

KOLUMNE

## Mietpreisbremse ist kein Erfolg



Am 1. Januar trat die verschärfte Mietpreisbremse auch in NRW in Kraft. Sie soll Mieter vor überhöhten Mieten schützen. Vermieter müssen schriftlich offenlegen, was der Vormieter zahlte, wenn die verlangte Miete zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Die Unwirksamkeit der Mietpreisbremse belegt jüngst eine Untersuchung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) – nur in sehr begehrteten Lagen trat eine minimale Mietverringern von zwei bis vier Prozent ein. Damit wird klar: Mit der Mietpreisbremse wird Sand in die Augen der Mieter gestreut und die Politik an der Beschäftigung mit den wirklichen Ursachen gehindert. Wohnungen fehlen, weil Vermietern durch ständige mieterschützende Gesetzesnovellen unattraktiver wird und die Baukosten extrem in die Höhe getrieben wurden. Ländliche Regionen wurden jahrzehntlang vernachlässigt, der Drang in die Städte ist ungebrochen. Auch Kaufwillige, die Eigentum – auch als Altersvorsorge – erwerben wollen, finden keine Wohnungen. Die teure Grunderwerbsteuer von 6,5 Prozent ist kaum bezahlbar. Hohe Baukosten und ehrgeizige Klimapläne machen günstige Mieten dauerhaft zur Mangelware. Hier ist der Plan der Bundesjustizministerin, die unwirksame Mietpreisbremse um weitere fünf Jahre zu verlängern, die klare Absage an die Bekämpfung der wahren Ursachen des Wohnungsmangels. Mehr Konsequenz, Ehrlichkeit und stringentes politisches Handeln könnten mehr bewirken, als die Politik der weißen Salbe.

**Dr. Werner Fliescher**

Der Autor ist Vorstandsvorsitzender bei Haus & Grund Düsseldorf

## Strenger Glücksbringer

Hausbesitzer müssen regelmäßig den Schornsteinfeger hereinlassen – auch wenn sie ihn nicht immer selbst rufen. Denn er ist gesetzlich verpflichtet, bestimmte Prüfungen durchzuführen und zu checken, ob Heizung und Ofen regelmäßig gewartet werden. Sonst droht Bußgeld.

VON KATJA FISCHER

Wenn Heizung und Ofen Mängel haben, kann das im schlimmsten Fall lebensbedrohlich sein. Daher sind Hausbesitzer in der Pflicht, ihre Feuerstätten regelmäßig vom Schornsteinfeger kontrollieren und warten zu lassen. Aber was heißt eigentlich regelmäßig?

**Die Feuerstättenschau** Diese Schau ist den üblichen Reinigungs- und Wartungsarbeiten übergeordnet. Hierbei begutachtet der Bezirksschornsteinfeger alle Öfen und Heizungen im Gebäude und überprüft, in welchem baulichen Zustand sie sich befinden. Zweimal innerhalb von sieben Jahren ist diese Feuerstättenschau Pflicht. „Der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger hat eine hohe Verantwortung. Er bestätigt mit seiner Unterschrift die Betriebs- und Brandsicherheit der Feuerstätte“, erklärt Alexis Gula, Sprecher des Bundesverbandes des Schornsteinfegerhandwerks.

Oft ist die Prüfung auch zwingend nötig: „Allein 2017 wurden in Deutschland 1,4 Millionen Mängel an Feuerungsanlagen gefunden, zusätzlich 227.000 an neu errichteten Anlagen“, berichtet Gula. Zum Beispiel technische Defekte, Verschmutzungen oder versperrte Abgaswege könnten sogar Brände oder tödliche Vergiftungen mit Kohlenmonoxid (CO) zur Folge haben. „Das giftige Gas ist unsichtbar, geruchlos und damit praktisch nicht wahrnehmbar“, warnt Gula. Sollte der Schornsteinfeger zu hohe CO-Werte und gleichzeitig austretende Abgase feststellen, wird er die Anlage vorübergehend stilllegen.

