

PLUSPUNKTE

8312
DEZEMBER 2024
53. JAHRGANG



**FÜR EIN WARMES GEFÜHL:
KOSTENSPAREN BEI HEIZUNG
UND WARMWASSER**

AUFGEPASST

Das ändert sich 2025

INTERVIEW

Starke Partner / Starke Vorteile

NICHT VERGESSEN

Streu- und Räumpflicht von Schnee

Diese Änderungen erwarten Sie 2025	4
Neue Grundsteuer – was Sie jetzt wissen sollten	6
Starke Partner. Starke Vorteile.	7
Streu- und Räumpflicht von Schnee	8
„Hundearmes“ Deutschland	8
Eiszeit auf dem Konto trotz heißer Dusche vermeiden	9
Urteile: Trubel um die Kaution	10
Schlusslicht Deutschland: Wohneigentum ist rar gesät	11
Gemeinsam 50 Jahre beim FWR	12
Abschied von Kyle Trahan	12
Geburtstage	13
FWR-Vorteilswelt	14

Impressum: PLUSPUNKTE wird vom IFE Interessenverband Familie und Eigentum e. V. (Redaktion: Ole Schröder, E-Mail: pr@ife.nrw; Geschäftsführer: Andreas Hesener), Neubrückenstraße 60, 48143 Münster, Telefon (0251) 4 90 18 11, Telefax (0251) 4 90 18 18, herausgegeben und erscheint einmal im Quartal. Der Bezugspreis ist im Mitgliedsbeitrag enthalten. Layout & Satz: www.kampanile.de. Druck: LD Medienhaus GmbH & Co. KG, van-Delden-Str. 6-8, 48683 Ahaus, Telefon (02561) 697-30. Nachdruck nur mit Genehmigung des Herausgebers oder der Redaktion. Bildnachweis: contrastwerkstatt, Rasulov, Stockfotos-MG, M. Schuppich, Parilov, Floydine, ARAMYAN, Photographee.eu // alle Adobe Stock, statista.com, co2online.de, Tomicek/LBS, privat. Genderhinweis: In der vorliegenden Ausgabe Pluspunkte wurde zur besseren Lesbarkeit und Optik sowie aus Platzgründen lediglich die männliche Form eines Begriffs („Eigentümer“, „Mieter“ etc.) verwendet. Selbstverständlich bezieht sich der jeweilige Begriff auf alle Geschlechter (w/m/d). Nichts aus dem Inhalt entspricht einer Rechtsberatung.



Wir versenden Klimafreundlich
mit der Deutschen Post

Liebe Leserinnen und Leser,

wieder geht ein aufregendes und eher unerfreuliches Jahr zu Ende. All die beunruhigenden Dinge aufzuzählen, die das Jahr so mit sich gebracht hat, erspare ich Ihnen und mir. Sie mussten nur die allabendlichen Nachrichtensendungen 2024 verfolgen, dann wissen Sie ganz genau, was ich meine. Das Ergebnis der Wahlen in den USA passt da irgendwie leider ganz gut rein.

Gleich am Anfang des Jahres 2025 stehen in unserem Lande dann wichtige Bundestags(neu-)wahlen an. Hoffen wir, dass Parteien des rechten und linken Randes nicht zu viel Einfluss im nächsten Deutschen Bundestag haben werden.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Herausforderung um den Zustand unserer Wirtschaft, dem Klimawandel, der internationalen Spannungen und Krisen wünsche ich mir eine Politik mit Politikern, die differenzierte und pragmatische Lösungen finden und ein klares Bekenntnis zu Rechtsstaatlichkeit und Demokratie abgeben.

Wir brauchen dringend weniger Polemik und Ideologie in der Politik und gewiss keine Parteien, die bestrebt sind, unsere Gesellschaft zu spalten.

Wenn wir mal all die großen Krisen dieser Welt außer Acht lassen, haben wir Menschen, unsere Wirtschaft und Industrie eine gemeinsame große Sehnsucht und Hoffnung, die eigentlich recht bescheiden daherkommt:

Der Abbau der Bürokratie in allen Lebensbereichen. Sie ist oft zeitraubend, kompliziert, unverständlich, macht vieles teurer und lähmt uns auf allen Ebenen unseres Zusammenlebens. Ich hoffe sehr, dass dieses Thema endlich konsequent aufgegriffen wird.

Allein mir fehlt der Glaube – aber die Hoffnung stirbt zuletzt!

Ich wünsche Ihnen ein schönes und gesegnetes Weihnachtsfest und ein glückliches, friedliches und gesundes Jahr 2025.

Vielen Dank für Ihre Treue und Verbundenheit.

Ihr



Andreas Hesener
Geschäftsführendes Vorstandsmitglied



DIESE ÄNDERUNGEN ERWARTEN SIE 2025

Das neue Jahr steht vor der Tür und mit ihm viele neue Regelungen. Was Sie im neuen Jahr erwartet und wo Sie jetzt handeln sollten

Grundsteuerreform – auch Mieter sollten gewarnt sein

Ab dem kommenden Jahr ist sie da: die neue Grundsteuer. Die Kommunen haben abschließend neue Hebesätze festgelegt. Aufgrund eines vielerorts gigantischen Haushaltslochs werden sich die Hebesätze deutlich erhöht haben, was zu einem starken Anstieg der Grundsteuer führt. Doch dies belastet nicht nur Eigentümer. Im Falle der Vermietung kann die Grundsteuer über die Nebenkostenabrechnung auf die Mieter umgelegt werden. Um eine hohe Nachzahlung von Nebenkosten zu vermeiden, ist es ratsam, bereits jetzt die Vorauszahlungen in Absprache mit dem Vermieter anzupassen oder Geld zur Seite zu legen.

Neue Grenzwerte für Kaminöfen

Ein Holz- oder Kaminofen darf ab kommendem Jahr nicht mehr als 0,15 Gramm Staub und 4 Gramm Kohlenstoffmonoxid je Kubikmeter Abgasluft enthalten. Stufe 1 der Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes legt fest, dass alle Holz- und Kaminöfen, die vor dem 21. März 2010 in Betrieb genommen wurden, zur Einhaltung der Grenzwerte bis Ende 2024 nachgerüstet werden müssen. Ist ein Nachrüsten nicht möglich, muss der Ofen stillgelegt werden. Zum Nachweis der Einhaltung der Grenzwerte ist eine Bescheinigung des Schornsteinfegers oder des Herstellers notwendig. Kaminöfen,

die nach 2010 produziert wurden, halten die vorgeschriebenen Grenzwerte ein. Ein gesonderter Nachweis ist hier – bei Vorliegen des Typenschildes – nicht erforderlich. Bei einer Nutzung nicht nachgerüsteter Holz- oder Kaminöfen droht ein Bußgeld von bis zu 50.000 Euro. In der Regel haben die Schornsteinfeger diese Grenzwerte bereits an Ihrem Ofen kontrolliert und Sie bei Nichteinhaltung informiert.

