenössischen Designerstücken und Antiquitäten. Ansonsten ist erlaubt, was gefällt. Unter Umständen entfaltet ja das Pop Art Sofa neben einer barocken Kommode eine ganz eigene Wirkung. Auch die farbliche Gestaltung und die Deko können aus den unterschiedlichsten Stilen "zusammengewürfelt" sein. Typische Elemente des Patchwork-Stils sind:

- Stilmix aus den unterschiedlichsten Epochen und Stilrichtungen
- Übertreibung und Beliebigkeit vermeiden
- Erlaubt ist, was gefällt

10. Pop Art und 60er-Jahre-Einrichtungsstil

Der Pop-Art-Stil ist einer der beliebtesten Retrostile. Er ist geprägt von Minimalismus, daher kommen auch nur wenige dekorative Elemente zum Einsatz. Die Aufmerksamkeit in den Wohnräumen sollten einzelne ungewöhnliche Möbelstücke in grellen Farben auf sich ziehen. Runde Formen waren in den 60er Jahren besonders beliebt. Eine Lavalampe auf dem Nachttisch, Kunstdrucke im Warhol-Stil und ein alter Plattenspieler sind typische Accessoires in einer Pop-Art-Wohnung.



60ies Interior Design (Foto: Bram)

Ansonsten zeichnen ausdrucksstarke Farben und ungewöhnliche Formen den Pop Art Stil aus. Textilien dieses Stils sind mit grafischen Mustern oder geometrischen Formen verziert. Auch Tapeten sind zuweilen ebenso ausdrucksstark bedruckt. Formholzmöbel und Möbel aus dünnem, gebogenem Holz verkörpern damals wie heute die eigentliche Zeitlosigkeit dieses Stils.

Beliebt sind ebenfalls dunkle Teakholzmöbel, die sich gut mit schlichten Formen und bunten Farben kombinieren lassen. Typische Elemente des 60er Jahre Retro-Stils sind:

- Minimalistische und funktionale Einrichtung
- Formholzmöbel aus heimischen Hölzern
- Sitzmöbel aus buntem Kunststoff
- Nierentisch aus Holz
- Lavalampe, Kunstdrucke und ein alter Plattenspieler

- Geschwungene Teakholzmöbel mit sich nach unten verjüngenden Beinen
- Kissenbezüge mit grafischen Mustern
- Farbpalette aus Natur, Schwarz, Petrol, Orange und Flaschengrün
- Materialmix dunkles Holz, Leder, Leinen, Chrom und Stein

Wir hoffen, dass wir Ihnen mit dieser Zusammenstellung der beliebtesten Einrichtungsstile ein paar Anregungen geben konnten.

Von Long Wang
info@everyday-feng-shui.de

Quelle: www.everyday-feng-shui.de

Anzeige



HGS-DALKMANN UG®

Dienstleistungen:

- Gebäudereinigung
- Garten- und Landschaftspflege
- Hausmeisterservice
- Winterdienst

Sie besitzen eine Wohnung, ein Haus, ein Unternehmen oder eine andere Immobilie? Oder Sie sind als Hausverwalter bestellt?

Dann sind Sie bei uns richtig. HGS-Dalkmann UG® ist seit vielen Jahren eines der erfolgreichsten Unternehmen der Region.

Sie möchten einen Rundum-Service? Wir sind für Sie da! Sie wünschen eine Individuallösung? Sprechen Sie uns an!

HGS-Dalkmann UG®

Herr Carsten Dalkmann
Wilhelmstraße 1 | 42781 Haan
Tel. 02129 / 34 67 98 - 0
E-Mail: dalkmann@online.de



Feuchtigkeit ist eine der Hauptursachen für Schimmelbildung in Gebäuden. Voraussetzung ist ein entsprechendes Nahrungsangebot: z.B. Zellulose (Tapeten, Gipskartonplatten) oder anderes Material in Wandbeschichtungen und Bodenbelägen, aber auch Staub und Schmutzreste. Außer den Gebäudeteilen wie Wände, Decken, Fensterrahmen können auch Möbel, Kleidung, Bücher usw. befallen werden. Die Feuchtigkeit kann folgende Ursachen haben:

