

## » RECHT

Wer die Beseitigung eines Mangels in seiner Wohnung ablehnt, hat kein Recht, seine Miete zu mindern. Das gilt auch, wenn die vom Vermieter vorgeschlagenen Maßnahmen zunächst einmal provisorisch sind, entschied das Amtsgericht Berlin-Charlottenburg (Aktenzeichen 224 C 297/18). Darauf verweist die Zeitschrift „Das Grundeigentum“ (Nr. 2/2019) des Eigentümerverbandes Haus & Grund Berlin. In manchen Fällen wird mehr Zeit benötigt, um einen Mangel nachhaltig abzustellen. In dem verhandelten Fall war die Gastherme in der Wohnung der Mieterin kaputtgegangen. Dadurch funktionierten weder die Heizung noch die Versorgung mit Warmwasser. Der Vermieter bot an, bis zur Reparatur der Therme Radiatoren in der Wohnung aufzustellen und einen 80-Liter-Boiler einzubauen. Die Stromkosten für die Radiatoren wollte der Vermieter übernehmen. Die Mieterin lehnte das ab. Vor Gericht stritten die Parteien um die Höhe der Mietminderung. Das Urteil: Verweigert der Mieter die Beseitigung eines Mangels, gehe die Minderungsbefugnis verloren, befand das Gericht. dpa

Mieter müssen nur Betriebskosten zahlen, die im Mietvertrag vereinbart sind. Darauf macht der Deutsche Mieterbund (DMB) in Berlin aufmerksam. Betriebskosten, die nach Abschluss des Mietvertrages neu entstehen, zum Beispiel durch die erstmalige Beauftragung eines Gärtners oder Hausmeisters, sind nur umlagefähig, wenn im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart ist, dass „neu entstehende Betriebskosten“ auf den Mieter umlegbar sind. Diese sogenannte Öffnungsklausel hilft dem Vermieter aber nicht, wenn er beim Abschluss des Mietvertrages einzelne Betriebskostenarten vergessen hat. Betriebskosten, die schon beim Vertragsabschluss anfielen, sind keine neuen Betriebskosten. Die Betriebskostenverordnung nennt 17 verschiedene Betriebskostenarten. Nummer 17 sind die „sonstigen Betriebskosten“. Will der Vermieter „sonstige Betriebskosten“ abrechnen, muss im Mietvertrag konkret angegeben sein, welche Betriebskostenarten als „sonstige Betriebskosten“ auf die Mieter umgelegt werden sollen. Hier reicht dann die Vereinbarung, wonach der Mieter sämtliche Betriebskosten zahlen muss, nicht mehr aus. dpa

Wer einen Hausbau plant, sollte sich über mögliche Belastungen im Boden des Bauplatzes informieren. Denn die hohe Nachfrage nach Bauplätzen in mittelgroßen Städten und Metropolen zwingt die Kommunen dazu, viel neues Bauland freizugeben. Allerdings können zum Beispiel ehemalige landwirtschaftliche Äcker durch die intensive Düngung belastet sein, erläutert der Bauherren-Schutzbund. Bauherren sollten auch hinterfragen, ob das Grundwasser hoch steht oder ob der Boden eine geringe Tragfähigkeit hat. Sollte das der Fall sein, drohen höhere Baukosten. Denn das Eigenheim braucht dann zum Beispiel eine aufwendige Gründung und eine Abdichtung, erklärt der Bauherren-Schutzbund. dpa

Geht der eigene Energieversorger pleite, bleiben die Kunden dennoch nicht im Dunkeln sitzen. In diesem Fall springt der örtliche Grundversorger ein, erklärt die Verbraucherzentrale Sachsen. Diese Unternehmen sind laut Gesetz zu einer lückenlosen Weiterversorgung in der sogenannten Ersatzversorgung verpflichtet. Am Mittwoch war bekannt geworden, dass der Stromanbieter BEV Bayerische Energieversorgungsgesellschaft insolvent ist. Der Insolvenzantrag beendet nicht automatisch bestehende Stromverträge. Diese müssen jetzt mit einem Schreiben an den Versorger gekündigt werden, raten die Verbraucherschützer. Eine Einzugsermächtigung sollte vorsichtshalber widerrufen werden. Die Kündigung sollte am besten mit Einschreiben und Rückschein verschickt werden. dpa



Beim Wohngipfel Baden-Württemberg in Böblingen gab es viel Gesprächsbedarf zwischen den Kommunen und der Wohnungswirtschaft.

Foto: Screenshots

## Brücken bauen – Hürden abbauen

Netzwerken. Mehr Wohnraum, aber wie? Rund 200 Vertreter aus der Politik, von den Kommunen und aus der Immobilienwirtschaft trafen sich jetzt zum Wohngipfel Baden-Württemberg in Böblingen.

