



ImmoAktuell

Immobilien, Wohnen und Leben

RE/MAX in Waldshut-Tiengen



Mein Name ist Thomas Nägele und ich leite seit 2009 das RE/MAX-Immobilienbüro in Waldshut-Tiengen.

Gemeinsam mit meinem erfahrenen Immobilienmakler Team, sind wir bestrebt unseren Kunden den bestmöglichen Service zu bieten. Falls Sie eine Immobilie kaufen oder verkaufen möchten, oder mieten oder vermieten möchten, sind Sie bei uns in den besten Händen. Sprechen Sie mit uns über Ihre Wünsche und Vorstellungen und genießen Sie Ihre Freizeit. Um den Rest kümmern wir uns für Sie.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

Ihr RE/MAX-Team
Freundliche Spezialisten

RE/MAX Immobilien

Hauptstraße 12
79761 Waldshut-Tiengen

<http://www.remax-waldshut.de>

T +49 7741 55 56

E freundliche.spezialisten@remax.de

Mietpreisbremse mit neuem Biss

Was ändert sich 2019 für Immobilieneigentümer und Mieter?



Das neue Jahr 2019 hat einige Änderungen im Gepäck. So hat der Bundestag am 30. November 2018 der geplanten Mietrechtsänderung zugestimmt, damit Wohnungen trotz stetig steigender Mietpreise bezahlbar bleiben. Diese sieht im Wesentlichen eine Verschärfung der Mietpreisbremse und eine Senkung der Modernisierungsumlage ab Januar 2019 vor.

Statt der bisherigen elf Prozent dürfen in Zukunft nur acht Prozent der Modernisierungskosten jährlich auf die Mieter umgelegt werden. Anders als ursprünglich geplant, gilt die neue Modernisierungsumlage nicht nur in Ballungsräumen mit hohen Mietern, sondern bundesweit.

Kappungsgrenze bei Modernisierungen

Damit Mieter durch eine Modernisierung nicht zu stark belastet werden,

darf die monatliche Miete nach einer Modernisierung innerhalb von sechs Jahren um höchstens drei Euro pro Quadratmeter erhöht werden. Bei Wohnungen mit einer Miete bis sieben Euro pro Quadratmeter liegt die Kappungsgrenze bei zwei Euro.

„Herausmodernisieren“ wird bestraft

„Immer häufiger können sich Mieter die Miete für ihre Wohnung nach einer umfangreichen Modernisierung nicht mehr leisten und müssen ihr gewohntes Umfeld verlassen“, beklagt Justizministerin Katarina Barley (SPD) die Folgen überteuerter Renovierungen. Um dem missbräuchlichen „Herausmodernisieren“ ein Ende zu bereiten, müssen Vermieter, die weniger solvente Mieter durch Luxussanierungen vergraulen, künftig mit einem Bußgeld von bis zu 100.000 Euro rechnen. Bereits die missbräuchliche Ankündigung von Luxussanierungen soll unter Strafe gestellt werden. Zudem können Mieter Schadensersatzansprüche geltend machen.

Mietpreisbremse angezogen

Da die 2015 eingeführte Mietpreisbremse bislang unwirksam blieb, hat der Bundestag eine Verschärfung beschlossen: Damit Neumieter nachprüfen können, ob die verlangte Miethöhe zulässig ist, müssen Vermieter ihnen künftig vor Abschluss des Mietvertrages unaufgefordert die Miete des Vormieters nennen.

Generell dürfen Vermieter in Gebieten mit Wohnungsknappheit bei Neuvermietungen bis zu zehn Prozent mehr als die ortsübliche Vergleichsmiete verlangen. Abweichende vertragliche Ver-

einbarungen sind unzulässig. Um nicht mit Rückforderungen konfrontiert zu werden, sollte der Vermieter die durch die Mietpreisbremse vorgegebenen Obergrenzen also unbedingt kennen. Wer sich auf Ausnahmen von der Mietpreisbremse beruft (z.B. wegen vorgegangener Modernisierung), muss die Gründe hierfür unaufgefordert darlegen. Kommt der Vermieter dieser Auskunftspflicht nicht nach, darf die Miete auch dann nur maximal zehn Prozent über der Vergleichsmiete liegen, wenn ein besonderer Grund vorliegt, der eine höhere Miete rechtfertigen würde. (Allerdings sollen Vermieter die Auskunft nachholen können.) Zudem wird es für Mieter künftig einfacher, Verstöße gegen die Mietpreisbremse zu rügen. Es können auch weiterhin nur Mieten zurückgefordert werden, die nach der Rüge fällig geworden sind. In welchen Städten und Regionen die

Mietpreisbremse gilt, entscheiden die einzelnen Bundesländer. Wie hoch die ortsübliche Vergleichsmiete ist, zeigt der qualifizierte Mietspiegel an. Die von der Wohnungsbranche befürchtete Änderung ist auch hier eingetreten: Um den Mietspiegel zu senken, wird der Betrachtungszeitraum von vier auf sechs Jahre verlängert. (Wenn ältere Mietpreise in die Erhöhungen einfließen, hat das zur Folge, dass das Preisniveau als Basis für aktuelle Mieten sinkt.)

