



## Die Themen diesmal:

- **[Aufatmen: Vorerst keine CO<sub>2</sub>-Abgabe für Vermieter](#)**  
Die Umlagefähigkeit des CO<sub>2</sub>-Preises bleibt erhalten - auch dank Haus & Grund. Jenny Griep erklärt, wie sich der Verband erfolgreich für die Interessen der Mitglieder eingesetzt hat.
- **[Die Zahl des Tages: 103.000 \(Euro\)](#)**  
Die Bank taxierte den Wert der Immobilie eines Mitglieds auf 472.000 Euro. Mit Hilfe der Beratung bei Haus & Grund Oldenburg erzielte der Eigentümer jedoch einen Kaufpreis von 575.000 Euro.
- **[Janssens Kolumne: Eigenheimverbot?](#)**  
Der Vorsitzende von Haus & Grund Oldenburg, Lambert Janssen, ist bekannt für seine klaren Worte. Sein Thema diesmal: die Diskussion um ein Verbot von Einfamilienhäusern.
- **[Leerstand: auch ein Versicherungsproblem?](#)**  
Die Auswirkungen des zunehmenden Leerstands in der Oldenburger Innenstadt sind nicht zu übersehen. Oft werden Vandalismus, Graffiti & Co. für die Eigentümer auch zu einem Versicherungsproblem.
- **[Angebot: Wohnklima-Messgerät](#)**  
Mangelhaftes Heiz- und Lüftungsverhalten ist eine der Hauptursachen für Schimmelp Probleme. Neben einem Musterschreiben an die Mieter bietet die Geschäftsstelle nun auch technische Hilfe.
- **[Vergleichsmieten: Hilfe, aber keine Datenbank](#)**  
Immer wieder erreichen uns Nachfragen nach einer Vergleichsmieten-Übersicht für Mieterhöhungen nach § 558 BGB. Wir helfen falls möglich. Eine Datenbank ist allerdings aktuell nicht in Planung.
- **[Eigenbedarfskündigung: interessantes Urteil](#)**  
Ein Vermieter kündigte dem Mieter wegen Eigenbedarfs für „seine Lebensgefährtin“. Diese unpräzise Begründung hielt das Amtsgericht Oldenburg in einem aktuellen Fall für unzureichend.
- **[OOWV: Umstellung bei der Abwasserrechnung](#)**  
Der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband als neuer Versorger lässt bei Neuvermietung keine Direktabrechnung mehr zu. Das sorgt für Irritationen bei den Vermietern.
- **[Objekt der Woche: Exklusive Altbauwohnung](#)**  
Wir suchen für ein Mitglied einen neuen Mieter bzw. eine neue Mieterin für eine exklusive Wohnung am Eversten Holz. Interessenten erwarten 126 Quadratmeter Wohnfläche im schönen Altbau.
- **[Unsere Mitarbeiterin des Monats: Maria Simon](#)**  
Schon seit Anfang 2021 unterstützt Maria Simon das Team in der Geschäftsstelle. Sie ist oft am Empfang wie am Telefon die sympathische und hilfsbereite erste Ansprechpartnerin für unsere Mitglieder.
- **[Zu guter Letzt: Neue Kooperation mit der Dekra](#)**  
Mitglieder von Haus & Grund Oldenburg erhalten beim neuen Kooperationspartner Dekra Vorteile – etwa bei der Baubegleitung oder bei Gutachten zu Schäden durch Wasser, Brand oder Schimmel.

## Liebe Leserinnen, liebe Leser, liebe Mitglieder,

mit steigenden Temperaturen und sinkenden Infektionszahlen wächst die Hoffnung auf eine allmähliche Normalisierung des gesellschaftlichen Lebens. Trotz verordnetem Stillstand und einer Corona-Lethargie in vielen Bereichen außerhalb unserer Geschäftsstelle brummt die aktuelle Diskussion um bezahlbaren Wohnraum, Eigenheim-Verbote, Vertragsfreiheiten im Mietrecht, den Berliner Mietendeckel, die Fusion von Vonovia und Deutsche Wohnen, CO<sub>2</sub>-Abgaben, Mietspiegelverordnung usw. Dies zeigt, dass im Wahljahr an dem Zukunftsthema Wohnen und Immobilieneigentum kein Weg vorbeiführt. Steigende Immobilienpreise, hohe Nachfrage, günstige Zinsen befeuern die Debatte.