Die Kulisse hätte nicht konträrer sein können. Auf der einen Seite die Crème de la Crème der Sportwagen, bei denen einem schon allein beim Blick auf den Tacho der Atem stockt. Auf der anderen Seite ein Thema, das seit Jahren nur im Schnecken tempo vorankommt. Im V8 Hotel der Motorworld in Böblingen trafen sich diese Woche Experten aus der Politik, den Kommunen und der Immobilienbranche, um wieder einmal darüber zu diskutieren, wie möglichst schnell zusätzlicher Wohnraum in Baden-Württemberg geschaffen werden könnte.

### „WIR TRAGEN ALLE DIE VERANTWORTUNG“

Die Idee dazu hatte die Böblinger Maklerin Bärbel Falkenberg-Bahr. Sie war es schon länger leid, ständig als Feind und nicht als Partner der Kommunen gesehen zu werden, erzählt sie vor rund 200 Zuhörern. „Wir brauchen schnell mehr Wohnraum“, so ihre Forderung. Deshalb müsse von den Kommunen mehr Bauland ausgewiesen werden. „Wir alle tragen die Verantwortung für schnelle Lösungen.“ Deshalb brauche es auch eine Kultur des Brückenbaus und des Aufeinanderzugehens, beschreibt sie ihre Motivation für die Initiierung des Wohngipfels Baden-Württemberg.

So stellt die Immobilienwirtschaft seit Jahren die von der grün-roten Landesregie-

rung einst novellierte Landesbauordnung infrage. Bislang aber ohne Erfolg. „Wir tun uns an der einen oder anderen Stelle schwer, mit dem Koalitionspartner einen Konsens herzustellen“, beschreibt dann auch Wirtschaftsministerin Nicole Hoffmeister-Kraut die Schwierigkeit innerhalb der Koalition, die Vorschläge der Wohnraumallianz für eine erneute Novellierung eins zu eins umzusetzen. Die Experten hätten dabei umfassende Änderungen des bestehenden Baurechts empfohlen. „Wir können die Situation bei der Schaffung von neuem Wohnraum im Land nur schrittweise verbessern, da an vielen Rädern gedreht werden muss“, versucht die Ministerin auf dem Wohngipfel zu erklären, warum viele Vorschläge der Wohnraum-Allianz vermutlich doch nicht umgesetzt werden.

Der Fokus liege vor allem in der Bereitstellung von Flächen für den Wohnungsbau, so die Ministerin. Sie sei den Kommunen dankbar, dass sie sich der Verantwortung stellen wollen, mehr Wohnraum zu schaffen, sagte sie jetzt in Böblingen. Dazu sei vom Wirtschaftsministerium jetzt ein Handlungsleitfaden für lokale Entscheidungsträger entwickelt worden. Derzeit werde von der Landesregierung außerdem überlegt, einen Kommunalfonds Wohnraumoffensive Baden-Württemberg aufzulegen, mit dem Kommunen unterstützt werden sollen. Bereits seit dem Jahr 2017 fördert das Land mithilfe des Bundes den sozialen Wohnungsbau jährlich mit 250 Millionen Euro.

Diese Zuweisungen laufen zum 31. Dezember 2019 aus. Um die Finanzierung der sozialen Wohnraumförderung ab dem 1. Januar 2020 mit ausreichenden und planbaren Finanzmitteln sicherzustellen, strebt das Wirtschaftsministerium eine landesgesetzliche Regelung dazu an. Darüber hinaus sei im Zuge der geplanten Grundgesetzänderung vorgesehen, dass der Bund den Ländern zweckgebundene Finanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau gewähren kann.

### FÖRDERUNG DES SOZIALEN WOHNUNGSBAUS

Mit dem Geld soll vor allem der soziale Wohnungsbau im Land gefördert werden. Denn der knappe Wohnraum in der Region Stuttgart gefährdet zunehmend auch den Wirtschaftsstandort. So gehen Experten davon aus, dass aufgrund des Renteneintritts in den nächsten Jahren rund 100 000 neue Wohnungen in der Region geschaffen werden müssten, da die Rentner weiter in ihren Wohnungen wohnen, die nachfolgenden Fachkräfte aber ebenfalls eine Wohnung benötigen. Und bei diesen Zahlen sei noch keinerlei Wirtschaftswachstum berücksichtigt.

Doch wer trägt die Verantwortung? Die Politik, Gemeinderäte, Baurechtsämter? Für Landespolitiker Tobias Wald (CDU) sind die Kommunen vor Ort gefordert, wenn es um die Schaffung von mehr Wohnraum geht. „Wir können nur die Rahmenbedingungen schaffen“, sagte er im Rahmen einer Podiumsdiskussion beim Wohngipfel. Die Landtagsabgeordnete Gabriele Reich-Gutjahr (FDP) empfiehlt mit Blick auf den Personalmangel in den Baurechtsämtern, den

Blick aufs große Ganze zu richten und die kleinen Probleme auf der Seite liegen zu lassen.