- defekte Wasserleitungen (Heizung, Dachentwässerung etc.)
- Eindringen von Schmelz- oder Regenwasser wegen schadhafter Dachabdichtung, undichten Mauerwerks etc.
- Unglücksfälle: Waschmaschinenablauf, Löschwasser, Hochwasser etc.
- Kondenswasser (oder Tauwasser)

- tatsächlich das Hauptproblem, das besonders in den jüngeren Zeiten des Energiesparens viel (juristischen) Streit zwischen Mietern und Vermietern ausgelöst hat:

- Raumluftfeuchtigkeit schlägt sich auf kühlen Bereichen von Zimmerwänden (oder an Fenstern etc.) nieder – dort (oder an anderer Stelle, wohin das Wasser eventuell abfließt) entsteht bei vorhandenem Nahrungsangebot Schimmel. Die Luftfeuchtigkeit rührt

nicht nur vom Baden und Kochen her, sondern auch vom Atem und Schweiß der Bewohner, insbesondere in Schlaf- und Kinderzimmern. Einzelne Bauschimmelarten treten ab einer relativen Luftfeuchtigkeit von 70 % auf, ab 80 % fast alle übrigen.

- Bei Gebäuden, die bis etwa 1975 errichtet wurden, war bereits die Tauwasserbildung an Fenstern und der Innenseite von Außenwänden bekannt. Allerdings wurde die Schimmelbildung durch eine permanente natürliche Wohnraumlüftung vermieden. Der für die Raumhygiene notwendige Luftwechsel wurde dadurch gewährleistet, dass Fenster und Türen aufgrund ihrer Konstruktion unbemerkt ein Entfeuchten der Raumluft herbeiführten. Zum Zwecke der Energiesparung wurden die Fensterkonstruktionen in vielen dieser Gebäude durch so dichte Fenster ersetzt, dass der Austausch zwischen feuchter Raumluft und trockener Außenluft nunmehr gezielt durch Lüften herbeigeführt werden muss. Wetterabhängig (besonders im Sommer) kann jedoch Lüften auch die Feuchtigkeit der Raumluft erhöhen (besonders bei Kellerräumen); dann ist eher Heizen (oder sogar ein technisches Entfeuchtungsverfahren) angebracht.

- Niederschlag von Raumluftfeuchtigkeit (also Kondenswasser) nimmt mit der relativen Feuchtigkeit der Raumluft zu. Bei gleichem Wassergehalt



(absolute Luftfeuchtigkeit, H₂O etwa in g/m³) ist diese umso höher, je geringer die (Innen-)Temperatur ist. Daher wird stets geraten, einerseits auch bei Abwesenheit zu heizen und andererseits das Lüften rechtzeitig so zu beenden, dass Raumwände und Mobiliar nicht auskühlen (Stoßlüften statt Fensterkippen). – Die Temperatur der Raumluft differiert i. Allg. zwischen verschiedenen Stellen eines Raums, insbesondere mit der Nähe zu einer Wärmebrücke (unzureichende Wärmedämmung) oder einer Kaltwasserleitung, auch zwischen verschiedenen Bereichen einer Wohnung oder eines Hauses abhängig von Nutzung/Heizung. Damit schwankt die relative Luftfeuchtigkeit innerhalb eines Raums oder – bei offenen Durchgängen (Türen) – zwischen Bereichen der Wohnung/des Hauses. Relevant für Schimmelpilzwachstum ist die relative Luftfeuchtigkeit an der Oberfläche der bedrohten Nährsubstanz.

-Undichte Dampfsperrefolien an Innendämmungen oder in Dachkonstruktionen lassen feuchte Raumluft in die Dämmmaterialschichten eindringen und kondensieren.

- An der Wand stehendes Mobiliar kann eine ähnliche Wirkung wie eine Innendämmung ohne Dampfsperre haben. Es behindert die Erwärmung der Wandinnenseite und sorgt so für

eine Verschiebung des Taupunkts zur Raumseite hin. Ohne eine ausreichende Absperrung des Wasserdampfs kommt es vermehrt zu Kondensation.

