



Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e.V.

Landesverband der
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer
Mecklenburg-Vorpommern



Wertschätzung des Euro steigt zwar – doch ein kluger Vermieter baut vor

Liebe Leser,

während uns Preissteigerungen in den meisten Lebensbereichen große Sorgen bereiten, geht es bei den Mietpreisen im flachen Land weiterhin bergab. Zwar zeigen uns die neuen, qualifizierten Mietspiegel auch in den Jahren 2004/05 für die größeren Städte und die Küste Mecklenburg-Vorpommerns recht beständige, hohe Quadratmeterpreise an, aber die mangelnde Zahlungskraft der Menschen im Land lässt eine ordentliche Vermietung häufig nicht mehr zu.

Die verfügbaren Einkommen der Erwerbstätigen in M-V sind seit längerem nicht mehr angestiegen, stehen zurzeit lange

noch nicht auf Westniveau, die Arbeitsmarktlage hat sich zunehmend verschlechtert und die Zahl der Arbeitslosen und Sozialhilfebedürftigen wächst fortlaufend. Als Folge öffnen sich für Eigentümer mehr Belastungen durch Wohnraumüberschuss und Leerstand. Vermieten wird immer schwieriger in Mecklenburg-Vorpommern.

So kommt es häufiger dazu, dass Vermieter – egal ob kommunale Wohnungsunternehmen oder Privatvermieter – ihren freien Wohnraum zu so genannten „Sonderkonditionen“ vergeben. Diese Form von Angeboten in zweifelhafter Art erzeugt als Folge einen steigenden „Mietertourismus“ in den

Städten und Gemeinden. Die Marktmiete hat in vielen Bereichen des Landes längst Einzug gehalten und die in den Mietspiegeln vereinbarten Quadratmeterpreise haben kaum noch eine wirkliche Chance. Mieter fragen jetzt ganz gezielt: „Wo wohne ich am günstigsten, räumlich am besten?“, und „handeln“ mit dem Anbieter die Miethöhe frei aus. Sie packen ihre sieben Sachen beim alten Vermieter und sind eine Woche später in der neuen „billigen“ Wohnung. Rechtsanwälte und Gerichte sind an derartigen „Vorgängen“ kaum interessiert, der Vermieter bleibt mit seinen Sorgen allein zurück. Als Folge fallen die Mietpreise weiter, Wohnraumüberschuss und Abwanderung bleiben.

Dagegen veränderte sich nach Angaben der Statistiker die durchschnittliche Teuerungsrate für sonstige Alltagsgegenstände in den vergangenen Jahren nur gering. Zwei Jahre nach der Euro-Umstellung wird in einigen Warenbereichen eine Normalisierung der Preisstrukturen erkennbar. Zudem hatten sich die Anfang 2002 zu verzeichnenden Preisüberhebungen teilweise zurückgebildet.

Das haben selbst die Bäcker und Fleischer und viele andere Handwerker bei der Preisgestaltung begriffen. Allerdings sind in einigen Bereichen noch auffällige Preisspitzen zu beobachten (z. B. Gaststättengewerbe). Verbraucher reagieren bei zu hohen Preisen mit Ignoranz

und Zurückhaltung und lösen damit reihenweise Insolvenzen bei Klein- bzw. Mittelständlern aus. Ein Ende ist noch lange nicht in Sicht.

Trotz dieser Negativbeispiele wird sich bundesweit die Wertschätzung für die Euro-Währung angesichts der anhaltend niedrigen Teuerungsraten bei allgemeinen Waren des Bedarfs nach Mitteilung der Bundesbank weiter verbessern. Dennoch will der Mieter in Nordostdeutschland selbst für wesentlich verbesserte, modernisierte Wohnstrukturen und größere Flächenangebote kaum mehr Euro aus seiner Tasche ziehen. Natürlich wirken sich auch die höheren Belastungen durch indirekte Steuern oder

den Öko-Trend der rot-grünen Bundesregierung negativ aus. Am deutlichsten wird es für uns z. B. an den Tankstellen.