Erhöhung des Kindergeldes

Eltern können sich ab dem neuen Jahr über eine Erhöhung des Kindergeldes auf 255 € monatlich pro Kind freuen. Im gleichen Zug erhöht sich der Kinderfreibetrag um 60 € pro Jahr. Welche Regelung für Sie am günstigsten ist, überprüft das Finanzamt im Rahmen der Steuererklärung automatisch.

Neuer Mindestlohn

Wie vor zwei Jahren bereits festgelegt, steigt der Mindestlohn zu Beginn des neuen Jahres auf 12,82 Euro pro Stunde an. Dadurch erhöht sich ebenfalls die Obergrenze für Minijobs auf monatlich 556 Euro.

Erhöhung von Pflegegeld und Pflegesachleistungen

Pflegebedürftige, die zuhause durch Angehörige oder Freunde versorgt werden, erhalten ab 2025 im Schnitt 4,5 Prozent mehr Pflegegeld. Dafür ist jedoch mindestens der Pflegegrad 2 erforderlich. In gleicher Höhe erhöhen sich die Pflegesachleistungen in häuslicher Pflege.

Umtausch von Papierführerscheinen für Motorrad- und Autofahrer

Wer einen Führerschein besitzt, der vor dem 31. Dezember 1998 ausgestellt worden ist, ist bis Mitte Januar 2025 verpflichtet, diesen umzutauschen. Ab 1999 wurden Führerscheine ausschließlich im Scheckkartenformat ausgegeben. Doch auch diese werden in den kommenden Jahren Schritt für Schritt umgetauscht. Hintergrund ist die Vereinheitlichung von Führerscheinen auf europäischer Ebene. Die Führerscheine sollen fälschungssicherer und in einer Datenbank erfasst werden.

Wichtig: Dies betrifft nicht Ihre Fahrerlaubnis, sondern ausschließlich Ihren Führerschein. Deshalb findet beim Umtausch von Motorrad- und Pkw-Führerscheinen auch keine Prüfung statt. Für einen Umtausch melden Sie sich bei Ihrer Führerscheinstelle. Wer die Frist verstreichen lässt, riskiert ein Verwarnungsgeld. Die Gültigkeit des neuen Dokuments ist dann auf 15 Jahre begrenzt.

Finja Wollny





NEUE GRUNDSTEUER

WAS SIE JETZT WISSEN SOLLTEN

Bereits vor zweieinhalb Jahren mussten sich Immobilieneigentümer und Grundstücksbesitzer mit dem Thema Grundsteuer auseinandersetzen. Lange Zeit war unklar, in welcher Höhe Immobilieneigentümer und Grundstücksbesitzer zur Kasse gebeten werden. Doch nun ist es soweit: Ab dem 01. Januar 2025 gilt die neue Grundsteuer. Oder doch nicht? Vielfach wird Kritik laut, die eine Klagewelle auslösen könnte.

Im Rahmen der Grundsteuer wird der Grundbesitz besteuert. Hierzu gehören Grundstücke, Immobilien und Betriebe der Land- und Forstwirtschaft. Die Grundsteuer wird jährlich durch die Kommunen erhoben und ist von den Eigentümern zu zahlen. Sie ist nicht mit der Grunderwerbsteuer zu verwechseln, die bei Erwerb eines Grundstücks zu entrichten ist. Grundlage für die Berechnung der Grundsteuer waren bisher sogenannte Einheitswerte. Im April 2018 entschied das Bundesverfassungsgericht, dass die von 1935 (Ostdeutschland) beziehungsweise von 1964 (Westdeutschland) stammenden Einheitswerte überholt sind und erneuert werden müssen. Dazu wurden die Eigentümer bereits 2022 aufgefordert, Angaben zu ihrem Grundbesitz zu machen. Aus diesen Angaben wird der Grundsteuerwert ermittelt.

Bei der Berechnung haben sich Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen für ein eigenes Landesmodell entschieden. Für die restlichen Bundesländer gilt das Bundesmodell (teilweise mit kleinen Abweichungen). Demnach berechnet sich die Grundsteuer durch den Grundsteuerwert multipliziert mit der Steuermesszahl und multipliziert mit dem Hebesatz. Um die Eigentümer nicht übermäßig zu belasten, wurde die Steuermesszahl etwa auf ein Zehntel des bisherigen Wertes gesenkt (beispielsweise für Wohn-

grundstücke von 0,35 Prozent auf 0,031 Prozent). Abschließend wurden von den Gemeinden die Hebesätze festgelegt. Ihnen obliegt das Gebot, die Steuerpflichtigen nicht übermäßig zu belasten und die Vermögensverhältnisse nicht grundlegend zu beeinträchtigen. Dennoch sind in vielen Gemeinden – nicht zuletzt aufgrund eines vielerorts gigantischen Haushaltlochs – die Hebesätze drastisch angestiegen. Die Praxis zeigt bereits jetzt, dass viele Eigentümer im Vergleich zur bisherigen Grundsteuer um ein Vielfaches mehr bezahlen müssen.

Am Bundesmodell wird vielfach Kritik geäußert. Durch die von den Kommunen bestimmten Hebesätze könnte für ein gleich bewertetes Haus in der einen Kommune deutlich mehr Grundsteuer fällig werden als in einer anderen Kommune. Dies liefere den Kritikern zufolge dem Ziel einer fairen Verteilung der Grundsteuer zuwider. Ebenfalls in der Kritik stehen die Faktoren, die für die Bestimmung des Grundsteuerwertes herangezogen werden. Hierzu zählt unter anderem der Bodenrichtwert, der den Wert des Bodens in einer bestimmten Lage beschreibt. Nach Ansicht der Kritiker sei dieser Wert zu ungenau. Auch werde Gartenland, das nach baurechtlichen Maßstäben nicht bebaut werden dürfe, wie Bauland bewertet, was im Einzelfall eine Steigerung der Grundsteuer von mehreren 100 Prozenten ausmachen kann. Ebenfalls werden für den Grundsteuerwert Mietpauschalen festgelegt. Diese liegen in vielen Fällen jedoch deutlich über den tatsächlich erzielten Mietpreisen. Um sich gegen diese Unsicherheiten im Einzelfall zu wehren, bleibt den Eigentümern lediglich der Klageweg. Inwieweit die Klagen Erfolg haben, bleibt abzuwarten.

