



Die Themen diesmal:

- **Lambert Janssen bleibt (noch) Vorsitzender**
Zu einem ungewohnten Zeitpunkt, aber „in Präsenz“: Unser Verein hat seine Jahreshauptversammlung abgehalten. Lambert Janssen wurde dabei im Amt des 1. Vorsitzenden bestätigt.
- **Wie finden Sie die neue Stellplatzsatzung?**
Auch Ihre Meinung ist gefragt: Haus & Grund Oldenburg wurde von der Stadtverwaltung um Stellungnahme zum Entwurf der neuen Stellplatzsatzung gebeten. Haben Sie Einwände oder Anregungen?
- **Schöner AWB-Service: Laubkörbe**
Der Oldenburger Abfallwirtschaftsbetrieb (AWB) hat für die Entsorgung ausschließlich von Straßenlaub wieder rund 1.000 Laubkörbe im Stadtgebiet aufgestellt. Was es damit auf sich hat.
- **Wenn die bunten Blätter fallen ...**
Alle Jahre wieder haben sich die Eigentümerinnen und Eigentümer von Immobilien im Herbst mit dem Laub zu befassen, das auf die öffentlichen Gehwege fällt. Wir geben einen Überblick über die Rechtslage.
- **Tschüs OBI-Karte, hallo heyOBI-App**
Die beliebte OBI-Karte gibt es nur noch bis zum 30.04.2022. Danach bietet der Kooperationspartner die „heyOBI App“ an. Auch damit können Sie in den Genuss des Einkaufsrabatts von 10 Prozent kommen.
- **Wärme ja – bei Rücksichtnahme**
Wer die Draußen-Saison verlängern möchte, etabliert gerne einen Heizpilz, eine Feuerschale oder einen Infrarotstrahler. Bei deren Einsatz sind ein paar rechtliche Vorgaben zu beachten.
- **„Rat & Recht“: Vortragsreihe startet**
„Schimmelpilz und Mietrecht“ lautet der Titel des Vortrags zum Auftakt unserer Reihe „Rat und Recht“ am 18.11.2021 in der Geschäftsstelle von Haus & Grund Oldenburg. Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme!
- **Janssen Kolumne: Verdichtetes Bauen**
Der Vorsitzende von Haus & Grund Oldenburg, Lambert Janssen, ist bekannt für seine klaren Worte. Seine Position: Wohnungsbau muss zwar reguliert, darf aber nicht stigmatisiert werden.
- **Vorbereitung auf stürmische Zeiten**
Der Herbst bringt niedrigere Temperaturen – und oft auch viel Wind. Wir haben zusammengetragen, was Sie wissen sollten, um gut auf die stürmischen Zeiten vorbereitet zu sein.
- **Urteile in Kürze: Aus der Rechtsprechung**
In dieser Rubrik stellen wir Ihnen regelmäßig Entscheidungen der Gerichte vor, die für private Eigentümer und Vermieter von Interesse sind – diesmal zum Mietrecht. Es geht um Fenster im Altbau.
- **Zu guter Letzt: Einkaufsgutscheine für die City**
Der perfekte Begleiter für den Herbstbummel: Mit einer Sonderauflage der Geschenkgutscheine der Oldenburg Tourismus und Marketing GmbH (OTM) unterstützt die Stadt Oldenburg den stationären Einzelhandel.

Liebe Leserinnen, liebe Leser, liebe Mitglieder,

mit diesem Rundbrief wollen wir zunächst über die Jahreshauptversammlung berichten, die erstmals seit 2019 wieder stattfinden konnte.

Daneben widmet sich diese Ausgabe auch Themen, die mit dem Herbst und der kälteren Jahreszeit verbunden sind: vom Herbstlaub über Schimmel und zugige Fenster bis zu Herbststürmen.



Ferner hat uns die Stadt Oldenburg als Träger öffentlicher Belange angeschrieben, um auf den Entwurf der Stellplatzsatzung hinzuweisen und Stellung beziehen zu können.

