

NUTZUNGSENTGELTE

Die Nutzung von Garagenstandflächen ist ein typischer Fall auf dem Gebiet der neuen Bundesländer, für den noch die Regelungen des Schuldrechtsanpassungsgesetzes maßgebend sind, wenn der Nutzer einer Garage diese auf eigene Kosten, jedoch auf fremdem Grund und Boden errichtet hat. Für die in Anspruch genommene Fläche hat er, sofern der Nutzungsvertrag vor dem 3. Oktober 1990 zustande gekommen ist, als Maximalwert das ortsübliche Entgelt nach der Nutzungsentgeltverordnung zu entrichten. Welche Marktspreizungen feststellbar sind, welche Faktoren die Preisbildung beeinflussen, welche umlagefähigen Betriebskosten entstehen – Dipl.-Volkswirt Walter Finger, u. a. Mitglied des Fachgremiums für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken der IHK Berlin, Potsdam, Cottbus und Frankfurt (Oder), hat die Entwicklung analysiert.



131

Foto: Archiv

JUNI-SONDERTHEMA 122

Besondere Konditionen für Haus & Grund-Mitglieder: Vermieter müssen für die Nutzung privater Fernseh- und Rundfunksender zahlen

NACHRICHTEN 123

HINTERGRUND 124

Merkel kündigt Mietrechtsreform an: 125. Zentralverbandstag von Haus & Grund Deutschland • Höhere Schornsteinfegergebühren: Haus & Grund warnt vor steigenden Wohnkosten • Frühzeitig Fördergelder sichern: Barrierefreies Wohnen – Mehr Komfort im Alter • Kesseltauschbonus: Private „Energiewende“ staatlich gefördert • Zwei Urteile schaffen Rechtssicherheit: BGH weitet Modernisierungsmieterhöhung aus • Ansparen ist „Krankenversicherung“ für die eigenen vier Wände

FRAGEN UND ANTWORTEN 127

Energiesparmaßnahmen: Ankündigung notwendig? • Nachbar baut Dach aus: Was für Rechte haben wir? • Grundsteuererhöhung: Abrechnungen korrigieren? • Gartenarbeit und Kellerentrümpelung: Als Betriebskosten umlegbar? • Hausverwalterhonorar: Wie hoch in Berlin? • Dachbodendämmung: Umlage auch bei Staffelmiete? • Elektroherd: Moderner als ein Gasherd? • Heizkessleinbau: Und wenn Mieter das nicht duldet?

RECHT KURZ & BÜNDIG 129

Kein Schadensersatzanspruch des Mieters bei unterlassener Isolierung: Vermieter dämmte oberste Geschossdecke nicht • Flächenabweichung und Minderung: Bauernhof mit Ställen • Verkehrssicherungspflicht im Winter: Eigentümer haftet nicht für Eisbrocken vom Dach • Geräusche in der Heizungsanlage: Mietmangel nur bei Grenzwertüberschreitung

RECHT & PRAXIS 131

Untersuchung: Übliche Entgelte im berlinnahen Raum ab 1995: Was zahlen die Nutzer von Garagenstandflächen an ortsüblichen Entgelten?

RUND UM HAUS & GARTEN 135

Auf Raubzug im Garten: Klimawandel begünstigt Schneckenplage • Unkraut: Fremde Pflanzen im Rasen • Haushaltshilfe: So hilft der Fliesenleger beim Steuersparen • Verjüngungskur für die Fassade: Ein Anstrich verschönert und schützt zugleich • Bestandsimmobilie: Altes Haus sucht neuen Besitzer • Terrassenzeit: Beim Wetterschutz auf Qualität setzen • Gartendidyll in der Stadt: Natürlicher Sichtschutz mit Heckenmodulen • Schönheitskur mit Natursteinteppich: Terrasse und Balkon zügig modernisieren

AUS DEN VEREINEN 140

IMPRESSUM 140

UNTERLASSENE DÄMMUNG

Die Mieter der Wohnung im Obergeschoss verlangten Schadensersatz für erhöhte Heizkosten ihrer Gasetagenheizung, da die Vermieterin die oberste Geschossdecke entgegen der EnEV nicht gedämmt habe. Der Fall landete vor dem Landgericht Berlin.

Foto: djd/Hock



129

ZUM TITELBILD

2012 werden die Auflagen für Modernisierungen weiter verschärft – so will es die Europäische Union. Eigentümer von Altbauten sollten Förderungen nutzen, solange staatliche Gelder fließen. Die nächste Energiespar-Runde des Gesetzgebers kommt bestimmt, darauf können sich Immobilienbesitzer und auch Mieter jetzt schon einstellen. Vor zwei Jahren brachte die Energieeinsparverordnung Immobilieneigentümern den Energieausweis ins Haus. Die Anforderungen an die energetische Modernisierung von Altbauten verschärfte sich um 30 %. In diesem Jahr gönnt der Gesetzgeber Eigentümern weitgehend eine Atempause, 2012 jedoch fordert die EU voraussichtlich die Übertragung neuer Auflagen in deutsches Recht.

Auch in diesem Heft finden Sie wieder viele Beiträge zu Förderprogrammen, Anforderungen und Ansprechpartnern.



Foto: BHW Bausparkasse