Finja Wollny

STARKE PARTNER / STARKE VORTEILE

Interview mit Andreas Hesener (FWR) und Thomas Wältermann (ERGO Beratung und Vertrieb AG) zum Kooperationsmodell zwischen Familien-Wirtschaftsring und ERGO

Guten Tag, Herr Wältermann. Ich freue mich, dass Sie heute hier sind. Können Sie uns bitte etwas über die Kooperation zwischen ERGO und dem FWR und ihre Vorteile für unsere Mitglieder erzählen?

Natürlich gern. Die Kooperation umfasst einen Beitragsnachlass in der Sterbegeldversicherung, in der Unfallversicherung und einen speziellen Rechtsschutztarif mit Beitragsnachlass. Durch diese Vorteile können Ihre Mitglieder von günstigeren Versicherungsprämien profitieren.

Herr Wältermann, könnten Sie uns noch ein paar Highlights zu den Tarifen der Sterbegeldversicherung und Unfallversicherung nennen?

Ja, gerne. Bei der Sterbegeldversicherung bieten wir unseren Kunden eine schnelle und unkomplizierte Auszahlung der Versicherungssumme im Todesfall. Zudem gibt es bei uns keine Gesundheitsprüfung und die Beiträge bleiben über die gesamte Laufzeit stabil. Bei der Unfallversicherung haben Ihre Mitglieder die Möglichkeit, sich gegen die finanziellen Folgen von Unfällen abzusichern. Hier bieten wir unter anderem eine Invaliditätsleistung und eine Todesfallleistung an.

Das klingt wirklich gut. Können Sie uns noch etwas zum speziellen Rechtsschutztarif mit Beitragsnachlass sagen?

Selbstverständlich. Mit unserem speziellen Rechtsschutztarif können Ihre Mitglieder sich gegen rechtliche Streitigkeiten absichern. Hier bieten wir unter anderem eine telefonische Rechtsberatung und eine Übernahme von Anwaltskosten an. Durch den Beitragsnachlass können Ihre Mitglieder dabei auch noch sparen.

Das klingt sehr interessant. Was sind die Voraussetzungen, um von diesen Vorteilen zu profitieren?

Die Voraussetzungen sind sehr einfach. Man muss lediglich Mitglied im Familien-Wirtschaftsring sein und eine der genannten Versicherungen bei ERGO abschließen. Das Angebot gilt auch für die Personen, die in häuslicher Gemeinschaft mit dem Mitglied leben.

Das klingt wirklich unkompliziert. Gibt es noch weitere Vorteile für unsere Mitglieder?

Ja, auf jeden Fall. Die Mitglieder des Familien-Wirtschaftsrings haben Zugang zu einem breiten Produktportfolio, welches über die Sterbe- und Unfallvorsorge bis hin zur privaten Haftpflichtversicherung reicht. Darüber hinaus erhalten sie eine persönliche Beratung und Betreuung durch unsere



Thomas Wältermann von der ERGO (li.) zu Besuch beim Geschäftsführer des FWR, Andreas Hesener (re.).

Experten, die ihnen bei allen Fragen rund um Versicherungen und Finanzen zur Seite stehen.

Das hört sich wirklich sehr gut an. Vielen Dank, Herr Wältermann, dass Sie uns heute mehr über die Kooperation mit ERGO erzählt haben. Ich bin sicher, dass unsere Mitglieder diese Vorteile zu schätzen wissen werden.

Gerne geschehen. Wir freuen uns auf eine weiterhin vertrauensvolle und erfolgreiche Zusammenarbeit mit dem Familien-Wirtschaftsring und seinen Mitgliedern.

**Haben Sie Interesse an diesen Angeboten?
Rufen Sie uns an oder schreiben Sie uns:**

Thomas.waeltermann@ergo.de oder
info@fwr-muenster.de
(Stichwort ERGO-Angebote)

Familien-Wirtschaftsring e.V.
Tel. 0251/490180



STREU- UND RÄUMPFLICHT VON SCHNEE

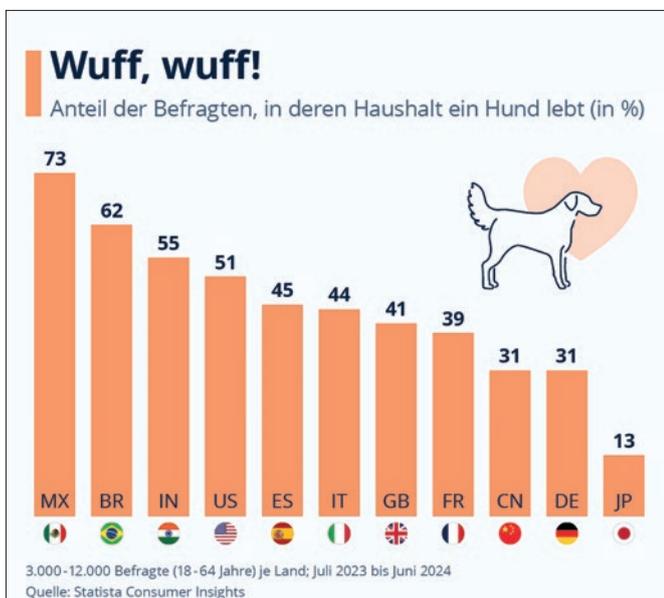
Winterzeit gleich Schnee(räum)zeit. Was Kinderaugen im Winter zum Strahlen bringt, bereitet Grundstückseigentümern regelmäßig Kopfschmerzen. Auch wenn sich die Schneemengen hierzulande drastisch reduziert haben, sind sie dennoch nicht zu unterschätzen.