Am 18. November 2021 wird unsere Vortragsreihe „Rat & Recht“ zum Thema Schimmel starten.
Am 20. Januar 2022 soll ein Vortrag zum Thema Mieterhöhungen folgen.

Mit freundlichen Grüßen

Ihr



Dr. Tim Torsten Schwithal
Geschäftsführer Haus & Grund Oldenburg

Lambert Janssen bleibt (noch) Vorsitzender

Zu einem ungewohnten Zeitpunkt, aber „in Präsenz“: Unser Verein hat seine Jahreshauptversammlung abgehalten. Erfreut nahmen die Mitglieder zur Kenntnis, dass der Verein stetig wächst und wirtschaftlich auf gesunden Beinen steht. Lambert Janssen wurde einstimmig als 1. Vorsitzender bestätigt.

Vorstand und Geschäftsführung begrüßten am Freitag, den 24. September 2021, die zur Jahreshauptversammlung im Stadthotel Oldenburg erschienenen Mitglieder des Vereins. Im vorigen Jahr war die Versammlung wegen der Coronabeschränkungen ausgefallen. Den traditionellen Termin Ende November hat man dieses Jahr vorgezogen, weil man einen Anstieg der Corona-Inzidenzen im November/Dezember befürchtet.



Der 1. Vorsitzende Lambert Janssen freute sich über einen Mitgliederzuwachs auf über 4.000 Mitglieder. Das sei eine starke Interessenvertretung der Privateigentümer, die zum größten Teil Eigennutzer mit vermietetem Wohneigentum seien. Neben den öffentlichen und institutionellen Wohnungsanbietern leisten die Privateigentümer einen wesentlichen Beitrag zur Wohnungsversorgung; sie müssen ihre Interessen wahren.

In Land und Bund wirke der Verein über den Landes- und Zentralverband, in der Stadt durch Kontakte mit Politikern und Verwaltung. So habe man in Gesprächen deutlich gemacht, dass die Baumschutzsatzung auf entschiedenen Widerstand stoßen werde. Wenn im Kommunalwahlkampf Kontakte mit Kandidaten zustande gekommen seien, zeige auch dies, dass der Verein wahrgenommen werde. Das Kommunalwahlergebnis in der Stadt Oldenburg sei aber für Privatvermieter nicht ermutigend.

Dr. Tim Torsten Schwithal stellte sich der Versammlung als neuer Geschäftsführer vor und gab einen Überblick über das Beratungs- und Serviceangebot für Mitglieder. Trotz der durch Corona bedingten Beschränkungen war die Geschäftsstelle zu den gewohnten Zeiten telefonisch und über Internet, aber auch für persönliche Beratungen erreichbar. Das Team in Oldenburg ist mit Anwälten und Fachpersonal gut aufgestellt; es wurde durch Jenny Grieb, Benno Reinhardt und Maria Simon verstärkt. Seit mehr als 70 Jahren ist unser ehemaliger Geschäftsführer Helmut Steinhauer mit seiner großen Erfahrung ebenfalls noch in der Beratung tätig.

Befürchtete Konflikte wegen der Coronaauswirkungen seien ausgeblieben. Manchmal hätten zwar „die Nerven blankgelegen“, aber Vermieter hätten in Abstimmung mit den Mietern mit Augenmaß auf die neue Situation reagiert. Bei Gewerbevermietungen bestand Beratungsbedarf wegen Mietausfällen.

Den Mitgliedern steht ein auf den neuesten Stand gebrachter Mietvertrag zur Verfügung. Zu aktuellen Themen, wie etwa Wohneigentumsgesetz, Folgen und Vermeidung von Schimmel sowie Gestaltung von Mietverhältnissen sollen Informationsveranstaltungen angeboten werden.

