

Herbstveranstaltung 2017 des H + G Göttingen e. V.

Der Besucherstrom riss auch in diesem Jahr nicht ab – über 220 ImmobilieneigentümerInnen füllten den ASC Clubsaal. Geboten wurden wieder zwei aktuelle Fachvorträge.

Der Vorsitzende des Vereins, Herr **Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht Dr. Dieter Hildebrandt** begrüßte die Anwesenden im Namen des Vorstandes: „Es freut uns sehr, liebe Mitglieder und Gäste, dass Sie so zahlreich erschienen sind, das zeigt, dass unsere aktuelle Themenauswahl offenbar bei Ihnen wieder auf großes Interesse stößt! – mehr Besucher als heute fasst der Saal nicht – für nächstes Jahr müssen wir uns wohl etwas Größeres suchen“, fügte er schmunzelnd hinzu.

Dann gab er den Anwesenden einen **Ausblick auf die anstehenden Reformen und Neuerungen im Mietrecht**: Nach der Bundestagswahl vom 24. September 2017 und der Landtagswahl vom 15. Oktober 2017 ist bereits erkennbar, dass in der neuen Legislaturperiode mit weiteren Reformen zu rechnen ist. Auf Bundesebene ist mit Neuerungen im Mietrecht zu rechnen. Auch wird sich die Rechtslage im Hinblick auf das Baurecht und die



Vorstandsmitglieder (v.l.) Willi Becker, Josef Engelhardt, Daniela Henkelmann, Dr. Dieter Hildebrandt



Immobilieneigentümer im voll besetzten ASC-Clubsaal

energetische Beschaffenheit von Gebäuden ändern.

Auf Landesebene wird über die **„Mietpreisbremse“** gestritten. Dr. Hildebrandt: „Verschiedene Parteien sehen Veränderungen der Mietpreisbremse vor, so will die Fraktion der Grünen Verschärfungen, CDU und SPD wollen „Evaluierungen mit Konsequenzen“. Teilweise werden die avisierten Verschärfungen gemäß einem aktuellen Urteil des Landgerichtes Berlin als verfassungswidrig angesehen und stellen einen Eingriff in das Grundrecht des Eigentums und der Handlungsfreiheit dar“.

Die Mietpreisbremse sieht derzeit vor, dass in bestimmten Gebieten mit angespannter Wohnlage – wozu Göttingen erklärt wurde – zu Beginn eines Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichs-

miete höchstens 10 Prozent übersteigen darf.

In Göttingen zeigt sich die Mietpreisbremse als kontraproduktiv. Hier werden parallel derzeit andere Schritte gegangen. Der Fachanwalt Hildebrandt führt aus: „Im **Bündnis für bezahlbares Wohnen**, in dem Frau Et-Taib und ich mit allen wichtigen Akteuren des Göttinger Wohnungsmarktes zusammen arbeiten, werden alle Möglichkeiten untersucht, wie bezahlbarer Wohnraum geschaffen bzw. die Neuerstellung gefördert werden kann, um damit die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in der Stadt zu verbessern. Dazu gehört die Ausweisung neuer Baugebiete genauso wie die Aufzeigung von Landesmitteln für soziale Wohnraumförderung – in diesem Rahmen ist es tatsächlich möglich, eine eigene Wohnung mit einem Einkommen von 1.260,00 Euro netto zu erwerben –, und die Modernisierungsförderung von Bestandswohnungen z. B für ältere Menschen und die Prüfung, ob auf kommunaler Ebene Zuschüsse gewährt werden können“.

Die unterschiedlichen Situationen in den Bundesländern sind unbefriedigend. Die gemeinsame Zuständigkeit von Bund



Vorstandsmitglieder Josef Engelhardt und Karsten Stiemerling

und Ländern für die Wohnbauförderung endete 2006. Seitdem ist in vielen Bundesländern das **Thema sozialer Wohnungsbau vernachlässigt worden**. Bis Ende 2019 leistet der Bund an die Länder Kompensationszahlungen, mit denen – je nach Haushalts- und politischer Lage – verschieden umgegangen wird. Größtenteils verschwinden die Zahlungen offen-

bar im allgemeinen Haushalt. Das Land Niedersachsen hat hier verantwortungsvoller gehandelt: Es ist ein Sondervermögen „Wohnraumförderung“ in Höhe von 800 Millionen Euro geschaffen worden, laufende Abtragungen des Schuldendienstes aus gewährten Krediten fließen dort ständig ein.

„Als einen weiteren Punkt möchte ich heute die **Wohnimmobilien-Kreditlinie 2016** erwähnen, die zu einem erheblichen Rückgang von privater Wohnraumbildung per Kredit geführt hat“ hob der Referent hervor. **„Viele Familien und Ruheständler erhalten keinen Immobilienkredit mehr**, weil die Rückzahlung aufgrund familiären Nachwuchses, drohender Arbeitslosigkeit oder des Lebensalters unwahrscheinlich erscheint. Hier prüft die Stadt Göttingen, ob verlorene Zuschüsse bereitgestellt werden könnten, die – zusammen mit Landesmitteln über die N-Bank – Teile des Eigenkapitals ersetzen könnten. Dazu steht aber eine politische Entscheidung noch aus. Weitere Einzelheiten entnehmen Sie bei Interesse bitte gern meinem Bericht in unserem nächsten Mitteilungsblatt“ schloss Hildebrandt seine Übersicht der aktuellen Entwicklungen auf dem Wohnungssektor in Deutschland.



