

KOLUMNE

## Schnelligkeit und Transparenz



**B**auboom in Großstädten, verschärfte Bauvorschriften im Zuge der Klimadebatte, hohe Auslastungen bei Generalunternehmern und anderen Bau-Dienstleistern: Das alles führt bei einer gleichzeitig immer höheren Nachfrage nach neuen Wohn- und Gewerbelösungen zu großen Herausforderungen. Auch in der Vergabe von Projektleistungen innerhalb des Bauvorhabens macht sich das bemerkbar. Die Wahl des richtigen Vergabeverfahrens wird zunehmend komplexer. Es erfordert ein individuelles Verständnis für den Bauherrn, das Projekt selbst und die ganzheitliche Betrachtungsweise eines solchen Prozesses. Es ist wichtig, die Marktlage realistisch und frühzeitig einzuschätzen, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und flexibel zu handeln. Grundsätzlich wünschen sich viele Bauherren einen Generalunternehmer, der seinerseits das Projekt ganzheitlich ausführt. Egal für welchen Prozess der Vergabe bei sich der Bauherr entscheidet, ein ganzheitliches Projektmanagement setzt eine optimale Vorbereitung, die Betrachtung der individuellen Rahmenbedingungen und Ziele voraus. In Zeiten, in denen Systeme und Prozesse immer undurchsichtiger werden und sich die Menschen schnell neue Wohn- und Gewerbelösungen wünschen, setzen wir auf Transparenz und das frühzeitige, offene Gespräch mit allen Projektbeteiligten. Nur so kann es derzeit gelingen, ein sinnhaftes und individuelles Bauprojektmanagement aufzusetzen, das einen schnellen Projekterfolg vorantreibt.

Dr. Frank Holtmann

Der Autor ist geschäftsführender Gesellschafter der Holtmann Management & Consulting GmbH.

# Wenn Nachbarn die Miete steigen lassen

Ihre Wohnung ist viel günstiger als die der Nachbarn? Dann kann Ihr Vermieter vielleicht den Preis erhöhen. Aber manche Vergleiche sind schief. Was sollte man über ortsübliche Vergleichsmieten wissen?

VON KATJA FISCHER

Wie viel Miete zahlen Menschen für ähnliche Wohnungen in derselben Stadt? Die ortsübliche Vergleichsmiete interessiert Mieter und Vermieter nicht nur aus Neugierde. Sie bestimmt auch die Grenze, bis zu der die Miete in einem bestehenden Mietverhältnis steigen darf, wenn nicht zum Beispiel modernisiert wird. Wichtige Fragen und Antworten dazu.

### Darf die Miete immer bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete steigen?

Vermieter müssen Erhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete schriftlich ankündigen und begründen. Stimmt die Argumentation, ist also zum Beispiel die angegebene Vergleichsmiete richtig, können Mieter nicht ablehnen. Trotzdem haben sie Zeit zur Prüfung: „Eine Mieterhöhung müssen sie erst nach zwei vollen Monaten plus dem Monat zustimmen, in dem sie das Schreiben von ihrem Vermieter erhalten haben“, erklärt Hans Jörg Depel vom Mieterverein Köln.

Liegt die aktuelle Miete weit unter der Vergleichsmiete, darf der Vermieter sie nicht auf einen Schlag bis zu dieser Grenze erhöhen. „Innerhalb von drei Jahren darf die Miete im Bestand nicht um mehr als 20 Prozent steigen. In einigen



Vermieter können bei Mieterhöhungen mit den Preisen argumentieren, die in der Nähe üblich sind. Dafür eignet sich aber nicht jeder Wert.

FOTO: DPA

Bundesländern liegt diese Kapazitätsgrenze bei 15 Prozent in drei Jahren“, erläutert Helena Klinger vom Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland.

Und: „Ist die ortsübliche Vergleichsmiete erreicht, ist erst einmal Schluss“, sagt die Rechtsanwältin und Mietrechtsexpertin Beate Heilmann. „Dann muss der Vermieter den nächsten Mietpiegel abwarten und schauen, ob dann der Wert für die Wohnung gestiegen ist. Ist das der Fall, darf er den Mietzins anheben.“ Teurer als ortsüb-

lich darf es Heilmann zufolge vorher nur werden, wenn zum Beispiel modernisiert wird und die Kosten dafür auf die Mieter umgelegt werden dürfen.