Unfälle, die durch Schnee und Eis bedingt sind, können zu enormen (finanziellen) Schäden führen. Um Unfällen vorzubeugen, obliegt Eigentümern die Pflicht, das Grundstück und angrenzende Gehwege von Schnee und Eis zu befreien. Diese Pflicht können Eigentümer zwar auf andere Personen wie Mieter oder einen externen Räumdienst übertragen, dennoch müssen sie kontrollieren, ob dieser Pflicht tatsächlich nachgekommen wurde. Sollte man der Schneeräumspflicht nicht nachkommen, können – abhängig von der Kommune – Bußgelder bis zu 50.000 Euro verhängt werden. Unabhängig von einem Bußgeld drohen hohe Schadensersatz- und Schmerzensgeldforderungen, wenn jemand aufgrund der verletzten Räumspflicht stürzt und sich verletzt.

Einzelheiten der Schnee-Räumspflicht können in der jeweiligen Ortssatzung nachgelesen werden. Regelmäßig ist der Räumdienst an allen Wochentagen von 7 bis 20 Uhr durchzuführen. Bei starkem Schneefall auch mehrmals am Tag. Allerdings ist es nicht erforderlich, noch während des Schneetreibens zu räumen. Sollte der Schneefall weniger werden, muss innerhalb kürzester Zeit geräumt werden.

Doch Vorsicht, es ist nicht erlaubt, ein beliebiges Streugut zu verwenden. Einzig Sand, Asche und Split dürfen gegen Glatteis gestreut werden. Auch wenn Streusalz für Privatpersonen häufig im Handel angeboten wird, darf dieses vielerorts ausschließlich von der Stadtreinigung benutzt werden. Hintergrund ist eine Minderung der Wasserdurchlässigkeit des Bodens, die dazu führen kann, dass Pflanzen und Bäume zerstört werden.

Finja Wollny



Der Hund, des Menschen treuester Gefährte, ist in Deutschland nach der Katze das beliebteste Haustier. Doch verglichen mit andern Ländern, wie etwa Mexico oder den USA, leben hierzulande nur relativ wenige Menschen mit einem Hund zusammen. Wenn es nach den Gemeindekassen ginge, dürften sich wahrscheinlich ruhig noch ein paar mehr Haushalte einen vierbeinigen, schwanzwedelnden Mitbewohner anschaffen. Denn anders als die Katzenhaltung, wird die Hundehaltung durch die Kommunen in Deutschland besteuert. Im Jahr 2023 spülte die Hundesteuer stolze 421 Millionen Euro in die öffentlichen Kassen.

(Quellen: Statista, Zentralverband Zoologischer Fachbetriebe e. V., Statistisches Bundesamt)

Ole Schröder

ENERGIESPAREN BEI HEIZUNG UND WARMWASSER

Eiszeit auf dem Konto trotz heißer Dusche vermeiden

In den Wintermonaten in Deutschland sinkt das Thermometer auch gerne mal unter den Gefrierpunkt. Besonders dann tut eine heiße Dusche einfach gut, wenn man gerade aus der Kälte nach Hause kommt. Natürlich möchte man es Zuhause auch angenehm warm haben und dreht entsprechend die Heizung auf.

In Deutschland sind die wesentlichen Energieträger für Heizungen nach wie vor Gas und Öl. Die Verbraucherpreise für diese Rohstoffe sind seit längerer Zeit auf einem hohen Niveau. Für viele Haushalte lohnt es sich also diesbezügliche Einsparpotenziale zu finden und auch zu nutzen, damit die aus den eigenen vier Wänden vertriebenen Minusgrade nicht plötzlich auf dem Konto einzug halten.

Um einzuschätzen, wie hoch die persönlichen Sparpotentiale beim Warmwasser sind, bietet die Infografik des Warmwasserspiegels einen ersten guten Anhaltspunkt. Legt man die eigene Nebenkostenabrechnung neben die Vergleichswerte, ist schnell klar, ob der eigene Warmwasserverbrauch als eher hoch oder niedrig bewertet werden muss. Wer es noch genauer wissen möchte, der kann den „WarmwasserCheck“ auf www.warmwasserspiegel.de/verbrauch-pruefen machen. Laut co2online, einer gemeinnützigen Beratungsgesellschaft, ließe sich in 75 % aller deutschen Haushalte warmes Wasser sparen.

Warmwasser macht direkt nach der Raumwärme den zweitgrößten Energieverbrauch in Privathaushalten aus; dementsprechend groß ist auch der Geldbetrag, der

Gebäudetyp	Personen im Haushalt	Warmwasserverbrauch je Haushalt in m³ pro Jahr			
		gering		hoch	
		A	B	C	D
Haus	1 Person	bis 10,0	bis 14,0	bis 18,0	über 18,0
	2 Personen	bis 20,0	bis 25,0	bis 35,0	über 35,0
	3 Personen	bis 30,0	bis 40,0	bis 51,0	über 51,0
	4 Personen	bis 39,8	bis 51,0	bis 82,0	über 82,0
	5 Personen	bis 50,0	bis 70,0	bis 100,0	über 100,0
Wohnung	1 Person	bis 8,1	bis 12,5	bis 17,0	über 17,0
	2 Personen	bis 16,5	bis 23,6	bis 33,0	über 33,0
	3 Personen	bis 24,0	bis 34,0	bis 47,0	über 47,0
	4 Personen	bis 29,0	bis 40,0	bis 55,0	über 55,0
	5 Personen	bis 36,8	bis 50,0	bis 70,0	über 70,0

Mehrheit der Wohnungen werden mit Gas und Öl beheizt

Verteilung der genutzten Heizsysteme in Deutschland (in %)



Basis: 41,9 Millionen Wohnungen
Quelle: BDEW | Wie heizt Deutschland 2023

hier durch einen bewussteren Umgang mit dem heißen Nass weniger ausgegeben werden könnte. Das sich das auch wirklich lohnt, zeigt das von co2online aufgeführte Beispiel: So kann ein durchschnittlicher 2-Personen-Haushalt durch den Umstieg auf einen Sparduschkopf 365 Euro pro Jahr sparen.

Beim effizienten Haushalten mit Heiz- und Warmwasser-Energie kann außerdem das Isolieren von Heizungsrohren, der Einsatz von Einhandmischern an Waschbecken oder die Anschaffung effizienter Wasch- und Spülmaschinen helfen. Auch das richtige Lüften ist hier natürlich Thema; es gilt: Stoßlüften, statt Kipplüften. Am besten so, dass ein Durchzug entsteht, der die verbrauchte Luft möglichst schnell durch frische ersetzt, bevor die Wände auszukühlen beginnen.