Die Unternehmerin Bärbel Falkenberg-Bahr hat da so ihre ganz eigene Erfahrung gemacht: „Manche Kommune macht es einem ganz schön schwer.“ Dabei müsste es doch längst allen Gemeinderäten klar sein, dass wir Wohnraum für Menschen brauchen, so ihr Appell. Tobias Wald forderte eine neue Kultur des Wollens. Aber: Es komme auch darauf an, wie ein Projekt der Verwaltung vorgetragen werde. Gabriele Reich-Gutjahr sprach sich dafür aus, die Möglichkeiten von Bürgerbegehren, wie sie 2015 eingeführt wurden, einzuschränken.

Eine Absage erteilte Tobias Wald der Forderung, die kommunale Selbstverwaltung zu begrenzen und der Regionalplanung mehr Aufgaben zu übertragen. „Der Verband kann die Probleme nicht alleine lösen. Das geht nur gemeinsam mit dem Umland.“ Bärbel Falkenberg-Bahr bleibt skeptisch. Zwischen Theorie und Praxis sei ein weiter Weg. Wichtig sei es, den Bürger bei anstehenden Bauprojekten mitzunehmen. „Das ist nicht einfach. Und man braucht Rückgrat dazu.“ Ingo Dalcolmo

### » MEHR IM NETZ



Im Video unter <https://youtu.be/GQdHMIIYmNY> gibt es einen kleinen Rückblick zum Wohngipfel Baden-Württemberg in Böblingen. Schneller geht es, wenn man den QR-Code mit dem Smartphone scannt. red

## Auch in der Region ziehen die Immobilienpreise an

Region Stuttgart. Durch das nach wie vor hohe Preisniveau in der Landeshauptstadt für Wohnimmobilien zum Kauf ziehen jetzt auch die Preise im Umland an.

Es war schon immer etwas teurer, in einer der begehrten Großstädte des Landes eine Immobilie zu erwerben. So sind die Immobilienpreise vor allem in Mannheim, Karlsruhe, Ulm und Heilbronn weiter im Aufwind. Zu diesem Ergebnis kommt der Preisspiegel Baden-Württemberg des Immobilienverbandes Baden-Württemberg IVD. Im Vergleich zu den Vorjahren verzeichne Stuttgart aber moderatere Preiszuwächse, betonte Professor Stephan Kippes vom IVD-nahen Marktforschungsinstitut. So sind die stärksten Anstiege der Kaufpreise zwischen Frühjahr und

Herbst 2018 bei Reihemittelhäusern und Eigentumswohnungen aus dem Bestand – plus 3,7 Prozent – gemessen worden. Die größten Teuerungsraten zeigten sich im Fünf-Jahres-Vergleich bei Eigentumswohnungen. So stiegen die Kaufpreise bei Neubauobjekten um 38,9 Prozent und bei Wohnungen aus dem Bestand und 37,7 Prozent (jeweils Durchschnitt baden-württembergische Großstädte zwischen 2013 und 2018). Am stärksten stiegen dabei im gleichen Zeitraum die Preise in Mannheim und Stuttgart, so das IVD-Marktforschungsinstitut.

Auch in Heidelberg werden sich Preissteigerungen auf dem Kaufmarkt für Wohnimmobilien weiter fortsetzen. Angesichts des gestiegenen Zuzugs in die Universitätsstadt wird die Wohnraumproblematik in der Stadt noch brisanter, so Professor Kippes.

In Mannheim seien derzeit die stärksten Preiszuwächse bei einfachen Wohnlagen und bei Objekten mit einfacher Ausstattung gemessen worden.

Auch in Karlsruhe zeigten die Preise auf dem Wohnimmobilienmarkt nur in eine Richtung: nach oben. Das hat auch zu einem stark angespannten Mietmarkt geführt, so die Marktforscher.

Der Freiburger Immobilienmarkt wird nach wie vor hauptsächlich vom Wohnimmobilienmarkt dominiert. Die Kaufbereitschaft sei weiterhin sehr hoch, wobei vor

allem innerstädtische und zentrale Lagen hochbegehrt seien.

Heilbronn kämpft ebenfalls mit einem viel zu geringen Angebot an Immobilien zum Kauf. Vor allem die Nachfrage nach klassischen Bedarfsimmobilien wie Eigentumswohnungen, Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sowie nach Studenten- und Singlewohnungen übersteige bei Weitem das Angebot.

Nachdem der Immobilienmarkt in Pforzheim seine Dynamik in den zurückliegenden Jahren wiedergefunden habe, werde auch hier wieder in Eigentumswohnungen investiert, so die aktuelle IVD-Studie. Auch bemerkte man eine teils mit öffentlichen Fördermitteln finanzierte verstärkte Sanierung und Modernisierung älterer Bestandsgebäude, heißt es weiter. red