Haus & Grund hat Spitzenpolitiker für den 135. Zentralverbandstag am 10. und 11. Juni zu den Diskussionen in Berlin eingeladen und bereits im Vorfeld deutlich gemacht, dass eine bessere Wohnungspolitik sowie eine Energiewende nur mit den privaten Haus-Wohnungs- und Grundeigentümern gelingen kann.

Wir werden auch an dieser Stelle über die Entwicklung berichten. Denn wenngleich dieser Rundbrief ins Leben gerufen wurde, um während der Corona-Zeit einen (kleinen) Ersatz für den Kontakt in der Geschäftsstelle anzubieten, werden wir angesichts des Zuspruchs unserer Mitglieder gern daran festhalten.

Wir gehen davon aus, dass wir in der nächsten Zeit wieder die persönlichen Beratungen vor Ort anbieten können. Auch planen wir eine Mitgliederversammlung als Präsenzveranstaltung – vorzugsweise im September (obwohl der Termin in Vor-Corona-Zeiten traditionell im November lag).

Wir freuen uns auf das Wiedersehen. Einstweilen wünsche ich Ihnen eine angenehme Lektüre!

Ihr



Dr. Tim Torsten Schwithal  
*Geschäftsführer Haus & Grund Oldenburg*

# Aufatmen: Vorerst keine CO<sub>2</sub>-Abgabe für Vermieter

**Fürs Erste bleiben Vermieter davon verschont, einen Teil des CO<sub>2</sub>-Preises für ihre Mieter zahlen zu müssen. Das ist auch dem Engagement von Haus & Grund zu verdanken. Unsere Rechtsanwältin (Syndikusrechtsanwältin) Jenny Griep gibt einen Überblick über die aktuelle Entwicklung und erläutert, wie sich der Verband erfolgreich für die Interessen der Mitglieder eingesetzt hat.**

Die Umlagefähigkeit des CO<sub>2</sub>-Preises für Vermieter und Vermieterinnen bleibt erhalten. Das für diese Woche geplante Gesetz wird nun doch nicht in den Bundestag kommen: Es wurde von der Tagesordnung des Kabinetts gestrichen. Nach Einschätzung von Dr. Kai H. Warnecke, Präsident des Zentralverbands von Haus & Grund in Berlin, würde es ohnehin nicht verabschiedet werden, selbst wenn es im Bundestag zur Abstimmung gestellt würde.

## Merkels Einlenken ein Novum in dieser Legislaturperiode



Warnecke weist darauf hin, dass man sich gegenüber der CDU/CSU-Bundestagsfraktion und in den Medien erfolgreich zugunsten der Vermieter und Vermieterinnen eingesetzt habe. Kanzlerin Angela Merkel habe aufgrund des Widerstandes der Unionsfraktion gegen das Gesetz ein Einlenken angekündigt. Ein Novum in dieser Legislaturperiode! Zumal gegen den Widerstand der SPD.

Merkel selbst sagte, dies geschehe wegen des Drucks der Eigentümer und Eigentümerinnen. Und damit könne nur Haus & Grund gemeint sein, so Warnecke weiter. Denn die anderen immobilienwirtschaftlichen Verbände (GDW, ZIA) hatten der Einschränkung der Umlagefähigkeit zugestimmt.

Die SPD versucht derweil wieder, das Thema zum Gegenstand des Klima-Pakets zu machen. Aber die CDU/CSU-Bundestagsfraktion ist alarmiert. Haus & Grund wird weiterhin wachsam bleiben und die Entwicklung in Ihrem Interesse im Auge behalten.