### Wie wird die ortsübliche Vergleichsmiete ermittelt?

Das ist ein komplizierter Vorgang, bei dem mitunter Tausende Daten erhoben werden. Wichtig ist, dass eine Mietwohnung mit Wohnungen verglichen wird, die ähnliche Größen und Ausstattungsmerkmale haben. Auch das Alter und der energetische Zustand müssen passen.

„Kriterien sind nach Paragraph 558 des Bürgerlichen Gesetzbuches Art und Größe des Wohnraums, die Ausstattung, zum Beispiel Sammelheizung, Bad und Parkettboden, die Beschaffenheit, zum Beispiel der Instandhaltungszustand und die Lage der Wohnung zum Beispiel in der Innenstadt oder im Außenbereich“, erklärt Depel.

Wohnungsmängel haben dagegen keinen Einfluss auf den Wert. „Hier ist ausschließlich der formale Wert der Wohnung ausschlaggebend“, sagt der Mietexperte. „In die orts-

übliche Vergleichsmiete fließen sowohl Neuvertragsmieten als auch die geänderten Bestandsmieten der letzten vier Jahre ein“, ergänzt Helena Klinger. Nach dem Willen der Bundesregierung sollen künftig die Mieten aus sechs statt bislang vier Jahren einfließen.

### Beeinflussen Einbauten der Mieter das Ergebnis?

Baut ein Mieter selbst zum Beispiel eine Küche in seine Wohnung ein, so hat das zunächst keine Auswirkungen auf die Miethöhe. Das hat der Bundesgerichtshof in einem Urteil bestätigt (Az.: VIII ZR 52/18). Wurde die Küche vom Mieter auf eigene Kosten eingebaut, darf sie demnach bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete dauerhaft nicht berücksichtigt werden.

„Überlässt der Mieter die Küche aber nach seinem Auszug dem Vermieter, kann dieser sie als sein Eigentum behandeln“, betont Heilmann. „Sie gehört dann zum Mietobjekt und wertet es auf. Damit kann sich auch die Einordnung in den Mietspiegel ändern, und der Vermieter darf bei einer neuen Vermietung die Miethöhe anpassen.“

### Wie können Vermieter die ortsübliche Vergleichsmiete angeben?

„In vielen Städten und Gemeinden dienen Mietspiegel zur Ermittlung der orts-

üblichen Vergleichsmiete“, sagt Helena Klinger. Mietspiegel werden von der jeweiligen Stadt oder Gemeinde erstellt, oft gemeinsam mit Interessenverbänden wie Mieter- und Eigentümervereinen.

Stattdessen kann der Vermieter aber beispielsweise auch drei Vergleichswohnungen zur Begründung einer Mieterhöhung heranziehen. „Auch Mietdatenbanken dürfen theoretisch genutzt werden, aus Datenschutzgründen existieren aber keine“, sagt Klinger.

Alternativ kann ein Sachverständiger ein Gutachten erstellen. Das sei aber teuer, sagt die Vertreterin des Eigentümerverbandes. In der Praxis würden vor allem Mietspiegel genutzt – noch gebe es aber nicht in jedem Ort einen.

### Was können Mieter bei Zweifeln tun?

„Oft werden die Mieten falsch eingeordnet, weil etwa statt einer mittleren Lage von einer guten Lage ausgegangen wurde“, schildert Depel seine Beobachtung. „Oder die Ausstattung wird besser eingeschätzt, als sie wirklich ist. Mieter, die die Vergleichsmiete anzweifeln, sollten ihre Zustimmung zur Mieterhöhung verweigern“, teilt der Sprecher des Mietervereins Köln mit. Bis zum Ablauf der Überlegungsfrist sollte sie dann die richtige Höhe der Vergleichsmiete herausfinden.