Würden die Einsparpotentiale in Deutschland alle eingelöst, so würden rund 230 Millionen Kubikmeter warmes Wasser weniger aus den Leitungen fließen. Das hätte nicht nur einen monetären Mehrwert für die Verbraucher, sondern auch einen klimaschützenden Effekt. Da der Großteil der Heizungsanlagen mit fossilen Energieträgern betrieben wird, werden durch das Erwärmen des Wassers große Mengen CO₂ freigesetzt. Daher würden so auch 3 Millionen Tonnen weniger klimaschädliches Kohlenstoffdioxid in die Atmosphäre abgegeben, wie co2online folgert.

Zum Vergleich: 2021 verursachte der Sektor privates Wohnen in Deutschland insgesamt rund 210 Millionen Tonnen CO₂. Davon sind 13 %, also rund 27 Millionen Tonnen auf Warmwasser und 70 % (147 Millionen Tonnen) auf Heizen zurückzuführen.

Ole Schröder

(Quellen: Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft e. V., Statistisches Bundesamt, co2online, Verbraucherzentrale.de)



HÄUFIGER STREITPUNKT ZWISCHEN MIETERN UND VERMIETERN

TRUBEL UM DIE KAUTION

Es ist ein alltäglicher Vorgang, dass Mieter beim Abschluss eines Mietvertrages eine Sicherheitsleistung erbringen müssen. Trotz vieler rechtlicher Regelungen und einer Fülle von Grundsatzurteilen gibt es aber in Sachen Kautions immer wieder Streitigkeiten. Meist drehen sie sich um den Zeitpunkt der Rückzahlung, aber durchaus auch um die Art der Hinterlegung und ausstehende Forderungen von Vermieterseite. Der Infodienst Recht und Steuern der LBS hat einige Urteile deutscher Gerichte zu diesem Thema gesammelt.

Ein Vermieter muss es sich nicht bieten lassen, dass der Mieter das von ihm errichtete Kautionskonto ohne Rücksprache auflöst und den Geldbetrag abhebt. Solch ein Vorgehen stellt nach Ansicht des Landgerichts München I (Aktenzeichen 14 S 10546/22) eine erhebliche Pflichtverletzung dar und kann zu einer berechtigten Kündigung durch den Vermieter führen.

Wenn der Sicherungszweck der Kautions entfallen ist, spricht: wenn dem Vermieter zweifelsfrei keine Forderungen mehr aus dem Mietverhältnis zustehen, dann hat der Vertragspartner auch einen Anspruch auf Rückzahlung. Das Oberlandesgericht Dresden (Aktenzeichen 5 U 816/22) stellte das fest, nachdem es im Übergabeprotokoll geheißen hatte „Übergabe erfolgte im Zustand besenrein! ohne Mängel!“. Hier handle es sich um ein negatives Schuldanerkenntnis des Vermieters.

Die Kautions kann keinesfalls dazu dienen, verjährte Schadenersatzforderungen des Eigentümers zu befriedigen, die bis dahin nicht erfolgreich aufgerechnet werden konnten. Hier ging es unter anderem um eine Rolladenreparatur und um eine Überprüfung der Elektroinstallation. Der Mieter musste auf Anordnung des Amtsgerichts Ludwigsburg (Aktenzeichen 3 C 449/22) seine Sicherheitsleistung zurückerhalten.

In einem Grundsatzurteil hat der Bundesgerichtshof (Aktenzeichen VIII ZR 184/23) die Rechte von Vermietern bei der Abrechnung von Mietkautions gestärkt. Es ging um die Frage, ob ein Vermieter auch nach Ablauf der sechsmonatigen Verjährungsfrist noch Schadenersatzansprüche gegen die Kautions aufrechnen darf. Der BGH stellte fest, dass diese Frist durchaus auch länger als ein halbes Jahr sein könne. Konkret hatte sich der Vermieter auf Schadenersatzansprüche wegen einer Beschädigung der Wohnung berufen, für deren Begleichung er die Kautions vorsah. Er hatte dabei die Sechs-Monats-Frist um knapp zwei Wochen überschritten. In der Urteilsbegründung legte der BGH Wert darauf, dass man „den Umständen des Einzelfalles“ gerecht werden müsse.

Schon Jahre vorher hatte ein Vermieter vor Gericht Erfolg gehabt mit einer Überziehung der Sechs-Monats-Frist. Er selbst war nur mit Verzögerung an die Betriebskostenabrechnung gelangt, weil in dieser

Sache ein Rechtsstreit innerhalb der Eigentümergemeinschaft bestanden hatte. Das akzeptierte das Landgericht München I (Aktenzeichen 31 S 11267/17) als Grund für die verspätete Abrechnung.

Eine Vereinbarung, die es dem Vermieter gestattet, während des laufenden Mietverhältnisses die Kautions zur Befriedigung streitiger Forderungen zu verwerten, ist unwirksam. Hier war es so geregelt, dass der Mieter nach einer Entnahme durch den Vermieter vom Kautionskonto dieses wieder bis zum ursprünglichen Betrag hätte auffüllen müssen. Der Bundesgerichtshof (Aktenzeichen VIII ZR 234/13) betonte, eine solche Regelung widerspreche dem Treuhandcharakter der Kautions.

Wenn eine Immobilie von mehreren Vertragspartnern gemietet war, aber nur einer von ihnen ein Sparkonto als Mietsicherheit angelegt hat, dann kann der Betroffene nach Vertragsende auch alleine auf die Rückgabe des Sparbuchs klagen. So urteilte das Amtsgericht Flensburg (Aktenzeichen 66 C 183/20) und betonte, im konkreten Fall habe es sich wegen der alleinigen Kontoinhaberschaft auch nur um einen Anspruchsinhaber gehandelt, der gegenüber dem Vermieter zur Abwicklung des Pfandrechtsverhältnisses berechtigt ist.

Eine Mieterin in Berlin hatte nicht nur die dreifache Nettokaltmiete als Kautions hinterlegt, sondern ein Bekannter hatte gegenüber dem Vermieter auch noch eine selbstschuldnerische Bürgerschaft für sie abgege-

ben. Dies erschien ihm dann doch zu viel und er beantragte wegen einer „Übersicherung“ die Herausgabe der Bürgerschaftsurkunde. Das Landgericht Berlin (Aktenzeichen 6 O 70/16) lehnte dies ab, da er die Bürgerschaft freiwillig und unaufgefordert abgegeben habe.