- Die Raumluft nahe einer Wärmebrücke, also einer kühlen Stelle einer Wand, bleibt umso wärmer, je schneller sie durch Strömungen im Raum ausgetauscht wird. Fehlt diese Belüftung, so sinkt die Temperatur und steigt die relative Luftfeuchtigkeit an der kühlen Wandstelle. Auch daher kondensiert Feuchte mit folgender Schimmelbildung besonders dort, wo geschlossenes Mobiliar zu dicht an Außenwänden steht und eine Hinterlüftung nicht gewährleistet ist.

- Neben Unterbinden des Luftaustauschs durch dichtere Fugen bestehen (nachträgliche) Wärmedämmungsmaßnahmen gewöhnlich darin, ältere Fenster durch solche mit besser dämmendem Rahmen und Glas einzusetzen. Dies kann dazu führen, dass Raumluft vermehrt an verbleibenden Wärmebrücken (etwa Fensterlaibung) niederschlägt und dort Schimmel hervorruft. Allgemein fällt auf, dass Schimmel in Innenräumen gerade erst nach nachträglichen Wärmedämmungsmaßnahmen auftritt. Vermieter/Bauherren können danach Streit mit Bewohnern zu vermeiden versuchen, indem sie auf das veränderte erforderliche Lüftungsverhalten hinweisen. Die Verantwortung



bleibt noch bei Vermietern/Bauherren in Bezug auf die Dämmung aller Wärmebrücken (s. o.). Bei Schimmel an der Fensterlaibung ist z.B. zu prüfen, ob die Rahmendämmung fehlerfrei durchgeführt wurde.

- Als Beispiel kann ein Fall dienen, der einem Urteil vom Landgericht Hamburg zu Grunde liegt: Isolierverglasste Fenster wurden in einem schwach wärmegeprägten Haus eingebaut. Die Vermieter händigen ein Merkblatt über Lüftungsverhalten den Mietern aus. Dennoch nehmen Feuchtigkeitsschäden zu, im Erdgeschoss wächst Schimmel. Eine Klage der Vermieter gegen eine entsprechende Mietminderung wird im wesentlichen abgewiesen. Das Landgericht schrieb in der Begründung: „Die Verpflichtung des Mieters, sein Wohnverhalten baulichen Veränderungen anzupassen, findet dort ihre Grenze, wo das Maß des Zumutbaren überschritten wird. Mieträume müssen in bauphysikalischer Hinsicht so beschaffen sein, dass bei einem Wandabstand der Möbel von nur wenigen Zentimetern, wie er im allgemeinen bereits durch das Vorhandensein einer Scheuerleiste gewährleistet ist, sich Feuchtigkeitsschäden durch Tauwasserniederschlag nicht bilden können. Was das Lüften betrifft, kann es dem Mieter nicht angesonnen werden, über den Tag verteilt mehrfach gründlich zu lüften, nur um einen Mangel der Bausubstanz auszugleichen.“

- Präzisere Angaben finden sich im Wikipedia-Artikel über Luftfeuchtigkeit. Biologisch ist eigentlich die Wasseraktivität – der aw-Wert – relevant; im Wesentlichen ist jedoch bei einer relativen Luftfeuchtigkeit von N Prozent der aw-Wert gerade N/100. Die Wasseraktivität, die sich raumseitig an der Oberfläche eines Bauteils einstellt, hängt vom Feuchtegehalt der Raumluft und der Oberflächentemperatur des Bauteils ab. In der kalten Jahreszeit liegt diese Oberflächentemperatur besonders in Raumecken, hinter Schränken usw. typischerweise deutlich unter der Lufttemperatur im Raum. Ein aw-Wert von 0,8 oder mehr ist, wenn er längere Zeit vorliegt, eine typische Voraussetzung für die Entwicklung von bautypischen (wohnungstypischen) Schimmelpilzen. (Die anderen Voraussetzungen, nämlich Pilzsporen und Nährstoffe, sind meist ohnehin vorhanden.)