## WOHNEN & RECHT

(bü) **Eigentümer** Gibt es zur Wahl des Verwalters einer Wohnungseigentümergeinschaft mehrere Kandidaten, so ist die Wahl ungültig, wenn ein Kandidat zwar die meisten Ja-Stimmen bekommen, aber nicht die absolute Mehrheit erzielen konnte. In einem solchen Fall muss der Versammlungsleiter über jeden Bewerber einzeln abstimmen lassen. Im verhandelten Fall bekam eine Bewerberin im ersten Wahlgang 46 Prozent der Stimmen. 38 Prozent stimmten mit „Nein“ und neun Prozent enthielten sich. In dieser Konstellation sei es nicht auszuschließen, dass all-

diejenigen, die sich enthalten oder gegen die Frau gestimmt haben, sich für einen anderen Kandidaten entschieden hätten und auf diesen dann mehr Stimmen entfallen wären. Jedenfalls durfte der Leiter die Wahl nach dem ersten Durchgang nicht für beendet erklären. (BGH, V ZR 324/17)

**Unfallversicherung** Sägt ein Mann für seine Nachbarin Brennholz und verletzt er sich dabei erheblich, so kann er keine Leistungen aus der gesetzlichen Unfallversicherung verlangen. Es handle sich nicht um einen Arbeitsunfall, so das Gericht. (LSG, L 1 U 165/18)

# Fichte als Brennholz spart Geld

In manchen Regionen müssen Waldbesitzer wegen Schäden so viele Fichten fällen, dass die Preise stark gesunken sind.

(tmn) Wer vor dem Winter Holz für seinen Ofen braucht, kann aktuell viel Geld sparen. Denn in manchen Regionen müssen Waldbesitzer wegen Schäden so viele Fichten fällen, dass die Preise stark gesunken sind. Der Industrieverband Haus-, Heiz- und Küchentechnik (HKI) rät Ofenbesitzern auf der Suche nach Brennholz daher dazu, bei den Forstämtern deshalb gezielt nach Fichtenholz zu fragen. Viele Waldbesitzer müssten aufgrund von Schäden nach anhaltender Trocken-

heit, Stürmen und Borkenkäfer-Befall derzeit insbesondere Fichten fällen. Es gebe damit ein Überangebot, das die Preise senkt.

Der Festmeter konventionelles Brennholz kostet rund 60 Euro. Für den Festmeter Fichte hat der HKI in einer Umfrage bei Forstämtern nun Durchschnittspreise von 10 bis 15 Euro ermittelt. Das ist jedoch nur dort der Fall, wo das Holz regulär gehandelt wird. In manchen Regionen müsse allerdings so viel abgeholzt wer-

den, dass die Waldbesitzer froh seien, Abnehmer für das Holz zu finden, so der HKI. Daher könne der Preis regional noch erheblich niedriger sein.

Allerdings ist Fichte ein verhältnismäßig leichtes Holz mit vergleichsweise geringem Heizwert. Man muss also im Ofen Fichtenholz schneller nachlegen als das Holz von Laubgehölzen. Außerdem bildet Fichte beim Abbrennen mehr Asche. Dazu heizt sie schnell und sorgt für ein faszinierendes Flammenspiel.

## Immobilien & Geld

**Verlag:** Rheinische Post Verlagsgesellschaft mbH, Zulpicher Straße 10, 40196 Düsseldorf  
**Geschäftsführer:** Johannes Werle, Patrick Ludwig, Hans Peter Bork, Matthias Körner (verantwortl. Anzeigen)  
**Druck:** Rheinisch-Bergische Druckerei GmbH, Zulpicher Straße 10, 40196 Düsseldorf  
**Anzeigen:** Leitung Rubrikenmärkte: Benjamin Müller-Driemer, 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 (verantwortl.), Christian Hensen, Tel. 0211 528018-21, redaktion@rheinland-presse.de