## Zum Hintergrund:

Vermieter und Vermieterinnen sollten nach dem Willen des Bundeskabinetts zunächst zukünftig zu 50 Prozent an der CO<sub>2</sub>-Bepreisung für ihre Mieter und Mieterinnen beteiligt werden. Diese Maßnahme sollte u.a. der stärkeren Einbindung von erneuerbaren Energien dienen und Anreize setzen, in klimafreundliche Technologien zu investieren. Das Gesetz sollte ab Januar 2022 gelten.

Haus & Grund hatte diese Zahlungspflicht für Vermieter und Vermieterinnen scharf kritisiert und angekündigt, gegen die neue Regelung Verfassungsbeschwerde einzulegen. Es sei nicht akzeptabel, dass die Bundesregierung offensichtlich die großen Lasten der Energiewende im Gebäudebestand auf die 3,9 Millionen privaten Vermieter und Vermieterinnen abwälzen wolle.

Aus der Unionsfraktion im Bundestag gab es ebenfalls Widerstand. Wirtschaftsminister Peter Altmaier (CDU) hatte gefordert, dass der Anteil der Vermieter und Vermieterinnen auf 100 Euro im Jahr begrenzt werde, die Regelung nur für zwei Jahre und nicht für Bestands-, sondern nur für Neubauten gelten solle.

Gerade der letzte Punkt war für die SPD nicht verhandelbar, da Altbauten nicht nur zahlenmäßig überwiegen, sondern wegen meist schlechter Isolierung die höchsten Heizkosten verursachen. Das Wirtschaftsministerium hatte daraufhin etwas eingelenkt. Am Entwurf geändert wurde aber lediglich, dass die Regelungen nun bis Ende 2024 (statt wie zunächst geplant bis Ende 2025) gelten sollten.

### **Angemessenes Verhältnis zur entstehenden Belastung?**

Hiergegen hat Haus & Grund weitergekämpft. Es stellt sich in der Tat die Frage, ob die Abwälzung des hälftigen CO<sub>2</sub>-Preises auf Vermieter und Vermieterinnen in einem angemessenen Verhältnis zu der dadurch entstehenden Belastung steht. Vermieter und Vermieterinnen stellen sich im Hinblick auf die Durchführung von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen stets die Frage der Rentabilität. Auch wenn diese Kosten im Rahmen einer Mieterhöhung teilweise auf die Mieter und Mieterinnen übertragen werden können, müssen Vermieter und Vermieterinnen zunächst in Vorleistung gehen. Gleichzeitig führt die in Deutschland geltende Mietpreisbremse zur Erschwerung einer Mieterhöhung nach den gesetzlichen Vorschriften. Oftmals können Vermieter und Vermieterinnen keine Vergleichsmieten vorlegen. Dies führt zu erheblichen Erschwernissen und dürfte Investitionen nicht dienlich sein.

### **Keinen Einfluss auf Verbrauchsverhalten der Mieter und Mieterinnen**

Selbst im Falle einer klimafreundlichen Sanierung oder Modernisierung haben Vermieter und Vermieterinnen keine Möglichkeit, auf das letztlich maßgebende Verhalten der Mieter und Mieterinnen Einfluss zu nehmen. Wie viel geheizt und wie viel Wasser verbraucht wird, entscheidet am Ende jeder Mieter und jede Mieterin selbst, so dass auch nach energetischen Sanierungen die CO<sub>2</sub>-Preise in selbiger Höhe bestehen bleiben könnten. Aus diesem Grunde war der Widerstand richtig und zum Glück erfolgreich.

Übrigens: Ein Teil Ihres Mitgliedbeitrags wird an den Zentralverband in Berlin weitergeleitet. Dies ermöglicht die Interessenvertretung und den Einsatz für die Rechte der Vermieter und Vermieterinnen auch auf Bundesebene.

**Unsere Autorin:** Rechtsanwältin (Syndikusrechtsanwältin) Jenny Griep ist wohnhaft und aufgewachsen im schönen Oldenburg. Seit September 2020 ist sie Teil des Teams von Haus & Grund Oldenburg.