Zwar können Hausbesitzer sich ihren Schornsteinfeger für bestimmte Aufgaben frei aussuchen. Die Feuerstättenschau darf aber nur der eine Beauftragte für den Bezirk durchführen, nach bundesweit einheitlichen Gebühren. Er stellt



Eine Prüfung durch den Schornsteinfeger ist oft dringend notwendig. Die üblichen Kehr-, Mess- und Prüfarbeiten dürfen auch Betriebe aus dem Bereich Sanitär, Heizung und Klima übernehmen, wenn sie eine entsprechende Qualifikation haben.

FOTO: TMN

danach den Feuerstättenbescheid aus, ein rechtsverbindliches Dokument. „Im Prinzip steht da drin, wie oft eine Feuerungsanlage überprüft und gereinigt werden muss“, erklärt Gula. Außerdem wird darin aufgelistet, welche Arbeiten der Hausbesitzer in den nächsten Jahren fristgemäß erledigen lassen muss.

**Prüfung und Wartung** Die üblichen Kehr-, Mess- und Prüfarbeiten finden regelmäßiger statt – und können von jedem beliebigen Schornsteinfeger erledigt werden, der auch seine Preise selbst gestaltet. „Seit der Marktöffnung im Jahr 2013 dürfen auch Betriebe aus dem Bereich Sanitär, Heizung und Klima solche Aufträge ausführen“, sagt Carsten Müller-Oehring vom Zentralverband Sanitär Heizung Klima. Sie müssten aber eine entsprechende Qualifikation haben. Gelistet sind diese Experten im Schornsteinfegerregister des Bundesamts für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (Bafa).

Den Nachweis über die geleistete Arbeit muss der Hausbesitzer an seinen Bezirksschornsteinfeger schicken. Er überwacht, dass diese Fristen eingehalten werden. Wird der festgesetzte Zeitraum um zwei Wochen überschritten, meldet der Bezirksschornsteinfeger den fehlenden Nachweis an die zuständige Baubehörde. Diese setzt dem Eigentümer eine erneute Frist und stellt gegebenenfalls einen Zweitbescheid mit den Prüfpflichten aus. Dieser Bescheid kostet zusätzliche

Gebühren. Lässt ein Hausbesitzer die Arbeiten auch dann noch nicht erledigen, beauftragt die Behörde damit den Bezirksschornsteinfeger. „Der verschafft sich im Extremfall per Zwangsvollstreckung Zutritt zum Haus, auch wenn niemand zu Hause ist, notfalls sogar mit Hilfe der Polizei“, erklärt Gula. „Hausbesitzern, denen nach der Überprüfung der Feuerstätte Nachrüstverpflichtungen auferlegt wurden, sollten die Fristen einhalten, sonst drohen Bußgelder oder die Anlagen können stillgelegt werden“, warnt Marc Ellinger, Leiter des Regionalbüros Freiburg-Südbaden des Verbands Privater Bauherren.

**Inbetriebnahme von Feuerstätten und Abgasanlagen** Werden Heizanlagen neu installiert oder Feuerstätten und Abgasanlagen wesentlich modernisiert, muss ein Schornsteinfeger sie vor der ersten Nutzung abnehmen. Im Neubau muss der Planer vor der Installation einer Heizungsanlage den Bezirksschornsteinfeger kontaktieren. Erst nach dessen Freigabe darf die Anlage überhaupt eingebaut werden. „Der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger begleitet den Einbau der Kaminanlage“, erklärt Bauherrenberater Ellinger. Er kommt zur Rohbauabnahme und dann noch einmal nach Inbetriebnahme der Feuerstätte. Bei der Abnahme bestätigt er mit seiner Unterschrift die Betriebs- und Brandsicherheit.

## WOHNEN & RECHT

(bü) **Baurecht** Das Oberverwaltungsgericht Niedersachsen hat einem Häuslebauer erlaubt, auf seiner auf der Grundstücksgrenze stehenden Garage eine „bis auf drei Meter an das Nachbargrundstück heranreichende“ Dachterrasse einzurichten, die vom Wohnhaus zugänglich wäre. Die Argumentation seines Nachbarn, der damit das so genannte Abstandsprivileg als verletzt ansah, wurde vom Gericht nicht anerkannt, auch wenn die geplante Terrasse auf dem zum künftigen Nachbarn zugewandten Garagendach eingerichtet werden solle. Es komme darauf an, dass die Terrasse

als Teil des Wohnhauses die Abstandsvorschriften einhielte, was hier der Fall sei. (OVG Niedersachsen, 1 ME 55/18)