In den meisten Regionen Mecklenburg-Vorpommerns wäre den Vermietern für die nächste Zeit zu raten, sehr sorgsam mit Mieterhöhungsverlangen oder zu hohen Mietforderungen umzugehen. Denn eins wird deutlich: Wer im Wettbewerb den Mietzins zu hoch ansetzt, könnte unter dem Strich Leerstand produzieren – und somit letztlich finanziell leer ausgehen. Andererseits muss das Wirtschaftsgut Wohnung auch rentabel bleiben. Ein kaum lösbares Problem im Jahr 2004.

Ihr Erwin Mantik

Gratulation zum Geburtstag

Der Präsident des Landesverbandes Lutz Heinecke feierte im Januar seinen Geburtstag.

Dazu möchten alle Mitglieder von Haus & Grund Schwerin ihrem stellvertretenden Vorsitzenden sowie die Vereine und Vorstände des Landesverbandes Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern ihrem Präsidenten ganz herzlich gratulieren und ihm weiterhin eine gute Gesundheit sowie viel, viel Erfolg wünschen ...

Monika Rachow
Vorsitzende H & G Schwerin e. V.
Erwin Mantik
Ehrenpräsident H & G M-V e. V.



Präsident Lutz Heinecke

BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

Neue Betriebskostenverordnung in 2004 – Was sollten Vermieter künftig beachten?

Mit der zum Jahresbeginn 2004 in Kraft getretenen neuen Betriebskostenverordnung werden die Regelungen des § 27 der II. Berechnungsverordnung (II. BV) sowie der Anlage 3 zur II. Betriebskostenverordnung ersetzt. Die inhaltlichen Änderungen sind im Vergleich zur alten BV eher als gering anzusehen.

Wichtige Änderungen möchten wir Ihnen vorstellen:

- So wurde z. B. die Umlagefähigkeit der Eichkosten für Kalt- und Warmwasserzähler

entsprechend dem Eichgesetz bzw. der Eichordnung (§ 2 Nr. 2 BetrKV) eingeführt.

- Gleichermaßen als umlagefähige Position neu aufgenommen wurden Kosten der Eichung, einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung als Teil der Kosten des Betriebs der zentralen Heizanlage sowie Kosten der Wartung von Gaseinzelfeuerstätten nach § 2 Nr. 4 BetrKV, für die es bisher keine Regelung gab.
- Weiterhin gehören nach § 2 Nr. 8 BetrKV auch die Kosten

für den Betrieb von Müllschluckern, Müllkompressoren und Müllabsauganlagen sowie für die Berechnung und Aufteilung der Müllmengen- erfassung zu den regulären Betriebskosten.

- Nun gibt es auch die Möglichkeit der Gebührenumlage nach § 2 Nr. 15 BetrKV auf den Mieter, die nach dem Urheberrechtsgesetz für eine Kabelweiterleitung (Kabelnetz) entsteht.
- Es wurde auch klargestellt, dass Trockengeräte oder Ein-

richtungen für die Wäschepflege (z. B. Wäschetrockner, Wäscheschleudern, Bügelmaschinen u. Ä. nach § 2 Nr. 16 BetrKV umlagefähig sind, was vormals von den Mietern häufig nicht akzeptiert wurde.

- Besonders betont wird jetzt auch die Kostenumlagefähigkeit für Elementarschadensversicherungen entsprechend § 2 Nr. 13 BetrKV.

Diese Änderungen sollten Sie bei den nächsten Abrechnungen nicht vergessen.

Ma LV

GEMEINDE- UND VERWALTUNGSFUSIONEN IN M-V

Bedenkliche Vorstellungen zur Gemeinde- und Verwaltungsreform in Mecklenburg-Vorpommern

Nach Auskunft der Landesregierung von Mecklenburg-Vorpommern gab es bis zum Jahresende 2003 mehrfach geänderte Entwürfe zur Gemeinde- und Verwaltungsfusion im Land.

Bis Mitte der 90er-Jahre wurden zunächst 122 Ämter und 54 amtfreie Gemeinden gebildet. Das Amt Neuhaus mit seinen neun Gemeinden bleibt in der nachfolgenden Darstellung infolge des Hinüberwechslens zum Land Niedersachsen außer Betracht. Die Anzahl der Gemeinden belief sich zu diesem Zeitpunkt insgesamt auf 1 079. Abgesehen von den neun Gemeinden des Amtes Neuhaus, die nach Niedersachsen wechselten, hat sich die Gemeinde- und Verwaltungsstruktur aufgrund vertraglicher Zusammenschlüsse in den Folgejahren bis

heute wie folgt entwickelt (siehe Tabelle).