Ausnahmen von der Mietpreisbremse

Um Investoren nicht abzuschrecken, gilt die Mietpreisbremse nicht für Neubauten, sondern nur bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen. Die Miete für eine neu errichtete Wohnung kann der Eigentümer also unabhängig von diesen Auflagen festlegen. Ähnlich verhält es sich bei Moderni-

sierungsmaßnahmen: Damit sich die Kosten für den Vermieter rechnen, ist die erste Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung von der Mietpreisbremse ausgenommen. Ist die vereinbarte Miete zulässig, können Vermieter sich bei einer Wiedervermietung auf den Bestandschutz berufen, auch wenn die Miete oberhalb der Preisdeckelung liegt.

Neue Grundsteuer-Regelung?

Im April 2018 hat das Bundesverfassungsgericht entschieden, dass die bisherige Berechnung der Grundsteuer verfassungswidrig und der seit über 50 Jahren geltenden Einheitswerte für Grundstücke „völlig überholt“ sei. Der Gesetzgeber hat nun bis Ende 2019 Zeit, eine Neuregelung zu beschließen.

Quellen: mietrecht-reform.de, finanztip.de, spiegel.de, haufe.de, deutsche-handwerks-zeitung.de, sueddeutsche.de, news.immowelt.de, faz.de, immobilien-zeitung.de

Winterliche Tomatensuppe mit Äpfeln

Genau das richtige für Leib und Seele

Diese leckere und fruchtige Tomatensuppe ist zudem kalorienarm, also auch zum Fasten geeignet.

Und so geht's:

Zwiebeln und Knoblauch abziehen. Die Äpfel schälen und die Kerngehäuse herauschneiden. Zwiebeln, Knoblauch und Äpfel in feine Stücke schneiden und in der Butter bei kleiner Hitze anschwitzen. Honig, Weißwein, Tomaten mit Flüssigkeit und die Gewürze zugeben. Im geschlossenen Topf bei mittlerer Hitze 25 Minuten kochen.

Die Suppe pürieren und mit Salz und Pfeffer abschmecken. Die heiße



Suppe in Teller oder Tassen füllen und mit Sesam und Thymian bestreuen.

Guten Appetit!



Rezept

- 250 g Zwiebeln
- 1 EL Butter
- 3 Knoblauchzehen
- 300 g Äpfel, mürbe (z.B. Boskop)
- 1-2 EL Honig (flüssig)
- 1 gr. Dose geschälte Tomaten (800 g)
- 1 TL Paprikapulver, rosenscharf
- Salz und Pfeffer aus der Mühle
- etwas Thymian zum Bestreuen
- ¼ Liter Weißwein oder Gemüsebrühe
- 1 TL Sesam

Zutaten
für drei
Portionen:



Wohlige Wärme an kalten Wintertagen

Ein Kachelofen ist der Inbegriff von Gemütlichkeit

Zunehmender Beliebtheit erfreut sich der gute alte Kachelofen, der zu Omas Zeiten in der Stube für wohlige Wärme sorgte. Laut Zentralverband Sanitär Heizung Klima sind es vor allem junge Familien, die sich den Keramikofen mit Ofenbank zulegen - als Gegenpol zum hektischen Alltag. Das Heizen mit

Holz befriedigt nach Ansicht der Experten außerdem eine neu aufkeimende Naturverbundenheit.

Ähnlich wie der Kamin- dient der Kachelofen meist zum Beheizen eines Raumes, wobei die Eigenschaften beider Öfen sich grundlegend unterscheiden: Im Gegensatz zur spon-

tanen Romantik eines flackenden Kaminfeuers braucht der Grund- oder Kachelofen zwei bis drei Stunden Anheizzeit. Dafür speichert er die Wärme, die er nach und nach gleichmäßig an den Raum abgibt, sehr lang. Als zusätzlicher Wärmespeicher fungieren die - zudem meist dekorativen - Kacheln, aus gebranntem Ton.

Im Gegensatz zur herkömmlichen Heizung erwärmt die Strahlungswärme des Ofens den Körper durch langwellige Infrarotstrahlen, vergleichbar mit sanftem Sonnenlicht, das im wahrsten Wortsinne unter die Haut geht und Wohlgefühl erzeugt. Wie bei einer Infrartheizung wird der Körper also nicht indirekt über die Luft erwärmt, sondern direkt durch die Strahlung aus den Kacheln.