**Verwaltungsrecht** Kündigt ein Entsorgungsunternehmen Streiks ordnungsgemäß an und stellen Mieter dennoch ihre Mülltonnen raus, so dass die ungeleert stehen bleiben, so kann die Stadt zwar „einspringen“. Sie darf dem Entsorger aber anschließend dafür nicht einen Kostenbescheid für eine „ordnungsbehördliche Ersatzvornahme“ schicken. Sie hätten den Müll auch stehen lassen können. (VwG Hannover, 10 A 4962/18)

## Mietvertrag und seine Klauseln

(tmn) Ist eine Regelung im Mietvertrag wirksam? Bei der Antwort auf diese Frage kommt es darauf an, ob es sich bei der strittigen Klausel um eine Allgemeine Geschäftsbedingung oder eine Individualvereinbarung handelt, erklärt der Deutsche Mieterbund (DMB). Die rechtlichen Anforderungen sind in beiden Fällen verschieden.

Klauseln in Formularmietverträgen sind meist Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB). Hierbei handelt es sich um vorformulierte Vertragsklauseln, gedacht für eine Vielzahl von Fällen, die der Mie-

ter nur noch unterschreiben muss. Anders ist es bei Individualvereinbarungen: Für sie gelten die strengen gesetzlichen Anforderungen nicht, sie sind in der Regel wirksam. Die Abgrenzung ist oft schwierig, vor allem, wenn Klauseln in Formularmietverträgen noch abgeändert werden.

Nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH, Az.: XI ZR 291/16) ist Voraussetzung für eine Individualvereinbarung, dass derjenige, der den Vertrag vorlegt, die betreffende Vertragsklausel inhaltlich ernsthaft zur Disposition stellt und sich deutlich zu ei-

ner Änderung der Klausel beiterklärt, sofern diese gewünscht wird. Die Eröffnung einer Wahlmöglichkeit zwischen mehreren vorformulierten Vertragsbedingungen begründet grundsätzlich noch keine Individualvereinbarung. Vielmehr muss auch hier der Mieter die Gelegenheit erhalten, alternativ eigene Textvorschläge einzubringen.

Individualvereinbarung bedeutet also: Der Inhalt muss zwischen Mieter und Vermieter ausgehandelt worden sein und darf nicht mehr oder weniger einseitig vom Vermieter vorgegeben werden.

## Immobilien & Geld

**Verlag:** Rheinische Post Verlagsgesellschaft mbH, Zulpicher Straße 10, 40196 Düsseldorf

**Geschäftsführer:** Johannes Werle, Patrick Ludwig, Hans Peter Bork, Matthias Körner

**Druck:** Rheinisch-Bergische Druckerei GmbH, Zulpicher Straße 10, 40196 Düsseldorf

**Anzeigen:** Verkaufsleiter: Sven Retz, Rheinische Post Medien GmbH, Tel. 0211/505-2892, E-Mail: immobilienmarkt@rheinische-post.de

**Redaktion:** Rheinland Presse Service GmbH, Monschauer Straße 1, 40549 Düsseldorf, José Macias (verantwortlich), Christian Hensen, Tel. 0211 528018-21, redaktion@rheinland-presse.de