Der 1. Vorsitzende Lambert Janssen sowie die Vorstandsmitglieder Thomas Fischer, Gebhard König, Reinhard Nannemann und Gunnar Zube wurden ohne Gegenstimmen wiedergewählt. Lambert Janssen bedankte sich für das Vertrauen der Mitglieder, erklärte aber, dass er sein Amt nur bis zur Versammlung im nächsten Jahr ausüben könne.

Kassenwart Gebhard König stellte die Finanzsituation der abgelaufenen Haushaltsjahre und den Ausblick auf das laufende Jahr vor. Trotz gestiegener Ausgaben sei es gelungen, jedes Jahr einen Überschuss zu erwirtschaften. Das werde auch im laufenden Jahr – allerdings in geringerem Umfang – möglich sein. Deshalb hätten die Mitgliedsbeiträge für viele Jahre unverändert bleiben können.

Der Vorsitzende bedankte sich bei den Erschienenen für ihre Teilnahme. Er hoffe, dass die Jahreshauptversammlung 2022 wieder in gewohntem Rahmen ohne Corona-Einschränkungen stattfinden könne..

Wie finden Sie die neue Stellplatzsatzung?

Auch Ihre Meinung ist gefragt: Haus & Grund Oldenburg wurde von der Stadtverwaltung um Stellungnahme zum Entwurf der neuen Stellplatzsatzung gebeten.

Die Stadt Oldenburg (Stadtentwicklung und Bauleitplanung) erarbeitet derzeit eine neue Stellplatzsatzung. Die Verwaltung hat uns als Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der Satzung über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Einstellplätzen und Fahrradabstellanlagen informiert und Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.



Die öffentliche Auslegung erfolgt noch bis zum 1. Dezember 2021. Der Entwurf ist online einzusehen:

- [Stellplatzsatzung \(StS\) der Stadt Oldenburg - Planungsunterlagen](#)

Sollten Sie Einwände oder Anregungen haben, teilen Sie uns diese gerne bis zum 22.11.2021 mit.

Zum Hintergrund: Die Stadtverwaltung hat dem Bauausschuss kürzlich den Entwurf einer neuen Stellplatzsatzung vorgestellt. Er orientiert sich an dem veränderten Mobilitätsverhalten der Menschen und an der „Stadt der kurzen Wege“ mit ihren Stadtteilzentren zur Nahversorgung (vgl. NWZ Online v.21.6.2021).

Die in dem Satzungsentwurf formulierten Anforderungen sollen u.a. dem Umweltschutz zugute kommen und zu einer Stärkung des Umweltverbundes beitragen. Für Eigentümer können sich dadurch allerdings bei Neubauvorhaben weitere Einschränkungen ergeben. In der Übergangsregelung wird klargestellt, dass die Satzung grundsätzlich keine Anwendung auf Bauvorhaben findet, für die der Bauantrag bereits vor Inkrafttreten dieser Satzung gestellt worden ist.

Schöner AWB-Service: Laubkörbe

Seit Anfang Oktober hat der Oldenburger Abfallwirtschaftsbetrieb (AWB) wieder rund 1.000 Laubkörbe im Stadtgebiet aufgestellt. Die Körbe stehen den Bürgerinnen und Bürgern für die Befüllung und Entsorgung ausschließlich von Straßenlaub zur Verfügung.

Das System der Laubkörbe besteht schon seit vielen Jahren. Es wurde eingeführt, um es den Oldenburgerinnen und Oldenburgern zu erleichtern, das Laub von Bäumen im öffentlichen Straßenraum einzusammeln und zu entsorgen.

„Das Hinzustellen von Laubsäcken ist, wie in den vergangenen Jahren auch, nicht gestattet“, betont Volker Schneider-Kühn, Betriebsleiter des AWB. Das Entleeren und die Mitnahme von Säcken würde die Arbeit der Müllwerker erheblich erschweren. Zudem könnte die Tourenplanung nicht mehr eingehalten werden, die notwendig ist, um alle Laubkörbe mindestens einmal wöchentlich zu leeren.