Die Folgen des Schimmelbefalls in Gebäuden reichen von der Zerstörung einzelner Bauteile (z.B. Fensterrahmen aus Holz), über den Befall von Gebrauchsgegenständen bis hin zur gesundheitlichen Belastung der Bewohner. Von Bauschimmel zu unterscheiden sind etwa der Hausschwamm und der Fogging-Effekt (Schwarzstaub).

Ein deutlicher Hinweis auf einen Schimmelbefall in Gebäuden ist das Auftreten der typischen dunklen Flecken und/oder ein muffiger (erdiger) Geruch.

Ein analytischer Nachweis kann entweder über Luftanalysen (Untersuchung auf bestimmte Stoffwechselprodukte der Pilze), Materialproben des Befalles oder über Hausstaubuntersuchungen erfolgen. Eine im Jahr 2009 veröffentlichte Untersuchung deutet darauf hin, dass der Ergosteringehalt im Hausstaub als Schnellmethode für eine

Schimmelpilzbelastung in Innenräumen verwendet werden kann.

In den meisten Fällen kann auf eine analytische Untersuchung und Bestimmung des Pilzes verzichtet werden. Eine Bewertung des sichtbaren Schimmelpilzbefalls kann nach folgenden Kriterien klassiert und grob beurteilt werden.

<http://de.wikipedia.org/wiki/Schimmelpilz>

Anzeige



Bedachungen

SCHWAGER

Meisterbetrieb

▲ Fassaden

▲ Bauklempnerei

▲ Wärme-Isolierungen

▲ Gerüstbau

Kirchstraße 32 - 42781 Haan
Bürozeit: Mo - Fr 8:00 bis 12:00 Uhr

Tel. (0 21 29) 5 25 85 - Fax 5 82 35
E-mail: Schwagerbedachung@t-online.de



Barrierefreiheit bezeichnet im deutschen Sprachgebrauch eine Gestaltung der baulichen Umwelt sowie von Information und Kommunikation in der Weise, dass sie von Menschen mit Behinderung und von älteren Menschen in derselben Weise genutzt werden kann wie von Menschen ohne Behinderung. Im außerdeutschen Sprachgebrauch wird dieser Zustand eher als „Zugänglichkeit“ (engl.: Accessibility, span.: Accesibilidad, frz.: Accessibilité) bezeichnet. Der im deutschen Sprachraum in diesem Zusammenhang kursierende Begriff „behindertengerecht“ wird zunehmend ungebräuchlich, da mit dieser Benennung keine umfassende Zugänglichkeit und Benutzbarkeit für alle Menschen bezeichnet wird.

Im weiteren Sinn zielt das Prinzip der Barrierefreiheit aber darauf, dass nicht nur Menschen mit Behinderung, sondern beispielsweise auch ältere Menschen und Personen mit Kleinkindern in die frei zugängliche Nutzung der baulich gestalteten Umwelt einbezogen werden. Diese weitergehende Sichtweise unterscheidet nicht mehr zwischen einzelnen Personengruppen, vielmehr sollen die Bedürfnisse aller Menschen berücksichtigt werden. Dieses Verständnis der Barrierefreiheit wird auch „Design für Alle“ oder „universelles Design“ genannt. Daher spielt auch die demografische Entwicklung seit den 1990er Jahren zunehmend eine Rolle für die Bedeutung der barrierefreien Umweltgestaltung. So wird etwa in Deutschland nach Prognosen des Statistischen

Bundesamtes die Zahl der 80-Jährigen und Älteren bis zum Jahr 2050 nahezu verdreifachen, von heute knapp vier Millionen auf zehn Millionen.

Eine Erweiterung um den kulturellen Aspekt beschreiben die Maßnahmen des Konzepts der Interkultur, mit denen kulturelle Barrierefreiheit geschaffen wird und somit Institutionen für den Umgang mit Individuen einer Gesellschaft der Vielheit befähigt werden.

Gesetzliche Regelungen in Deutschland

Das deutsche Gesetz zur Gleichstellung behinderter Menschen in § 4 besagt: Barrierefrei sind bauliche und sonstige Anlagen, Verkehrsmittel, technische Gebrauchsgegenstände, Systeme der Informationsverarbeitung, akustische und visuelle Informationsquellen und Kommunikationseinrichtungen sowie andere gestaltete Lebensbereiche, wenn sie für behinderte Menschen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind.