Ein Mieter zahlte die Kautions versehentlich nicht an den Vermieter, sondern an den Makler. Damit war der Vermieter nicht einverstanden. Er forderte den Betrag vom Mieter und richtete außerdem ein Herausgabeverlangen an den Makler. Letzteres wertete das Landgericht Köln (Aktenzeichen 1 S 297/17) als eine nachträgliche Genehmigung des Geldempfangs durch den Makler. Der Mieter müsse daher nicht noch einmal bezahlen.

Wenn ein Wohnraummietverhältnis von einer Insolvenz betroffen ist, dann kann es mit der Kautions erst mal heikel werden. Gibt allerdings der Insolvenzverwalter für das Wohnraummietverhältnis des Schuldners eine so genannte Enthaltungserklärung ab, wird der Anspruch des Schuldners auf Rückzahlung der Mietkautions vom Insolvenzbeschluss frei. Dies gilt gemäß eines Urteils des Bundesgerichtshofes (Aktenzeichen IX ZB 45/15) jedenfalls dann, wenn sie die gesetzlich zulässige Höhe nicht übersteigt.

(Quelle: Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen/Infodienst Recht und Steuern)

SCHLUSSLICHT DEUTSCHLAND

WOHNEIGENTUM IST RAR GESÄT

Stand 2023 ist Deutschland das absolute Schlusslicht aller EU-Staaten, wenn es darum geht, wie viele der Haushalte im Eigentum wohnen. Im Schnitt sind nämlich nur 47,6 Prozent aller Haushalte selbst Eigentümer ihrer Wohnung oder ihres Hauses. Spitzenreiter in diesem Vergleich ist Rumänien mit über 95 % Eigentumsquote.

Doch woher kommt die geringe Quote in Deutschland? Zum einen sind Besonderheiten des deutschen Marktes zu nennen und zum anderen sind historische Gründe aufzuführen, wie Tagesschau.de unter Berufung auf Experten schreibt.

Historisch ist der hohe Mieteranteil zum einen durch die Landflucht im ausgehenden 19. Jahrhundert im Zuge der Industrialisierung zu begründen. Zum anderen spielte auch die große Wohnungsnot nach dem zweiten Weltkrieg eine bedeutende Rolle. In beiden Phasen ging

es darum möglichst schnell und günstig Wohnraum für viele Menschen zu schaffen. In diesem Zuge entstanden jeweils viele Mietwohnungen. Tatsächlich hat sich der Anteil der Mieter seit dem verstärkten Wohnungsbau in den 1950er und 1960er Jahren nicht mehr stark verändert.

Auch der deutsche Mietmarkt, der im internationalen Vergleich ein sehr diverses Angebot an Wohnungen und Häusern bietet, spielt eine Rolle. Aber natürlich sollten auch die hohen Baukosten, sowie hohe Kaufkosten aufgrund von signifikanten Kaufnebenkosten nicht vergessen werden.

(Quelle: Tagesschau.de, Institut der deutschen Wirtschaft Köln e. V.)

Ole Schröder

GEMEINSAM 50 JAHRE BEIM FWR

In einer kleinen Feierstunde gratulierte der Geschäftsführer des Familien-Wirtschaftsring Andreas Hesener (m.) den zwei langjährigen Mitarbeiterinnen Silvia Wenning (li.) und Mandy Bokelmann (re.) für je 25 Jahre Dienstjubiläum beim FWR.

Im Jahre 1999 begannen beide Mitarbeiterinnen beim Verband in der Zentralverwaltung. Andreas Hesener sprach den Dank des Vorstandes und der Geschäftsführung für die langjährige Treue aus und lobte die zuverlässige und immer angenehme Zusammenarbeit mit beiden Mitarbeiterinnen.



ABSCHIED: KYLE TRAHAN

Vier Jahre lang war Herr Kyle Trahan für den Presse- und Öffentlichkeitsbereich des FWR e. V. verantwortlich und damit auch für das quartalsweise erscheinende Mitgliedermagazin PLUSPUNKTE. Anfang November verließ er den Verband, um zurück in die USA zu fahren und dort ein neues Leben anzufangen.

„Seit dem Anfang meiner Zeit beim IFE wurde mir großes Vertrauen seitens des Verbandes entgegengebracht. Ich hatte wunderschöne Erfahrungen beim IFE und dessen freundlichen Mitarbeitern. Sie waren mir gegenüber sehr verständlich und hilfsbereit. Mir hat insbesondere die Möglichkeit, über allerlei immobilien- bzw. mietbezogene Themen zu schreiben, sehr gut gefallen: und zwar unter Bezug auf das Recht, auf die aktuellen Nachrichten, auf die Politik, sprich, auf alles, was mit dem eigenen vier Wänden und mit der Familie in Zusammenhang stehen könnte. Die Gelegenheit, an die große Leserschaft des IFE zu schreiben, werde ich nie vergessen, und war eine große Lernerfahrung.

Durch meine Zeit beim IFE lernte ich zum Beispiel, wie man am besten für journalistische Artikel recherchiert, und wurde zu einem besseren Schreiber. Insbesondere bedanke ich mich bei Herrn Hesener, der mir diese Gelegenheit gewährte und besonders flexibel war.

Ich werde das gesamte Team des IFE vermissen, und die Erinnerungen meiner Zeit dort werden mir stets ein funkelndes Herzenslicht sein, das ich mit in die USA bringen werde. Ich wünsche euch allen frohe Weihnachten und einen guten Rutsch ins neue Jahr 2025!“



WIR GRATULIEREN ...!

Auch im letzten Quartal dieses Jahres möchten wir allen „Geburtstagskindern“ unter unseren Verbandsmitgliedern ganz herzlich gratulieren. In den letzten drei Monaten des Jahres gibt es 244 75. Geburtstage und 266 80. Geburtstage zu feiern. Das 85. Lebensjahr vollendeten sogar 404 unserer Mitglieder!

Besonders würdigen möchten wir alle, die mit ihrem 90. oder 95. Geburtstag ein ganz besonderes Jubiläum feiern dürfen, sowie alle, die schon auf ein noch längeres Leben zurückblicken können. Insgesamt sind es 310 Damen und Herren, die in diesen Monaten 90 Jahre oder älter wurden.