Auch kostenlose Anlieferung möglich

Darüber hinaus können bei den Wertstoffannahmestellen Neuenwege (Barkenweg 6) und Langenweg (Felix-Wankel-Straße 7) bis zu maximal zwei Kubikmeter Laub kostenlos abgegeben werden. Dieser AWB bietet den Bürgerinnen und Bürgern zur Unterstützung daher wieder einen kostenlos-Service ist bis zum 30. Dezember 2021 befristet.

Wichtig: „Die zeitlich begrenzte kostenlose Entsorgung an den Wertstoffannahmestellen betrifft ausschließlich Laub. Die Anlieferung größerer Mengen und anderer Gartenabfälle ist gebührenpflichtig“, informiert AWB-Betriebsleiter Volker Schneider-Kühn. Er rät dringend, das Laub von anderen Gartenabfällen getrennt bereitzustellen.

Wenn die bunten Blätter fallen ...

Alle Jahre wieder haben sich die Eigentümerinnen und Eigentümer von Immobilien im Herbst mit dem Laub zu befassen, das auf die öffentlichen Gehwege fällt. Wir geben einen kurzen Überblick über die Rechtslage.

Das Beseitigen von Herbstlaub kann zu den Verkehrssicherungspflichten zählen. Laub wird bei Regen oder Nässe zu einer Gefahrenquelle.

Inhalt und Umfang der Verkehrssicherungspflicht richten sich nach dem Verkehr, dem der Weg dient. Die meisten Vermieter und Vermieterinnen haben die Pflicht zur Beseitigung des Laubes wie die Gehwegreinigung bei Schnee und Glätte auf



ihren Mieter bzw. ihre Mieterin übertragen. Gleichwohl müssen sich Vermieter und Vermieterinnen von Zeit zu Zeit davon überzeugen, dass der Mieter bzw. die Mieterin seiner/ihrer Verpflichtung auch wirklich nachkommt.

Das Herbstlaub kann auch für Nachbarn und Nachbarinnen zu einer Last werden, wenn sich die fremden Blätter auf ihren Grundstücken sammeln und von dort entsorgt werden müssen. Gelegentlich wird deswegen eine Art „Laubreute“ vereinbart, die der oder die Leidtragende erhält, wenn Bäume auf dem Nachbargrundstück zu nahe an der Grenze stehen, ohne gefällt werden zu können. Zwei Eichen reichen dafür in der Regel nicht aus, weil das zumutbare Ausmaß der Belästigung noch nicht überschritten sein dürfte.

Viel Laub im „grünen“ Oldenburg

In einer „grünen“ Stadt wie Oldenburg, die auch vom öffentlichen Baumbestand geprägt ist – allein im Straßenraum stehen rund 40.000 Bäume – kann die Beeinträchtigung durch Laub jedoch ortsüblich und damit hinzunehmen sein. Zur Erhaltung des Wohlbefindens und zur Reduzierung der gesundheitlichen Risiken durch die Hitzebelastung wird nicht nur die Erhaltung, sondern die Erweiterung des (Straßen-)Baumbestands empfohlen.

In der Nordwest-Zeitung (NWZ) hatten wir uns Ende Oktober zu einem aktuellen Fall und den Beeinträchtigungen durch Laubbäume zu Wort gemeldet:

- [NWZ-Artikel „Gerichte sprechen von baulichen Veränderungen - Streit um Bäume in Osterburg“](#)

Wir stellen hier auch in der Beratung fest, dass die Konflikte im Zusammenhang mit Beeinträchtigungen durch Bäume jedenfalls in den letzten Jahren nicht abgenommen haben. Die Verdichtung der Wohn- und Siedlungsbereiche bei gleichzeitiger Schaffung eines grünen Wohnumfeldes und ökologisch wirksamer Freiräume führen zu neuen Konflikten.