Dieses weitergehende Verständnis von Barrierefreiheit findet sich in Deutschland auch beispielsweise in den Landesbauordnungen der Bundesländer. Gesetze, die den öffentlichen Verkehr betreffen, sprechen häufig von Menschen mit Behinderungen und solchen mit anderen Mobilitätsbeeinträchtigungen, so z.B. § 3 des Bundesfernstraßengesetzes,

§ 8 des Personenbeförderungsgesetzes, § 19d und § 20b des Luftverkehrsgesetzes.

Barrierefreiheit im Haushalt

Die wichtigsten barrierefreien Bereiche in einem Haushalt sind: Mobilität (Zugang in die Wohnung oder das Haus, sicherer und ausreichend dimensionierte Bewegungsflächen innerhalb des Wohnbereiches), Hygiene (sichere und zugängliche sanitäre Einrichtungen), Küche (sichere und erreichbare KÜcheneinrichtungen). Durch eine ausreichende Barrierefreiheit innerhalb der Wohnung wird erreicht, dass der Bewohner selbstständig und möglichst ohne fremde Hilfe leben kann. Diese Selbstständig erhöht die persönliche Zufriedenheit des Bewohners und hilft Sozialkosten zu reduzieren. Im Gegensatz zum Forschungsgebiet der Arbeitssicherheit ist zu bemängeln, dass das Leben und die Sicherheit im Haushalt von Menschen mit körperlichen Einschränkungen nur sehr wenig erforscht sind.





Mietspiegel

Der Mietspiegel bietet einen Orientierungsrahmen über die Höhe der üblicherweise gezahlten Mieten für verschiedene Wohnungstypen, die in ihrer Art, Größe, Ausstattung und Lage vergleichbar sind.

Nur schriftlich übermittelte Mieterhöhungen sind rechtskräftig. Die Jahres-sperrfrist untersagt eine Mieterhöhung für ein Jahr nach Einzug oder nach letzter Erhöhung auf die Vergleichsmiete. Die Kappungsgrenze für Mieterhöhungen beträgt 20 % innerhalb von drei Jahren. Ab dem Zeitpunkt der zugegangenen Mieterhöhung besteht eine Bedenkzeit für den Rest des Monats und die beiden darauffolgenden Monate. Die Mieterhöhung muss an alle Bewohner des Hauses oder der Wohnung adressiert sein.

Der Mietspiegel stellt eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete im frei finanzierten Wohnungsbau dar. Sofern der Mietspiegel verfügbar ist, erhalten Sie diesen für Haan und weitere Informationen bei Ihrer Gemeinde- oder Stadtverwaltung.

Hinweis: Der Mietspiegel kann über die Geschäftsstellen von Haus- & Grund Niederberg e.V. käuflich erworben werden.

Ein qualifizierter Mietspiegel wird nach wissenschaftlichen Grundsätzen alle zwei Jahre erstellt und von Mieter-, Vermieter- und Gemeindevertretern anerkannt.

Nach den örtlichen Gegebenheiten enthält der Mietspiegel verschiedene Bewertungskategorien wie z.B. Stadtbezirk, Baujahr etc.

Quelle: <http://www.meinestadt.de/haan/immobilien/mieter-vermieter>



Eigenbedarf

Eigenbedarf ist der bekannteste und häufigste Grund für die Kündigung eines Mietvertrags durch den Vermieter. Für Mietverhältnisse über Wohnraum ist die Kündigung wegen Eigenbedarfes in § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB geregelt, die Kündigungsfrist ergibt sich sodann aus § 573c BGB.

Die Eigenbedarfskündigung muss ordentlich begründet werden. Ob sie wirksam ist, ist davon abhängig, ob der Vermieter den als Kündigungsgrund geltend gemachten Eigenbedarf nachweisen kann.