## **Die Zahl des Tages: 103.000 (Euro)**

Wir konnten einem Mitglied bei dem Verkauf der eigenen Immobilie helfen. Nach einem Bankgutachten war der Wert der Immobilie mit insgesamt mit 472.000 EUR bewertet worden. Durch die Inanspruchnahme unserer Beratung konnte letztlich jedoch ein Kaufpreis von 575.000 EUR erzielt werden.





## Janssens Kolumne: Eigenheimverbot in Oldenburg?

**Der Vorsitzende von Haus & Grund Oldenburg, Lambert Janssen, ist bekannt für seine klaren Worte. Sein Thema diesmal: die Diskussion um ein Verbot von Einfamilienhäusern.**

Anders als es vielleicht scheint, ist das Einfamilienhaus in Oldenburg nicht die vorherrschende Siedlungsform. Aber wir sind eine Großstadt mit einem sehr hohen Anteil an Einfamilienhäusern. Das ist nicht spontan gewachsen, sondern von der Stadt geplant worden. Was in den 1950er Jahren als Kleinsiedlungsgebiet erstmals bebaut wurde, verdichtete sich in der Folgezeit durch Bebauung der großen Gärten zu Wohngebieten. Weiter wurden große Bereiche – etwa Kreyenbrück und Eversten/Bloherfelde – als Gebiete mit vorwiegend Familienheimen ausgewiesen. Einige der letzten großen Flächen für Familienheime waren das Alexandersfeld und der östliche Teil von Eversten-West.

Die Planung entsprach dem großen Wunsch vieler junger Familien nach dem Haus auf dem eigenen Grundstück. Das Einfamilienhaus ist eine der wenigen Möglichkeiten zur Selbstverwirklichung von Wohnvorstellungen als wesentlichem Bestandteil der persönlichen Lebensplanung. Doppel- oder Reihenhäuser sind zwar Alternativen, aber noch nicht so beliebt. Es war Ziel der Politik, den Eigentumserwerb durch das eigene Haus finanziell zu fördern.

### Ist das Eigenheim noch zeitgemäß?

Aber auch in Oldenburg beginnt ein Umdenken. Der Wunsch nach dem Familienheim muss sich zunehmend rechtfertigen und verliert an politischer Unterstützung. In den Baugebieten Eversten-West (östlicher Teil), Storchenweg und auf dem Fliegerhorst sind freistehende Einfamilienhäuser kaum oder verhältnismäßig gering vorgesehen. Als in dem Baugebiet östlich des Schramperwegs mit 15 Wohneinheiten 6 Einfamilienhäuser geplant wurden, regte sich Widerstand dagegen (siehe NWZ vom 25. Mai 2021, S. 7).

Das erinnert an Überlegungen aus Hamburg, die als „Einfamilienhausverbot“ durch die Medien gingen. Im Bezirk Hamburg/Nord sollten keine neuen Einfamilienhäuser zugelassen werden. Das Einfamilienhaus beanspruche zu viel Fläche, zu viel Baumaterial und zu viel Energie. Man könne es sich nicht mehr leisten.

## Wie wird der Bau von Eigenheimen gesteuert?

Dass Oldenburg nicht nur aus Einfamilienhäusern bestehen kann, ist offensichtlich. Dass sie aber zur Stadt gehören, sollte ebenso selbstverständlich sein. Über die Nutzung des knappen Baulandes ist vom Rat der Stadt zu entscheiden, der sich an die Vorgaben des Bundesbaugesetzes (BauGB) halten muss.

Auch wenn sich der Begriff des Einfamilienhauses nicht im BauGB findet, enthält das Gesetz Bestimmungen über die Zulassung oder den Ausschluss. Die Planungsmöglichkeiten sind in § 9 BauGB aufgeführt. Das BauGB lässt es zu, Größe, Breite und Tiefe von Baugrundstücken und die Höchstzahl von Wohnungen festzusetzen.

Auch damit lässt sich das Verhältnis von Mehr- und Einfamilienhäusern steuern. Wenn die Gemeinde eine hohe bauliche Flächennutzung und mehrere Geschosse zulässt, führt das zu höheren Grundstückspreisen. Einfamilienhäuser rechnen sich nicht. Von diesen weitreichenden Planungsmöglichkeiten machte und macht die Stadt Gebrauch.