„Der Kachelofen, auch Grundofen oder Speicherofen genannt, ist wegen

seiner lang anhaltenden, gleichmäßigen Heizleistung als Dauerheizung geeignet“, erläutert Tim Froitzheim vom Zentralverband Sanitär, Heizung Klima in Sankt Augustin bei Bonn. „Sein hoher Wirkungsgrad macht ihn ideal für Niedrigenergiehäuser.“

Damit der Kachelofen von Größe und Beschaffenheit her zum Haus passt und die Räume im Winter nicht überhitzen, berechnet ein erfahrener Ofensetzer die Maße individuell und passt die Heizung optimal an die ei-

genen vier Wände an. Seine massive Bauweise, die individuelle Planung und der Installationsaufwand machen den Kachelofen natürlich teurer als einfache Kamin-Alternativen aus dem Baumarkt. Günstigere Modelle gibt es für etwa 5.000 Euro. Ein großzügiger Kachelofen mit aufwendiger Heizgasführung für Nebenräume mit ansprechender Optik kostet bis zu 10.000 Euro.

Mehrfach-Kündigung ist zulässig

BGH erleichtert Kündigung bei Mietrückständen



Mit seinem Urteil vom Herbst letzten Jahres hat der Bundesgerichtshof die Vermieterrechte gestärkt. Demnach wird die zusätzlich ausgesprochene ordentliche Kündigung bei Mietzahlungsverzug nicht automatisch hinfällig, wenn der Mieter seine Schulden nachträglich bezahlt hat.

In Berlin war ein Mieter mit zwei Monatsmieten im Rückstand, was den Vermieter dazu bewog, den Mietvertrag fristlos zu kündigen. Wohl wissend, dass eine nachträgliche Zahlung die außerordentliche Kündigung unwirksam macht, sprach der Vermieter sicherheitshalber zusätzlich noch die ordentliche Kündigung aus.

Der Mieter wehrte sich und verwies darauf, dass er die ausstehende Miete einige Tage nach Erhalt der Kündigung bezahlt habe und diese damit hinfällig sei. Denn laut Gesetz (§ 543 BGB) ist die fristlose Kündigung unwirksam, wenn der Mieter den Mietzins innerhalb der Schonfrist (zwei Monat nach Zustellung der Räumungsklage)

vollständig begleicht. Dennoch bestand der Vermieter auf Räumung der Wohnung.

Der Vermieter klagte und das Amtsgericht Pankow-Weißensee gab ihm Recht. Daraufhin legte der Mieter Berufung ein - mit Erfolg: Das Landgericht Berlin wies die Klage des Vermieters ab. Nach Ansicht der Richter war die berechtigte fristlose Kündigung durch Zahlung der Mietrückstände innerhalb der Schonfrist erloschen.

Kündigung „ins Leere gelaufen“

Was die noch ausstehende ordentliche Kündigung angeht, so habe in dem Zeitraum zwischen dem Zugang der fristlosen Kündigung und dem Eingang der Schonfristzahlung überhaupt kein wirksamer Mietvertrag mehr bestanden, der gekündigt werden konnte. Die ordentliche Kündigung sei nach Ansicht der Richter deshalb „ins Leere“ gelaufen.

Dieses Urteil wollte der Vermieter nicht akzeptieren, er ging in Revision. Nun beschäftigte sich der Bundesgerichts-

hof mit dem Fall - und kam zu einem völlig anderen Urteil:

Der nachträgliche Ausgleich der Mietrückstände kann lediglich die außerordentliche Kündigung unwirksam werden lassen. Die zusätzliche ordentliche Kündigung, durch die der Vermieter zum Ausdruck gebracht habe, dass er das Mietverhältnis auch dann beenden wolle, wenn die fristlose Kündigung hinfällig sei, sei jedoch grundsätzlich weiterhin gültig (siehe hierzu auch BGH 16.02.2005, Az. VIII ZR 6/04).

„Erhebliche Pflichtverletzung“?

Nun ist wiederum das Landgericht Berlin am Zug es muss prüfen, ob die ordentliche Kündigung mit der Pflichtverletzung „Zahlungsverzug“ ausreichend begründet ist. Ob die Kündigung dann wirksam ist oder nicht, richtet sich danach, ob in den verspäteten Mietzahlungen eine „erhebliche Pflichtverletzung“ des Mieters im Sinne von Paragraph 573 Abs. 2 Nummer 1 BGB zu sehen ist.

Ob die Interessen von Vermieter oder Mieter höher bewertet werden, hängt davon ab, ob die Zuverlässigkeit des Mieters generell infrage steht und er seine Pflichten „schuldhaft“ verletzt hat oder ob die ausgebliebenen Mietzahlungen auf ein Versehen oder eine unvorhersehbaren finanziellen Engpass zurückzuführen sind.

Die Entscheidung des Landgerichts steht noch aus.

Quellen: dejur.org, juris.bundesgerichtshof.de, verbraucher-schutz.tv, mietrecht-reform.de, n-tv.de, de.reuters.com, news.immowelt.de, anwalt24.de, augsburger-allgemeine.de, spiegel.de, sueddeutsche.de