Eigenbedarf liegt vor, wenn der Vermieter die (ganze) Mietwohnung für sich selbst oder für eine zu seinem Hausstand gehörende Person, zum Beispiel eine Pflegekraft, oder für einen Familienangehörigen (Eltern, Kinder, Enkel oder Geschwister, seit einem Urteil des Bundesgerichtshofes vom 27. Januar 2010 auch Nichten und Neffen) zu Wohnzwecken benötigt.

Der Vermieter muss die Wohnung benötigen. Der bloße Wunsch, in den eigenen vier Wänden zu wohnen, reicht nicht aus. Er muss vernünftige und nachvollziehbare Gründe nennen können, warum er oder eine begünstigte Person die Wohnung beziehen will. Das ist zum Beispiel dann der Fall, wenn der Vermieter selbst in der gekündigten Wohnung seinen Altersruhesitz begründen oder seinem Kind die gekündigte

Wohnung zur Verfügung stellen will, weil sonst die Gefahr besteht, dass sich das Kind vom Elternhaus löst.

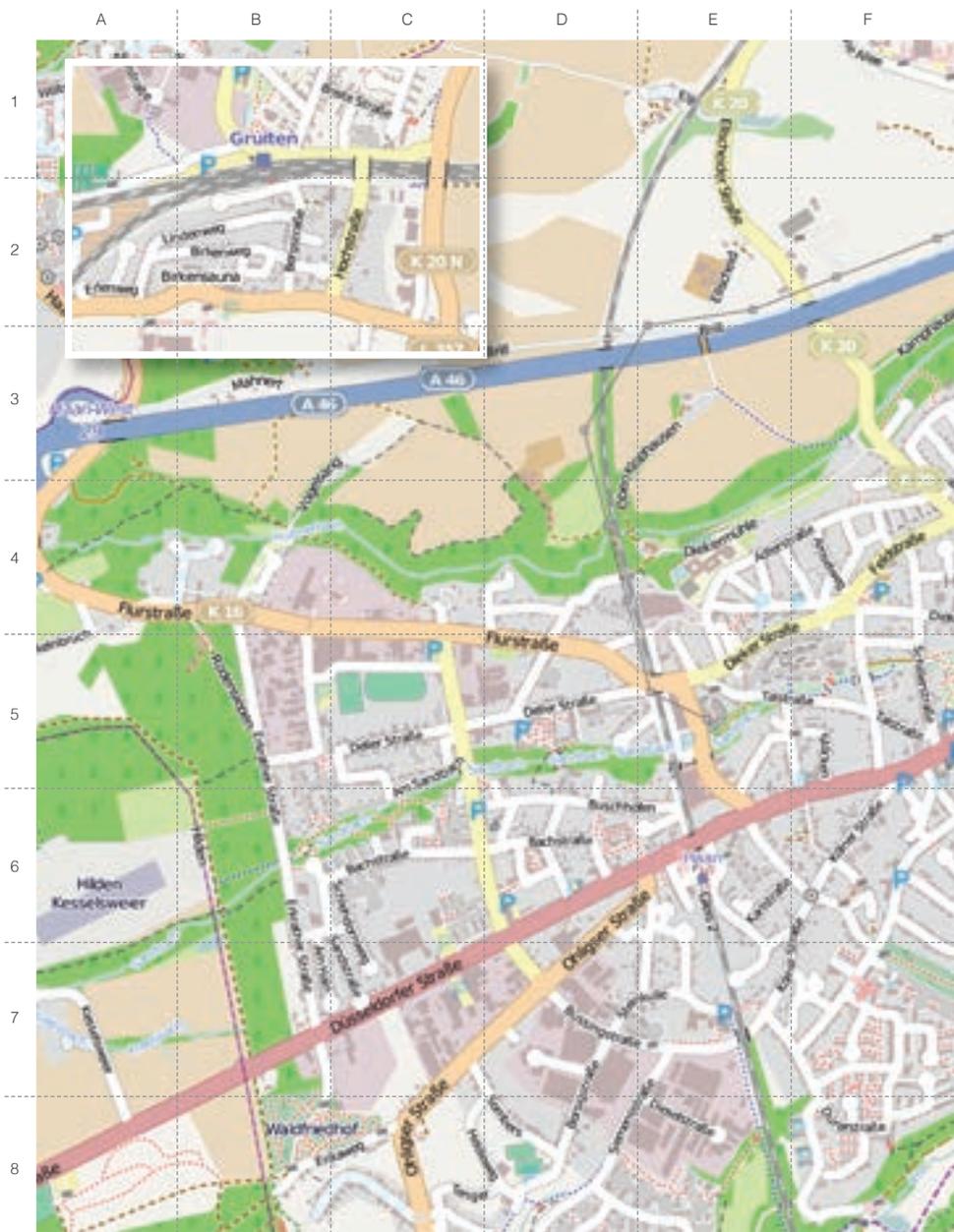
Der Vermieter muss im Kündigungsschreiben schriftlich begründen, für welche Person er die Wohnung benötigt, und einen konkreten Sachverhalt beschreiben, auf den er das Interesse dieser Person an der Wohnung stützt. Dabei gilt jedoch, dass ein Eigenbedarf erst angemeldet werden kann, wenn der Eigentümer erfolgreich im Grundbuch eingetragen und der Kauf somit komplett abgeschlossen ist.