## Sind Eigenheime ökologiefreundlich?

Wenn man sachlich darüber spricht, ob Eigenheime Flächenfresser und Energieschleudern sind, wird man aber feststellen, dass dem nur bedingt zuzustimmen ist. Wegen der hohen Preise sind die Grundstücke für Einfamilienhäuser immer kleiner geworden. Auch für Einfamilienhäuser gelten die allgemeinen hohen Energiestandards. Schon aus Kostengründen sind Familien an einem Bau mit geringem Materialeinsatz interessiert, was allerdings durch die nicht immer nachvollziehbaren Auflagen erschwert wird.

Eine Familie, die in Oldenburg nicht bauen darf, wird ins Umland ziehen und sich wegen der günstigen Grundstückspreise einen höheren energetischen Standard leisten. Ob dadurch die Verkehrsbelastung durch Pendler ausgeglichen wird, mag offenbleiben. Überlegen sollte die Stadt sich aber schon, ob man junge Familien an die Nachbargemeinden verlieren will.

## Ökologie als Eigentumsfeindlichkeit?

Die ökologischen Bedenken sind in einigen Fällen nur vorgeschoben und können die dahinterstehende grundsätzliche Eigentumsfeindlichkeit nur notdürftig überdecken. Dem gilt es entschlossen zu begegnen.

Die Schaffung von Wohneigentum ist nicht nur ein Problem der Bodennutzung, der Raumordnung oder der Energieeinsparung, sondern ein eminent gesellschaftspolitisches. Wohneigentum – ob selbstgenutzt oder privatvermietet – ist ein wichtiger Teil unserer Gesellschaftsordnung und für die meisten der einzige nachhaltige Eigentumserwerb für sich und die Familie. Eigentümer sorgen für ihr Alter und ihre Familie vor und machen sich unabhängig von Transferleistungen. Ein Eigentümer übernimmt Verantwortung für sein Eigentum und mit dessen Nutzen auch für die Gesellschaft. Wir als große Organisation von Privateigentümern sollten Entwicklungen, die das ändern oder abschaffen wollen, aufmerksam verfolgen.

## Leerstand: auch ein Versicherungsproblem?

Die Brände der letzten Wochen in der Oldenburger Innenstadt haben auf erschreckende Art und Weise verdeutlicht, mit welcher mutwilliger Zerstörung gerechnet werden muss. Dagegen sind die Farbschmierereien auf Fassaden oder Fenstern zwar vergleichsweise weniger gefährlich, aber ebenso ärgerlich.



Graffiti-Schmierereien sind Mängel der Mietsache und daher vom Vermieter zu beseitigen. Im Gewerbemietrecht kann etwas Anderes vereinbart werden und der Mieter oder die Mieterin in die Pflicht genommen werden. Die Corona-Pandemie hat und wird im Einzelhandel zu Insolvenzen und Leerständen von Gewerbeimmobilien führen. Dies kann für Vermieter und Vermieterinnen ein Versicherungsproblem bedeuten. Hatte der bisherige Gewerbemieter oder die Gewerbemieterin die Schaufenster versichert, könnte nun die Deckung fehlen.

Nicht jede Wohngebäudeversicherung deckt eine Sachbeschädigung durch Vandalismus automatisch ab. Schäden durch Graffiti sind in der Regel nur umfasst, wenn die Police zusätzlich einen Schutz gegen Vandalismus enthält. Es kann sich darum lohnen, dies zu prüfen und unterschiedliche Angebote zu vergleichen. Gerne können Sie sich bei Fragen an uns wenden.