Rechtsanwalt Uwe Witting und Brigitte Langer

Manfred Dörries und Susanne Et-Taib



sitionen muss dieses sachlich begründet werden, sonst ist es unbeachtlich.

Zur Höhe von **Mietkautionen** und ihrer Fälligkeit gibt es gesetzliche Regelungen, die Herr Grundei darlegte. Auch hier schilderte er humorvoll und akzentuiert einige Praxisbeispiele.

Besonders sollte vor **Räumungsklagen** auf das Prozesskostenrisiko geachtet werden. Wenn keine Rechtsschutzversicherung besteht bzw. die Versicherung keine Deckungszusage gibt, ist beim Unterliegen mit erheblichen Kosten zu rechnen: Zum einen, weil der Streitwert für das Räumungsverfahren für die Anwälte auf beiden Seiten „erfreulich hoch“ ist – es werden die Mietrückstände zusätzlich einer gesamte Jahresmiete für die Berechnung der Gebühren zugrunde ge-

Nach großem Applaus wurde das Headset gleich an den nächsten Referenten, **Herrn Rechtsanwalt Jens Grundei**, ebenfalls **Fachanwalt für Miet- und WEG-Recht**, weitergereicht, der die Anwesenden mit seinem Vortrag: „**Prozesse am Amtsgericht Göttingen**“ informieren und auch erheitern wollte: Herr Grundei hat langjährige Erfahrung, nicht nur als Mediator, sondern auch als Prozessvertreter sowohl von Vermietern, als auch von Mietern. Mit viel Humor berichtete er über ungewöhnliche Fallgestaltungen und Entscheidungen.

Anhand der **Beispiele aus der Praxis** gab der Fachanwalt wichtige Handlungsempfehlungen, die den anwesenden Vermietern sehr hilfreich sein können: Wie muss ein Mietvertrag aufgebaut sein, um die **Betriebskosten** wirksam umlegen zu können? Immer noch machen Vermieter das falsche Kreuzchen im Formularmietvertrag, wenn es darum geht, zwischen Pauschale und Vorauszahlung zu unterscheiden. Auch sind nicht alle Kosten umlegbar. Die Verteilerschlüssel, die im Mietvertrag festgelegt sind, müssen unbedingt bei der Abrechnung zugrunde gelegt werden. Moniert der Mieter die Abrechnung insgesamt oder einzelne Po-

Rechtsanwalt Jens Grundei beim Fachvortrag





Heide Hildebrandt und Gastronom Peter Scholz

legt. Wenn ein Gutachter beauftragt und/oder der Gerichtsvollzieher mit der Räumung der Wohnung, kann es auch „richtig **teuer** werden, **Kosten von 6.000,00 bis 8.000,00 Euro** sind keine Seltenheit“ führt Rechtsanwalt Grundei aus. „und es ist oft nicht so wie beim H + G Göttingen e. V., wo in der Beratung auf solche Ri-

siken hingewiesen wird, da es Rechtsanwältin geben soll, die auch bei Unwägbarkeiten gern Prozesse führen“.

„Beim Thema **Schönheitsreparaturen** kommt es nach wie vor sehr darauf an, ob eine wirksame Übertragung der Reparaturpflichten erfolgt ist und im besten

Falle wurde die Wohnung renoviert übergeben bzw. der Zustand der Wohnung bei Übergabe gut dokumentiert. Auch hier sollten Sie die Hilfe von H + G Göttingen e. V. in Anspruch nehmen, dann wird der Wohnungszustand Raum für Raum festgehalten, in einem Protokoll niedergelegt und mit einer Fotodokumentation unterstützt“ führte Grundei aus. Im Anschluss beantwortete er gern Fragen aus dem Publikum.

Nach dem Applaus der Anwesenden bedankte sich der Vorsitzende Dr. Hildebrandt für das rege Interesse und zahlreiche Erscheinen und schloss die diesjährige Herbstversammlung des Vereins.

Ein Handout des Vortrages von Herrn Dr. Hildebrandt wird auf vielfachen Wunsch in der Geschäftsstelle des Vereins ausgelegt, neben dem Plan über die von der Stadt avisierten Wohnbauflächen in den verschiedenen Stadtgebieten und der Karte der so genannten Potentialflächen, die von der Stadt erworben und zu Wohnbauflächen entwickelt werden sollen.

set



Kanalsanierung Trockenlegung
Wasserschäden Eingangspodeste
 Treppen Barrierefreiheit Anbau
Sanierung
 Putzarbeiten Fußböden Feuchte Kellerwände
 Renovierung Schornsteinsanierung
 Ölschäden Mauerarbeiten



Baugeschäft
LÜER
 Anna-Vandenhoeck-Ring 21 a
 37081 Göttingen
 Tel. 0551 72905 • www.lueer-bau.de