Umgewandelte Wohnungen, also Wohnungen, die während der Mietzeit in Eigentumswohnungen umgewandelt wurden, können frühestens drei Jahre nach Erwerb wegen Eigenbedarfs gekündigt werden. Erst nach Ablauf der Sperrfrist kann die Eigenbedarfskündigung mit allen Fristen etc. ausgesprochen werden. Am 24. Januar 2012 wurde eine neue Kündigungssperrfristverordnung erlassen: Die Sperrfrist beträgt in Bonn, Düsseldorf, Köln und Münster 8 Jahre, in einigen anderen Gemeinden 5 Jahre.

Quelle: http://de.wikipedia.org/wiki/Eigenbedarf_%28Mietrecht%29



Standorte



Unter den Anzeigen finden Sie die Koordinaten zur Lokalisierung der Unternehmen in dieser Karte.

Quelle: Karten von OpenStreetMap - Veröffentlicht unter ODbL



.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Herausgeber:



SCRIPT-ART Steven

Barbara Steven

Kaiserstr. 13 | 42781 Haan

Tel. 02129 927763

Fax 02129 927762

www.script-art-steven.de

Ust-ID-Nr. DE276186453

In Kooperation mit



Büromanagement Genz

Marit Genz

Adenauerstraße 26 | 42781 Haan

Tel. 02129 3484804

Fax 02129 349966

www.bueromanagement-genz.de



nagreeni | Grafik- & Webdesign

Natalie Lewandowski

Flurstraße 22 | 42781 Haan

Tel. 02129 3466820

www.nagreeni.com

Urheberrecht:

Alle Texte, Bilder und Grafiken unterliegen dem Urheberrecht.

Copyright 2014 by SCRIPT-ART Steven
All rights reserved.

Haftung:

SCRIPT-ART Steven übernimmt keine Haftung oder Garantie für die Aktualität, Korrektheit und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Informationen. Desweiteren übernimmt SCRIPT-ART Steven keine Haftung für Verluste, die durch die Verwendung oder Verteilung dieser Informationen verursacht oder mit der Verteilung oder Nutzung dieser Informationen in Zusammenhang stehen.

Quelle:

Bilder und Grafiken:

Angaben der Quelle für verwendetes Bilder- und Grafikmaterial:

Fotos Cover:

© drubig-photo - fotolia.com

© contrastwerkstatt - fotolia.com

© Gina Sanders - fotolia.com

© Kurhan - fotolia.com

© ehrenberg-bilder - fotolia.com

Texte:

Siehe Quellenangabe des jeweiligen Beitrages.

Impressum:

Impressum-Generator der Deutschen Anwaltshotline AG

Stand Dezember 2014



Bereits erschienen:



Band 1, Thema „Gesundheit“ und Band 2, Thema „Recht und Ordnung“
finden Sie online unter www.haaner-themengarten.de



 *Haaner*
Themengarten

Herausgeber:

SCRIPT-ART Steven

Barbara Steven

Kaiserstr. 13 | 42781 Haan

Tel. 02129 927763

Fax 02129 927762

www.script-art-steven.de