## Angebot: Wohnklima-Messgerät als Schimmelwarner

Oft beklagen sich Mitglieder über Schimmelprobleme, hervorgerufen durch ein mangelhaftes Heiz- und Lüftungsverhalten ihrer Mieter und Mieterinnen. Neben mietrechtlichen Konsequenzen kann eine Belehrung zum richtigen Heiz- und Lüftungsverhalten weiterhelfen. Wir bieten entsprechende Musterschreiben an, haben nunmehr aber auch ein technisches Hilfsgerät. Das Wohnklima-Messgerät kann dem Mieter bzw. der Mieterin verdeutlichen (durch Leuchtdiode oder Signalton), wann beispielsweise eine Stoßlüftung erfolgen sollte. Das Gerät ist für Mitglieder für 23,99 Euro in der Geschäftsstelle erhältlich.



## Vergleichsmieten: Hilfe, aber keine Datenbank

***Immer wieder erreichen uns Nachfragen nach einer Vergleichsmieten-Übersicht für Mieterhöhungen nach § 558 BGB. Wir helfen falls möglich. Eine Datenbank ist allerdings aktuell nicht in Planung.***

Das Problem ist bekannt: Bei einem bestehenden Mietverhältnis soll die Miete erhöht werden und es ist weder Index- noch Staffelmiete vereinbart. Dann ist der Vermieter oder die Vermieterin in der Regel darauf angewiesen, drei vergleichbare Objekte zur Begründung anzuführen, bei denen die erhöhte Miete bereits gezahlt wird. Diese Suche gestaltet sich mitunter sehr schwierig.



Sofern wir geeignete Objekte in der Verwaltung haben, helfen wir gerne weiter. Auch Mitglieder mit umfangreichem Immobilienportfolio bieten oft Unterstützung an, weil das Problem bekannt ist.

Die Erstellung und Pflege einer Datenbank, aus der sich die wertbildenden Faktoren ergeben, wäre mit erheblichem Aufwand und Kosten verbunden. Angesichts der gesetzlich genannten Kriterien wie „Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit“ wird deutlich, dass sich bei grundsätzlicher Vergleichbarkeit leicht erhebliche Unterschiede im Modernisierungs- oder Sanierungsstand ergeben können.

### Reform des Mietspiegelrechts: Sachverständige sind uneins

Das Problem hat auch die Politik erkannt. Der Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Mietspiegelrechts (Mietspiegelreformgesetz – MsRG) wurde im April im Bundestag beraten, damit die ortsübliche Vergleichsmiete zukünftig einfach, zuverlässig und rechtssicher ermittelt werden kann. Bei einer Anhörung im Rechtsausschuss am 19. Mai 2021 gingen die Meinungen der Sachverständigen über die geplante Reform weit auseinander.

### Haus & Grund klar gegen eine Auskunftspflicht für Vermieter

Haus & Grund hat sich insbesondere gegen eine Auskunftspflicht von Vermietern und Vermieterinnen ausgesprochen, die viele Eigentümer überfordern würde. Der Mietspiegel müsste unkompliziert erstellt und von Mietvertragsparteien akzeptiert und angewendet werden können.

Wir empfehlen nach wie vor, die Mieterhöhung bei Neuvermietung möglichst durch eine Index- oder Staffelmiete zu vereinbaren.



# Eigenbedarfskündigung: interessantes Urteil

**Ein Vermieter kündigte dem Mieter wegen Eigenbedarfs für „seine Lebensgefährtin“. Diese unpräzise Begründung hielt das Amtsgericht Oldenburg in einem aktuellen Fall jedoch für unzureichend (AG Oldenburg, Urteil vom 23. September 2020, Aktenzeichen 7 C 7093/20).**

Bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs ist es zwar grundsätzlich ausreichend, die Person anzugeben, für die die Wohnung benötigt wird sowie das Interesse dieser Person an der Erlangung der Wohnung – aber diese Angaben sind umgekehrt auch erforderlich.

## Explizite Angabe des Familienstands fehlte

Nach diesen Maßstäben war die Darstellung der Kündigungsgründe in dem Kündigungsschreiben für das Gericht im aktuellen Fall nicht ausreichend. Denn die Klägerseite hatte es versäumt, in dem Kündigungsschreiben explizit den Familienstand der die Wohnung beanspruchenden Person korrekt darzulegen. In dem Kündigungsschreiben selbst ist stets nur von der Lebensgefährtin des Klägers die Rede, nie davon, dass es sich hierbei um die Ehefrau des Klägers handelte.