## Hypothekenzinsen: Die günstigsten Anbieter

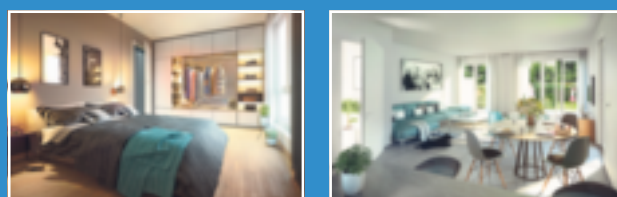
INSTITUT	Zinsfestschreibung									Zins bis % Beleihung	
	10 Jahre fest			15 Jahre fest			20 Jahre fest				
	Soll-Zins	Aus-zahl.	Eff.-Zins	Soll-Zins	Aus-zahl.	Eff.-Zins	Soll-Zins	Aus-zahl.	Eff.-Zins		
<b>Klassische Anbieter</b> (Banken und Sparkassen mit Filialen)											
1 Sparda-Bank West eG	0211-23932393	1,20	100	1,21	1,55	100	1,56	-	100	80%	
2 Gladbacher Bank AG	02161-249154	1,32	100	1,36	1,55	100	1,58	1,85	100	1,89	80%
3 Volksbank Düsseldorf Neuss eG	0211-3802-666	1,36	100	1,40	1,65	100	1,69	1,90	100	1,94	80%
4 Wüstenrot Bausparkasse AG Ratingen	02102-911051	1,49	100	1,52	1,68	100	1,71	1,91	100	1,94	80%
5 Volksbank im Bergischen Land eG	0212-2221199	1,52	100	1,55	1,71	100	1,74	2,07	100	2,11	80%
6 Sparkasse Duisburg	0203-2815855000	-	100	-	2,27	100	2,30	-	100	-	80%
7											
<b>Finanzdienstleister</b> (vermitteln Fremdkonditionen)											
1 MENZLER-BAUFINANZ	02104-912240	0,90	100	0,92	1,08	100	1,10	1,40	100	1,43	80%
2 FLEXHYPO.com	0211-6306030	0,90	100	0,91	1,10	100	1,11	1,43	100	1,45	80%
3 BauFi-Nord	0211-15949497	0,88	100	0,90	1,10	100	1,13	1,36	100	1,40	80%
4 Werner Arens, wa-finanz	0211-5833878	0,85	100	0,87	1,14	100	1,16	1,39	100	1,41	80%
5 Financial Partner Meerbusch	02132-1397893	0,95	100	0,98	1,16	100	1,18	1,43	100	1,45	80%
6 DASBERATERHAUS24 GmbH	02103-866671	0,99	100	1,02	1,16	100	1,18	1,26	100	1,31	80%
<b>Direktbanken bzw. Internetanbieter</b> (ohne Filialen)											
1 Creditweb	0800-2220550	0,82	100	0,83	1,14	100	1,15	1,50	100	1,51	80%
2 Immo-Finanzcheck.de	0800-7777774	0,93	100	0,94	1,17	100	1,18	1,52	100	1,53	80%
3 Enderlein & Co. GmbH	0521-580040	1,02	100	1,02	1,31	100	1,32	1,68	100	1,69	80%
4 MikB Online	030-640881-0	1,05	100	1,06	1,39	100	1,40	1,74	100	1,75	80%
5 Accedo AG Bayreuth	0921-5607050	1,04	100	1,07	1,37	100	1,40	1,71	100	1,74	80%
6 Geld & Plan GmbH	0611-5317-0	1,10	100	1,12	1,45	100	1,48	1,72	100	1,75	80%
7 Dr. Klein Privatkunden AG	0211-8285490	1,10	100	1,13	1,48	100	1,51	1,70	100	1,73	80%
Mittelwert		<b>1,10</b>		<b>1,41</b>		<b>1,64</b>					

Hinweis: Kreditsumme 200.000 Euro (bei 3 Prozent Tilgung) für den Kauf einer Immobilie

Anzeige

Anzeige

## DIE IMMOBILIE DER WOCHE



Projektvorstellung und Informationsveranstaltung **himmelblau.47906**

Sonntag, 10.02.2019, um 11.00 Uhr (Bürgerhaus Voesch, Escheln 98 in 47906 Kempen)

**\*\*\* Gute Objekte benötigen gute Standorte \*\*\***  
**Auf dem Zanger in Kempen, St. Hubert wird zu himmelblau.47906**

- 46 Doppelhaushälften und barrierefreie Eigentumswohnungen
- Innerstädtische Lage
- Schlüsselfertig und massiv gebaut (Stein auf Stein)
- Helle und freundliche Wohnatmosphäre durch großzügige Fenstergestaltung
- Bodengleiche Duschen
- Gehobene Sanitärausstattung (Villeroy & Boch und hansgrohe)
- Hervorragendes Energiekonzept

Ihre Ansprechpartnerin:

**Stephany Quarte**  
02834/913661  
0173/5474050  
stephany.quarte@tecklenburg-bau.de  
www.tecklenburg-bau.de