**Tschüs OBI-Karte,
hallo heyOBI-App**



Viele unserer Mitglieder nutzen gern die OBI-Karte, mit der sie einen Rabatt von 10 Prozent auf Einkäufe bei diesem Baumarkt erhalten. Diesen Vorteil bieten wir unseren Mitgliedern über unseren Landesverband als Vertragspartner von OBI seit Jahren an. Nun wurden wir informiert, dass dieses Programm zum 30.04.2022 endet. Ab diesem Zeitpunkt verliert die Karte ihre Gültigkeit. Als Alternative wird die „heyOBI App“ angeboten. Wir bedauern diese Entscheidung, da Mitglieder ohne die notwendigen technischen Voraussetzungen für eine App nicht länger in den Genuss des Rabatts kommen können.

Wärme ja – bei Rücksichtnahme

Wer die Draußen-Saison in die kühlere Jahreszeit verlängern möchte, etabliert gerne einen Heizpilz, eine Feuerschale oder einen Infrarotstrahler. Bei deren Einsatz sind ein paar rechtliche Vorgaben zu beachten.

Mieter und Mieterinnen sind zur Rücksichtnahme auf die Rechtsgüter und Interessen ihrer Vermieter/Vermieterinnen verpflichtet. Inhalt und Umfang dieser Pflicht bestimmt sich nach dem Vertragszweck sowie der Verkehrssitte.

Bei Feuerschalen auf Sicherheit achten

Das Betreiben einer Feuerschale verletzt den Vertragszweck grundsätzlich nicht. Sinn und Zweck des Mietvertrags ist der Gebrauch der Mietsache. Das Betreiben einer Feuerschale stellt eine normale Nutzung der Garten- oder auch Gemeinschaftsflächen dar. Zwar erhöht sich dadurch die Gefahr von Schäden am Eigentum des Vermieters bzw. der Vermieterin. Es können Funken sprühen und Gegenstände in Brand geraten. Im Extremfall könnte sich das Feuer sogar außerhalb der Feuerschale ausbreiten. Dem haben Mieter und Mieterinnen durch geeignete Sicherheitsvorkehrungen zu begegnen. Ein Verstoß gegen die Verkehrssitte ist nicht ersichtlich, wobei in Oldenburg im Stadtgebiet keine Gartenabfälle verbrannt werden dürfen.



Heizpilze dürfen niemand beeinträchtigen

Auch die so genannten Heizpilze sind regelmäßig erlaubt, wenn es ähnlich wie beim Grillen zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen kommt. Die Benutzung kann untersagt werden, wenn aufgrund eines gasbetriebenen Heizpilzes auf dem Balkon erhöhte Brandgefahr bestehen sollte. Auch dürfen Nachbarn nicht unangemessen belästigt werden. Zwar geht von einem Heizpilz keine Geruchsbelästigung wie von einem Holzkohlegrill aus, aber auch die Helligkeit und das Rauschen des Gases können mitunter zu einer Beeinträchtigung des nachbarschaftlichen Friedens führen.

Infrarotstrahler: Achtung Energiefresser!

Zur Befestigung eines Infrarotstrahlers darf die Fassade nicht ohne Zustimmung des Vermieters/der Vermieterin angebohrt werden. Der Einsatz von Wärmestrahlern sollte gleichwohl gut überlegt werden, da sie regelmäßig „riesige Energiefresser und Klimakiller“ sind.

„Rat & Recht“: Vortragsreihe startet

Schimmelpilz und Mietrecht“ lautet der Titel des Vortrags zum Auftakt unserer Reihe „Rat und Recht“ am 18.11.2021 in der Geschäftsstelle von Haus & Grund Oldenburg. Als Sachverständiger informiert Herr Warmbrunn zu diesem Thema. Die Veranstaltung beginnt um 17:30 Uhr; vorherige Anmeldung ist erforderlich.