Diese verwandtschaftliche Beziehung, so das Gericht, sei aber für die Beurteilung in Bezug auf den geltend gemachten Eigenbedarf von herausragender Bedeutung. Denn es war die Besonderheit zu berücksichtigen, dass der Kläger gerade keinen Eigenbedarf für sich selbst an der Wohnung der Beklagten geltend machte, sondern für seine jetzige Ehefrau. Diese bewohnte eine weitere Wohnung im Haus, ohne einen gemeinsamen Hausstand mit dem Kläger zu bilden. Auch sollte kein solcher gemeinsamer Hausstand begründet werden.

Die Eigenbedarfsgründe im Sinne des §§ 573 Abs. 2 Nummer 2, dass der Vermieter die Räume für sich oder einen Angehörigen seines Haushalts benötigt, lagen also gerade nicht vor. Es bleibt damit allein der Eigenbedarfsgrund gemäß § 573 Abs. 2 Nummer 2, nämlich der Eigenbedarf für Familienangehörige.

## Kündigung schon aus formalen Gründen nicht wirksam

Von einer Familienangehörigkeit durfte die Beklagte aber aufgrund des Kündigungsschreibens gerade nicht ausgehen, weil stets nur von der Lebensgefährtin die Rede war. Schon nach dem Inhalt der Eigenbedarfskündigung lag damit ein Eigenbedarf im gesetzlichen Sinn nicht vor, weshalb im vorliegenden Falle schon aus formalen Gründen die Kündigung nicht die von der Klägerseite gewünschte Wirkung entfalten konnte.

Auch kam es nicht darauf an, ob der Kläger zum Zeitpunkt des Ausspruchs der Kündigung tatsächlich schon verheiratet war oder nicht, weil er in der Kündigung selbst eben gerade keinen Bedarf für einen Familienangehörigen geltend machte.



## OOWV: Umstellung bei der Abwasserrechnung

Uns erreichen im Zuge der Erstellung der Nebenkostenabrechnungen verstärkt Fragen der Mitglieder zur Umstellung der Abrechnung des Abwassers. Der Oldenburgisch-Ostfriesische Wasserverband (OOWV) hat diese Aufgabe am 1. Oktober 2020 von der EWE übernommen. Bei der Neuvermietung ist es nicht länger möglich, dass der Mieter oder die Mieterin direkt den Vertrag mit dem Versorger abschließt (eine so genannte Direktabrechnung). Das irritiert einige Vermieter und Vermieterinnen. Sie müssen nun als Vertragspartner in Vorleistung gehen und die Kosten mit der Nebenkostenabrechnung auf den Mieter oder die Mieterin umlegen.



## Objekt der Woche: Exklusive Altbauwohnung



Für ein Mitglied suchen wir für eine schöne Wohnung am Eversten Holz einen neuen Mieter bzw. eine neue Mieterin (1.550 € Kaltmiete, 3 Zi., 126 m<sup>2</sup> Fläche, geschätzte Gesamtmiete ca. 1.850 €, ein Energieausweis ist laut Gesetz nicht erforderlich). Bei Interesse nehmen Sie gerne mit Frau Franziska Burhop Kontakt auf. Sie erreichen sie in unserer Geschäftsstelle unter 04 41 / 999 20 20-0 oder [info@hausundgrund-oldenburg.de](mailto:info@hausundgrund-oldenburg.de)

## Unsere Mitarbeiterin des Monats: Maria Simon

Wir freuen uns, dass uns Frau Maria Simon bereits seit Januar im Team unterstützt und am Empfang und Telefon für den ersten Kontakt verantwortlich ist. Sie hat für Ihr Anliegen und Ihre Anfragen immer ein offenes Ohr und hilft gerne weiter.

Der Kontakt zu den Mitgliedern ist bislang wegen Corona meist nur telefonisch möglich gewesen. Aber auch dort hat es vielen Mitgliedern bereits geholfen, dass sie ihre Sorgen Frau Simon mitteilen und ihr Anliegen aufnehmen lassen konnten, damit es den zuständigen Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen übermittelt werden kann.