**Allen Jubilaren wünschen wir alles Gute und besonders viel Freude, Glück und Gesundheit!
Unsere Glückwünsche gelten in besonderem Maße:**

Hinz, Ursula Katarina	90	Bündgen, Rosemarie	90	Schaff, Wilhelm	90	Heuner, Maxie	90
Ostler, Johanna	90	Müller, Else	90	Lübke, Walter	90	Rotter, Hertha	90
Trammer, Johann	90	Derzbach, Doris	90	Aumüller, Clemens	90	Heilig, Katharina	95
Foydl, Hans	90	Pöppinghaus, Martha	90	Froschauer, Maria	90	Habermann, Gerda	95
Koch, Luise	90	Wagner, Inge	90	Rother, Brigitte	90	Bedenk, Theodora	95
Hüller, Ewald	90	Vitzthum, Ottilie	90	Kottenauer, Isolde	90	Knicker, Sophie	95
Klein, Gertrud	90	Schulz, Hedwig	90	Schreiber, Ernestine	90	Heinisch, Ludwig	95
Sattle, Wilhelmine	90	Huppmann, Johanna	90	Treczka, Erna	90	Fröhling, Rose	95
Sauerer, Johann	90	Dillmann, Maria	90	Maier, Brigitte	90	Baumann, Willi	95
Reiche, Christa	90	Kraus, Hedwig	90	Kunkel, Herbert	90	Nagel, Hildegard	95
Sirch, Philomena	90	Zimmermann, Hedwig	90	Weger, Erna	90	Neuendorf, Anna	95
Thüringer, Edith	90	Scherpf, Walter	90	Münchow, Marie-Luise	90	Scheid, Christel	95
Rietzler, Anna Maria	90	Grumbd, Renate	90	Schäfer, Maria	90	Müller, Ursula	95
Pohl, Anneliese	90	Huttenloher, Adolf	90	Wagner, Else	90	Orben, Thea	96
Braulik, Beate	90	Auer, Martha	90	Schmid, Margarete	90	Koch, Hans	96
Parnack, Ellinor	90	Warmbold, Margot	90	Pätzold, Margret	90	Werker, Margarete	96
Hözlwimmer, Cäcilia	90	Meyer, Hilde	90	Ehrke, Margitta	90	Theissen, Margot	96
Gerhard, Renate	90	Fritz, Brigitte	90	Schmidt, Martha	90	Wagner, Selma	96
Schmitz, Egon	90	Mehl, Hedwig	90	Leonhardt, Otto Heinz	90	Seiß, Josef	96
Höhn, Christine	90	Reuß, Marianne	90	Eehalt, Maria	90	Schweidler, Anna	96
Lasch, Harry	90	Helfrich, Margareta	90	Geiger, Christel	90	Neu, Margarete	97
Gneissl, Anton	90	Gaß, Erich	90	Schödel, Karl	90	Gebhardt, Marianne	97
Heckl, Magdalena	90	Piller, Maria	90	Nüßler, Wilma	90	Lange, Sigrid	97
Kutzko, Oskar	90	Teufel, Klara	90	Kazimierczak, Halina	90	Saal, Johanna	97
Köster, Lucia-Maria	90	Görgens, Helga Helene	90	Herpich, Ursula	90	Ulaga, Maria	97
Foy, Anneliese	90	Neumann, Hildegard	90	Hoffmann, Konrad	90	Gutermuth, Christiane	97
Pucher, Dorothea	90	Maget, Anton	90	Zeit, Karl-Heinz	90	Reiner, Alfred	97
Totzauer, Else	90	Bäumler, Edith	90	Weidemann, Willi	90	Schwarz, Erika	97
Mohrm, Walter	90	Brehm, Inge	90	Tuffentsammer, Brunh.	90	Fernand, Katharina	98
Knetsch, Hildegard	90	Winterholler, Elfriede	90	Betz, Edeltrud	90	Betz, Margarete	98
Hohenhaus, Edeltraud	90	Maaß, Anna Maria	90	Augustijn, Lore	90	Weiß, Anneliese	98
Heiter, Ottilie	90	Rothkopf, Johanna	90	Maurer, Margarete	90	Langheim, Lotte	98
Hofmann, Hermann	90	Wohlfahrtstätter, Alfred	90	Papesch, Gertraud	90	Kestel, Werner	98
Poyda, Ruth	90	Gogl, Elisabeth	90	Messner, Thea	90	Meier, Martha	99
Smeets, Lucia	90	Simeth, Marianne	90	Runde, Otto	90	Pototzki, Katharina	99
Siebenlist, Elisabeth	90	Klöck, Mathilde	90	Jakob, Anna	90	Metzinger, Walburga	99
Raabe, Georg Wilhelm	90	Ziesemer, Frieda	90	Heitz, Ella	90	Arnold, Christa	99
Steiner, Julius	90	Mau, Günter	90	Maul, Luise	90	Linke, Eugenie	100
Dorobat, Herta	90	Hepp, Maria	90	Schnitzler, Christel	90	Mahnke, Else	100
Zentgraf, Annemarie	90	Ebert, Helga	90	Tiefenbacher, Alfred	90	Kohn, Anni	100
Hudler, Irmgard	90	Rupp, Luise	90	Schoch, Gerhilde	90	Kiefer, Lidia	100
Kauffmann, Renate	90	Krings, Elvira	90	Schumacher, Walter	90	Hofbauer, Betti	100
Bernhardt, Elisabeth	90	Schmid, Sofie	90	Michaelis, Anne-Gabriele	90	Zollt, Hedwig	100
Essig, Hildegard	90	Gistel, Liselotte	90	Faller, Liane	90		
Poppmeier, Sigrid	90	Pemöller, Karl-Heinz	90	Sammet, Theresia	90		
Hartmann, Ingeborg	90	Rippert, Margarete	90	Siegel, Ruth	90		

DIE FWR-VORTEILSWELT

TOP-AKTIONEN UND RABATTE FÜR
MITGLIEDER DES FAMILIENWIRTSCHAFTSRING E.V. (FWR)

Als FWR-Mitglied erhalten Sie einen exklusiven Zugang zur FWR-Vorteilswelt. Sie erwarten dauerhaft spannende Rabatte von bis zu 30% bei mehr als 150 Premium-Marken und über 1.800 Cashback-Partnern. Entdecken Sie z.B. Produkte aus den Bereichen des täglichen Bedarfs, Mode & Accessoires, Freizeit & Reise, Technik und vieles mehr. Es kommen auch immer wieder neue Anbieter hinzu.