Mit Beginn der kalten Jahreszeit erreichen uns erfahrungsgemäß vermehrt Anfragen zum Thema Schimmel. Zusammen mit einem Bausachverständigen wollen wir die Hintergründe und damit zusammenhängenden rechtlichen Fragen erörtern und Vermietern und Vermieterinnen bzw. Eigentümern und Eigentümerinnen Hilfestellungen bieten.

Wir verweisen an dieser Stelle nochmals auf das [Wohnklima-Messgerät](#), das bei uns erworben werden kann. Es trägt zu einem richtigen Heiz- und Lüftungsverhalten bei. Lesenswert ist auch das [Buch „Schimmelpilz und Mietrecht“ aus der Verlagsreihe von Haus & Grund](#).

Nächster Vortrag ist im Januar 2022

Die Reihe „Rat & Recht“ setzen wir am 20.01.2022 fort, voraussichtlich mit einem Vortrag zum Thema Mieterhöhungen geben. Sie haben weitere Themenwünsche? Ihre Vorschläge sind gern willkommen. zur Minderung ist bei zugigen



Zur Sache
Der Vorsitzende spricht Klartext

 **Haus & Grund***
Eigentum. Schutz. Gemeinschaft.
Oldenburg

Janssen Kolumne: Darf man bauen, wie man bauen darf?

Der Vorsitzende von Haus & Grund Oldenburg, Lambert Janssen, ist bekannt für seine klaren Worte. Wenn es um verdichtetes Bauen geht, lautet seine Position: Wohnungsbau muss zwar reguliert, darf aber nicht stigmatisiert werden.

Wenn ein älteres Ein- oder Zweifamilienhaus für einen Neubau abgebrochen wird, erscheinen nicht nur die Baumaschinen, sondern auch Nachbarn, die einen gebietsfremden Klotz befürchten. Unrecht haben sie meist nicht, verhindern können sie ihn meist ebenso wenig.

„Unpassend überdimensionierte“ Neubauten sind seit längerem Thema in der Politik mit entsprechendem Echo in der Presse. Verdichtete Bebauung im Bestand ist ein Problem mit nicht einfachen Lösungen. Das BauGB als Grundlage für die Bauleitplanung gibt der Entwicklung im bisherigen Bestand den Vorrang vor der Inanspruchnahme freier Flächen. Deshalb hatte die ehemalige Stadtbaudezernentin Frau Nießen eindeutig als Ziel erklärt, „Wir wollen die Nachverdichtung im Bestand“.

Alte Bebauungspläne eröffnen Möglichkeiten

Möglich wird die Nachverdichtung durch Errichtung von Mehrparteienhäusern mit 3 Etagen häufig in Gebieten alter Bebauungspläne aus den 1960er oder 1970er Jahren. Auf recht großen Grundstücken wurde seinerzeit eine Bebauung mit 2 Vollgeschossen festgesetzt. Ausgenutzt wurde diese Festsetzung durch die Sattel- oder Walmdachhäuser aber meist nicht. Das geschieht jetzt durch den Neubau.

Der Begriff des Vollgeschosses ist in der NBauO abweichend vom allgemeinen Sprachgebrauch definiert. Ist das oberste Geschoss kleiner als 2/3 des darunter liegenden, gilt es nicht als Vollgeschoss. Somit sind Gebäude mit 2 Etagen und einem Staffelgeschoss im Rechtssinne lediglich 2-geschossig.

Von dieser Regel wird ausgiebig Gebrauch gemacht. Eine Änderung des NBauO aus dem Jahr 2012 begünstigt die bauliche Verdichtung noch weiter. Bisher mussten Gebäude so viel Abstand von der Grenze halten, wie sie hoch waren. Der Gesetzgeber hat diesen Abstand auf die Hälfte verkürzt.