## Zu guter Letzt: Neue Kooperation mit der Dekra

**Mitglieder von Haus & Grund Oldenburg erhalten beim neuen Kooperationspartner Dekra Vorteile – etwa bei der Baubegleitung oder bei verschiedenen Gutachten rund um die eigene Immobilie.**



Anfang des Jahres sind wir bereits mit den Johannitern eine Kooperation eingegangen, um unseren Mitgliedern Vorteile beim Hausnotruf anbieten zu können und ihnen ein sicheres Leben in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen. Nun zählt sich die Mitgliedschaft auch bei der Dekra aus. Dort winken etwa Vorteile, wenn es um Schadensgutachten (Brand, Wasser usw.), die gutachterliche Baubegleitung für Neubau und Sanierung oder Gutachten zu Schimmel, Asbest etc. geht. Ferner werden Wasserrechtsprüfungen für Wärmepumpensysteme oder Heizöllageranlagen angeboten, ebenso wie Dienstleistungen (u.a. rund um Aufzüge oder den Blitzschutz).

Einen Überblick über das Dekra-Angebot finden Sie unter:

<https://www.dekra.de/de/immobilienpruefungen-und-gutachten/>

Weitere Informationen (auch zu den Mitgliedervorteilen) stellen wir Ihnen auf Nachfrage gerne zur Verfügung. Nehmen Sie einfach Kontakt mit uns auf: 04 41 / 999 20 20-0 oder [info@hausundgrund-oldenburg.de](mailto:info@hausundgrund-oldenburg.de)

**Online-Mietverträge?**  
Dafür haben wir jemanden!

Neuer Service

Jetzt mehr erfahren:  
[www.vermiederservice-oldenburg.de](http://www.vermiederservice-oldenburg.de)

The advertisement features a smiling man and woman in the background. In the foreground, there is a document titled "Mietvertrag für Wohnraum". A red starburst graphic contains the text "Neuer Service". A blue box at the bottom contains the website address "www.vermiederservice-oldenburg.de".

### **Herausgeber:**

Haus- und Grundeigentümer-Verein Oldenburg e.V.  
Staulinie 16/17, 26122 Oldenburg  
Telefon: 04 41 / 999 20 20 0 0 | Fax: 04 41 / 999 20 20 99 | [info@hausundgrund-oldenburg.de](mailto:info@hausundgrund-oldenburg.de)  
Verantwortlicher i. S. d. § 55 Abs. 2 RStV: Dr. Tim Torsten Schwithal (Geschäftsführer)  
Rechtsform: Eingetragener Verein | Registersitz: Amtsgericht Oldenburg | Vereinsregister: VR 946  
[www.haus-und-grund-oldenburg.de](http://www.haus-und-grund-oldenburg.de)

### **Redaktion und Gestaltung:**

Satzbaustein Medienservice GmbH | Luxemburger Str. 124/208, 50939 Köln  
E-Mail: [redaktion@satzbaustein.de](mailto:redaktion@satzbaustein.de) | [www.satzbaustein.de](http://www.satzbaustein.de)  
Geschäftsführerin: Dr. Ilse Preiss | Sitz: Köln (HRB 51630) | Steuernummer: 219/5833/1111

Newsletter-Versand (in der Versandversion) über: CleverReach

### **Bildnachweise:**

Foto- und Bilderwerk / [www.bilderwerk.org](http://www.bilderwerk.org) (Seite 2, Seite 3, Seite 5/Foto Kolumnenkopf, Seite 10/unten),  
agrarmotive AdobeStock (Seite 4), Photographer Jon / AdobeStock (Seite 7/oben),  
Hersteller-Bild (Seite 7/unten), bluedesign / AdobeStock (Seite 8), MQ-Illustrations / AdobeStock (Seite 9),  
Karin Jähne / AdobeStock (Seite 10/oben), Eigentümer-Foto (Seite 10/Mitte), Logo: Dekra (Seite 11)