## Hypothekenzinsen: Die günstigsten Anbieter

INSTITUT	Zinsfestschreibung	Stand: 11. Dezember 2019									Zins bis % Beleihung
		10 Jahre fest			15 Jahre fest			20 Jahre fest			
		Soll-Zins	Aus-Zins	Eff.-Zins	Soll-Zins	Aus-Zins	Eff.-Zins	Soll-Zins	Aus-Zins	Eff.-Zins	
<b>Klassische Anbieter</b> (Banken und Sparkassen mit Filialen)											
1 Sparda-Bank West eG	0211-23932393	0,75	100	0,75	1,05	100	1,06	-	100	-	80%
2 Wüstenrot Bausparkasse AG Ratingen	02102-911051	0,84	100	0,86	1,07	100	1,07	1,44	100	1,45	80%
3 Allianz Lebensversicherungs-AG	0511-357024404	1,03	100	1,03	1,10	100	1,11	1,37	100	1,38	80%
4 Volksbank Düsseldorf Neuss eG	0211-3802-6666	0,86	100	0,88	1,12	100	1,14	1,27	100	1,29	80%
5 Gladbacher Bank AG	02161-249154	0,75	100	0,77	1,14	100	1,16	1,37	100	1,40	80%
6 Stadtparkasse Mönchengladbach	02161-2790	1,02	100	1,02	1,27	100	1,28	-	100	-	80%
7 Volksbank im Bergischen Land eG	0212-222 11 99	0,90	100	0,92	1,27	100	1,29	1,43	100	1,46	80%
<b>Finanzdienstleister</b> (vermitteln Fremdkonditionen)											
1 Werner Arens, wa-finanz	0211-5833878	0,47	100	0,49	0,71	100	0,74	0,99	100	1,02	80%
2 BauFi-Nord	0211-15949497	0,52	100	0,55	0,72	100	0,75	1,05	100	1,07	80%
3 FLEXHYPO.com	0211-6306030	0,44	100	0,45	0,72	100	0,75	1,05	100	1,07	80%
4 MENZLER-BAUFINANZ	02104-912240	0,52	100	0,52	0,73	100	0,76	0,86	100	0,89	80%
5 Financial Partner Meerbusch	02132-1397893	0,56	100	0,59	0,75	100	0,78	0,95	100	0,97	80%
6 DASBERATERHAUS24 GmbH	02102-866671	0,73	100	0,77	0,85	100	0,88	0,96	100	0,99	80%
Immobilienbüro B. Tenbeck, Bocholt	02871-239870	0,56	100	0,59	0,91	100	0,93	1,13	100	1,15	80%
<b>Direktbanken bzw. Internetanbieter</b> (ohne Filialen)											
1 immo-finanzcheck.de	0800-777 777 4	0,35	100	0,36	0,52	100	0,53	0,70	100	0,71	80%
2 Creditweb	0800-2220550	0,54	100	0,55	0,74	100	0,75	0,94	100	0,95	80%
3 MkiB Online	030-6408810	0,43	100	0,43	0,78	100	0,78	1,04	100	1,04	80%
4 Accedo AG Bayreuth	0921-5607050	0,72	100	0,75	0,80	100	0,82	1,01	100	1,03	80%
5 Geld & Plan GmbH	0611-5317-0	0,63	100	0,66	0,85	100	0,87	1,16	100	1,18	80%
6 Enderlein	0521-580040	0,62	100	0,62	0,90	100	0,90	1,12	100	1,13	80%
7											
Mittelwert		<b>0,66</b>		<b>0,90</b>		<b>1,10</b>					

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

**Die IMMOBILIE DER WOCHE**

## Wohnpark 3 STÄDTECK

An der Stadtgrenze Solingen-Ohligs, Hilden und Haan wird dieses außergewöhnliche Eigentumsobjekt erstellt. Die architektonische schicke Wertanlage wird in einer ruhigen Anliegerstraße gebaut.

Sehr gute Anbindung zu den Autobahnen A46 und A3. Die Städte Hilden, Haan und der Ortsteil SG-Ohligs sind in wenigen Minuten zu erreichen. Der S-Bahnhaltepunkt VOGELPARK Richtung Düsseldorf/SG-Ohligs ist fußläufig in ca. 5 Minuten erreichbar.

- 4 Zimmer, 2 Bäder
- ca. 112 m² Wohnfläche
- schicke & hochwertige Ausstattung
- KfW 55 Bauweise
- bezugsfertig 30.06.2020
- Schlüsselfertiger Festpreis

**385.300,- € + Carport 13.500,- €**

Vertrieb durch:  
  
 Immobilien und Bauträger GmbH  
 02 12/2 48 08 00  
 mail@plan8.de