Widerstand von Nachbarn ist nachvollziehbar

Wenn nun aber Investoren die Grenzen des Baurechts ausnutzen, ist Widerstand gewiss und aus Sicht der Nachbarn auch erklärbar. Rechtliche Möglichkeiten zur Verhinderung haben Nachbarn aber nur sehr begrenzt. Die Fehler sind in der Vergangenheit gemacht worden, als man die Entwicklung in Gebieten außerhalb des Zentrums zu intensiver Bebauung nicht erkannt hat. Anders als etwa eine Planfeststellung für eine Straße ist ein Bebauungsplan nicht auf Erledigung durch einmalige Realisierung angelegt, sondern für Entwicklung offen.



Heute noch so



Morgen so?

Die Stadt versucht, einem Wildwuchs entgegenzuwirken. Im September 2016 hat sie die Änderung von 29 Bebauungsplänen eingeleitet mit dem Ziel „den Siedlungscharakter zu erhalten, indem sich zukünftige Neubauten in die Umgebung einfügen“. Wie das

erfolgen soll, ist im Einzelnen noch ungewiss. Angestrebt wird, „möglichst den jeweiligen Bebauungsplan zu ergänzen, ohne dessen geltende Festsetzungen aufzuheben, indem vorrangig die Zahl der zulässigen Wohneinheiten beschränkt wird sowie eine First- und Traufhöhen- oder Gebäudehöhenbeschränkung erfolgt.“

Standpunkt der Stadt muss klar sein

Was auch immer die Politik plant oder die Verwaltung durchsetzt: Wohnungsbau muss zwar reguliert, darf aber nicht stigmatisiert werden. Sowohl Bauherren als auch Nachbarn können vom Rat der Stadt einen klaren Standpunkt zur Wohnungspolitik einfordern.

Oldenburg ist eine attraktive Stadt und will und soll das auch als Stadt der Wissenschaft und der Wirtschaft bleiben. Menschen müssen hier nicht nur arbeiten, sondern auch wohnen. Wenn verhindert werden soll, dass Familien in das Umland abwandern, wo immer weiter Baugebiete für Familienhäuser ausgewiesen werden, muss in Oldenburg Wohnraum geschaffen werden. Die Politik muss dafür entweder freie Flächen zur Verfügung stellen.

Die Möglichkeiten sind aber begrenzt. Schon die Bebauung des Flugplatzgeländes, die nach 10 Jahren Planung langsam in Gang kommt und deren Erschließung nicht gesichert ist, zeigt mehr die Grenzen als die Möglichkeiten großflächiger neuer Baugebiete auf. Die Nachverdichtung in Baugebieten kann dagegen eine Möglichkeit sein, der Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden. Denkbar wäre aber auch die Entscheidung, nur wenig neuen Wohnraum zu schaffen und möglichst den Status Quo zu wahren. Die Folge wäre vielleicht ein noch stärkerer Preisanstieg.

Wir Eigentümer müssen mit Entscheidungen der Politik leben und konnten das bisher auch. Was wir aber nicht brauchen, ist Ungewissheit über die Zukunft des Wohnens in Oldenburg.



Online-Mietverträge?
Dafür haben wir jemanden!

Neuer Service

Jetzt mehr erfahren:
www.vermiederservice-oldenburg.de

Mietvertrag für Wohnraum

Vorbereitung auf stürmische Zeiten

Der Herbst bringt niedrigere Temperaturen – und oft viel Wind. Wir haben zusammengetragen, was Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer wissen sollten, um auf die stürmischen Zeiten vorbereitet zu sein.

Lose Äste, umstürzende Bäume und herabfallende Dachziegel können jetzt im Herbst wieder gefährlich werden. Ähnlich wie beim Laub haben Hauseigentümer und -eigentümerinnen auf ihrem Grundstück die Verkehrssicherungspflicht. Das heißt: Sie können bei einem Schadensfall haftbar gemacht werden, wenn sie Gefahrenquellen auf ihrem Grundstück nicht beseitigen.