Doch Sie können nicht nur sparen, sondern auch Gutes tun. 25% der Einnahmen aus der FWR-Vorteilswelt werden an gemeinnützige Projekte gespendet – ganz nach dem Motto Shoppen, Sparen, Spenden!

Die FWR-Vorteilswelt ist ...

- **... vorteilhaft:** Durch eine große Gemeinschaft und den Verzicht auf Zwischenhändler genießen Sie große Einkaufsvorteile.
- **... sicher:** Hohe Sicherheitsstandards mit Servern in Deutschland.
- **... sparsam mit Daten:** Geshoppt und gezahlt wird bei Rabatt-Anbietern. Sie entscheiden, wem Sie Ihre Daten anvertrauen.
- **... hilfreich:** Regelmäßige Spenden unterstützen gemeinnützige Projekte.

FWR FAMILIENWIRTSCHAFTSRING E.V.
FÜR FAMILIEN, WIRTSCHAFTEN UND SOZIALES

Anrede
Anrede

Vorname

Nachname

Email

Passwort

Schwaches Passwort

Ich bestätige, dass ich Mitglied im FWR e.V. bin.

Mit meiner Registrierung stimme ich den Datenschutzbestimmungen und AGB's zu. Hinweis: Mit der Einwilligung in die AGB's nutzen wir die angegebene E-Mail Adresse für einen regelmäßigen Newsletter Versand zu exklusiven Mitgliedervorteilen. Die Abmeldung zum Newsletter ist jederzeit im Profil oder in den E-Mails kostenfrei verfügbar. Die Daten werden nicht an Dritte weitergegeben.

jetzt Registrieren

Willkommen in der Vorteilswelt

jetzt anmelden

Erfahren Sie mehr über die exklusiven Angebote und melden Sie sich unter folgendem Link an:
fwr-muenster.mitglieder-benefits.de/login

Halten Sie dazu bitte Ihre Mitgliedsnummer bereit!

FWR-BEITRITTSERKLÄRUNG

Jetzt FWR-Mitglied werden

Jährlicher Beitrag von 6 Euro, der sich immer lohnt ...

- Die **ERGO Rechtsauskunft**: Anwälte bieten Ihnen Rechtsberatung zu allen Belangen aus dem Zivil-, Straf-, Verwaltungs- und Ordnungsrecht für den privaten und beruflichen nichtselbständigen Bereich.
- Der **FWR-Familienbonus**: Die **ERGO Rechtsauskunft** steht auch dem **Lebenspartner** und allen **Kindern** im Haushalt zur Verfügung, für die Sie noch Kindergeld beziehen.
- **Einkaufsvorteile für Familie**, Haus und Garten durch die **FWR-Vorteilswelt** bei namhaften Anbietern.
- **Rahmenverträge mit attraktiven Konditionen** bei unserem Versicherungspartner ERGO.
- **Beratung** und Information zu allgemeinen Verbraucherthemen.
- Regelmäßige Informationen durch unsere **Mitgliederzeitung Pluspunkte**.

Aufnahmeerklärung – Familienmitgliedschaft*

Hiermit erkläre ich meinen Beitritt zum Familien-Wirtschaftsring e.V. und erkenne die Satzung an. Der Jahres-Mitgliedsbeitrag beträgt 6,00 EUR und wird ab Beginn Datum bis zum 31.12. anteilig abgebucht. Die Mitgliedschaft endet zum 31.12. eines jeden Jahres und verlängert sich jeweils um ein weiteres Jahr, wenn sie nicht 3 Monate vor Ablauf gekündigt wird.

* Die Familienmitgliedschaft schließt Ehe-/Lebenspartner und im Haushalt lebende Kinder, für die Kindergeld bezogen wird, ein.

Name/Vorname

Geburtsdatum

Straße/Nr.

PLZ/Ort

Telefon/Mobil

E-Mail

Beginn der Mitgliedschaft

Datum/Unterschrift des Mitgliedes

Der Mitgliedsbeitrag soll von folgendem Konto abgebucht werden:

IBAN

BIC

Konto-Inhaber (wenn nicht Mitglied)

SEPA-Lastschriftmandat: Ich ermächtige den Familien-Wirtschaftsring e.V., Beitragszahlungen von meinem Konto mittels Lastschrift einzuziehen. Zugleich weise ich mein Kreditinstitut an, die von dem Familien-Wirtschaftsring e.V. auf mein Konto gezogene Lastschrift einzulösen. Hinweis: Ich kann innerhalb von 8 Wochen, beginnend mit dem Belastungsdatum, die Erstattung des belasteten Betrages verlangen. Es gelten dabei die mit meinem Kreditinstitut vereinbarten Bedingungen. Gläubiger-ID: DE11zzzoo 00001888

Unterschrift Konto-Inhaber

Datenspeicherung: Das Mitglied und der Zahlungspflichtige sind damit einverstanden, dass ihre Daten für Vereinszwecke per EDV gespeichert werden. Der Verein wird die Daten ausschließlich im Rahmen der Vereinsverwaltung verwenden und nicht an Dritte weitergeben. Der Familien-Wirtschaftsring e.V. erhebt, speichert und verarbeitet im Rahmen der Mitgliederverwaltung die folgenden Daten: Name, Vorname, Adresse, Telefonnummer, Geburtsdatum, E-Mail-Adresse und die Bankverbindungsdaten. Das Mitglied willigt mit seiner Unterschrift in die Verarbeitung der Daten ein. Weitere Informationen finden Sie hierzu auch unter: www.fwr-muenster.de/datenschutzerklaerung/.

Der Verein hat für Mitglieder Gruppen- und Rahmenversicherungsverträge abgeschlossen. Um mich/uns über die Vergünstigungen dieser Rahmenverträge zu informieren, bin ich/sind wir damit einverstanden, dass hierfür mein/unsere Name/n und die Anschrift an den Versicherer weitergegeben werden.

ja nein (Unzutreffendes streichen)

Datum/Unterschrift



**Wir wünschen Ihnen ein gesegnetes
Weihnachtsfest und ein gesundes,
friedvolles und zufriedenes Jahr 2025!**



Das gesamte Team des
Familien-Wirtschaftsring e.V.!



MERRY
Christmas
—&—
HAPPY NEW YEAR