Das Oberlandesgericht Hamm (Aktenzeichen I-11 U 100/12) hatte es mit einem Fall zu tun, in dem der Ast einer Platane abgebrochen war und Schaden verursacht hatte. Der Geschädigte monierte, der Baum hätte mehr als zwei Mal im Jahr kontrolliert werden müssen. Das verneinten die Richter und stellten fest, im konkreten Fall sei diese Überwachungsfrequenz ausreichend gewesen. Wenn allerdings ein Verkehrssicherungspflichtiger oder eine Verkehrssicherungspflichtige bereits weiß, dass ein Baum gefährdet ist, dann muss er/sie auch entsprechend handeln.

Um Sturmschäden vorzubeugen, sollten

- Dachrinnen gereinigt
- Fallrohre überprüft
- Bäume regelmäßig gepflegt
- marode Bäume gefällt
- sonstige Mängel am Haus beseitigt
- Markisen eingerollt
- Gartenmöbel angebunden oder ins Haus gebracht

werden.

Nach einem Sturm sollten etwaige Schäden dokumentiert werden (Fotos, Videos etc.). Eine Liste der zerstörten und beschädigten Gegenstände ist anzufertigen und die Versicherung ist unverzüglich zu informieren.

Urteile in Kürze: Aus der Rechtsprechung

In dieser Rubrik stellen wir Ihnen regelmäßig Entscheidungen der Gerichte vor, die für private Eigentümer und Vermieter von Interesse sind – diesmal zum Mietrecht.

„Undichte Fenster im Altbau

Ein Recht zur Minderung ist bei zugigen Fenstern nur dann gegeben, wenn die Zugluft die Nutzbarkeit der Wohnung erheblich beeinträchtigt oder kein ausreichender Schutz gegen Feuchtigkeit von außen gegeben ist. Ein Mangel, der zur Minderung berechtigt, liegt vor, wenn der Zustand der Wohnung vom vertraglich vorausgesetzten Zustand negativ abweicht. Gerade bei einem Altbau



und Holzfenstern ist damit zu rechnen, dass diese nicht komplett luftdicht abschließen (AG Neukölln, Urteil vom 22. Juli 2021, Az. 14 C 75/20).

Zu guter Letzt: Einkaufsgutscheine für die City

Der perfekte Begleiter für den Herbstbummel: Mit einer Sonderausgabe der Geschenkgutscheine der Oldenburg Tourismus und Marketing GmbH (OTM) unterstützt die Stadt Oldenburg den stationären Einzelhandel in Oldenburg. Seit dem 6. November 2021 können Gutscheine zum Stückpreis von 20 Euro mit einem Einkaufswert von jeweils 25 Euro bei der OTM (Lange Straße 3) erworben werden. Die Differenz wird aus dem vom Rat der Stadt Oldenburg verabschiedeten „Sofortprogramm Innenstadt“ finanziert, mit dem die Folgen der Corona-Pandemie abgemildert werden sollen. Ziel der Aktion des Innenstadtmanagements ist es, die Kundenfrequenz im Handel zu erhöhen. Weitere Informationen finden Sie unter:



- <https://www.oldenburg-tourismus.de/oldenburg-entdecken/shopping/geschenkgutscheine>

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
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

Redaktion und Gestaltung:

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

Newsletter-Versand (in der Versandversion) über: CleverReach

Bildnachweise:

fotoak80 / AdobeStock (Seite 3), Hermann / AdobeStock (Seite 4), Stadt Oldenburg (Seite 5 oben),
Kathrin39 / AdobeStock (Seite 5 unten), Obi (Logo Seite 6), Stefan Hummel / AdobeStock (Seite 7),
Rido / AdobeStock (Seite 8), Foto- und Bilderwerk / www.bilderwerk.org (Seite 8 / Foto Kolumnenkopf),
Lambert Janssen (Seite 9), santiago silver / AdobeStock (Seite 11),

tunedin / AdobeStock (Seite 12 oben), gpointstudio / AdobeStock (Seite 12 unten)
Symbolbild: fotoak80 / AdobeStock (Symbolbild Seite 4), .