Stand der Verwaltungsfusionen
Es wird davon ausgegangen, dass sich bis zur Kommunalwahl 2004 in Mecklenburg-Vorpommern, spätestens jedoch zum Jahresende 2004, die Mehrheit der betroffenen Ämter und amtfreien Gemeinden zu neuen Verwaltungseinheiten zusammenfinden wird, um in den Genuss einer „Fusionsprämie“ zu gelangen.

Unter Zugrundelegung der Strukturvorstellungen des Innenministeriums und Berücksichtigung der hier bisher bekannten konkreten Fusionsabsichten könnte sich die Anzahl der Ämter insgesamt von 116 auf 78, die Anzahl der amtfreien Gemeinden von 55 auf 46 reduzieren. Sofern diese Strukturänderungen bis zum 31. Dezember 2004 nicht auf der Grund-

lage freiwilliger Beschlüsse zustande kommen, werden von der Landesregierung voraussichtlich zum 1. Januar 2005 administrative Entscheidungen getroffen, sodass zu diesem Zeitpunkt in Mecklenburg-Vorpommern eine neue kommunale Verwaltungsstruktur bestimmt bzw. gebildet ist. Darüber hinaus könnten auf freiwilligen Grundlagen weitere sieben Ämter und zehn amtfreie Gemeinden entfallen, die zwar die Mindesteinwohnerzahlen erfüllen, jedoch in die Gestaltung effektiver Verwaltungsstrukturen mit eingebunden werden könnten.

Stand der Gemeindefusionen

In Mecklenburg-Vorpommern gibt es derzeit insgesamt 964 Gemeinden; davon verfügen 404 Gemeinden über weniger als 500 Einwohner. Wenn auch der Entwurf zur Änderung der Kommunalverfassung vorsieht, dass ein Amt künftig nicht mehr als zehn Gemeinden umfassen und eine Gemeinde über mindestens 500 Einwohner verfügen soll, so sollen anders als bei Ämterfusionen Gemeindefusionen auch zukünftig ausschließlich auf freiwilliger Basis vollzogen werden. Einer Vorabfrage bei den Landkreisen zufolge könnten bis zum 31. Dezember 2004 durch freiwillige Gemeindefusionen 104 Gemein-

den entfallen, sodass sich die Anzahl auf insgesamt 860 Gemeinden verringern würde.

Fazit

Die meisten älteren Hauseigentümer – besonders diejenigen aus den Gemeinden im flachen Land – stehen diesen „Strukturereformen“ mit gemischten Gefühlen gegenüber. Denn was als Fusion und Fortschritt verkauft wird, geht letzt-

lich auf Kosten des „kleinen Mannes“, der durch längere Wegstrecken zu seinen „Gemeindefürsten“ und Ämtern mehr Fahrgeld oder Benzin verbraucht bzw. höhere Taxi-Rechnungen bezahlen muss. Also letztlich ein weiterer verdeckter Griff in die Taschen der bodenständigen Bürger. Immer stärker wird die Ausdünnung öffentlicher Verkehrsmittel ein Pro-

blem im Land. Es gibt in vielen Gemeinden kaum noch eine eigenständige Versorgungsmöglichkeit für die Menschen und die von den Steuermitteln der Gemeinschaft geschaffenen sozialen Bereiche und Einrichtungen werden zu Spottpreisen verschachert bzw. veröden nach Leerstand und Randalismus. Rückschritt pur im sonst so demokratischen System.

EINHEITSWERTE

Statistik zur Entwicklung der durchschnittlichen Einheitswerte

Liebe Leser,

im Rahmen der Auswertung der Ergebnisse der Einkommens- und Verbrauchsstichprobe 2003 hat das Statistische Bundesamt festgestellt, dass die durchschnittlichen Einheitswerte im Jahr 2003 im Vergleich zu den entsprechenden Werten des Jahres 1998 um durchschnittlich 30 Prozent, in Einzelfällen bis zu 60 Prozent gestiegen sind. Das Statistische Bundesamt fragte beim Zentralverband Haus & Grund Deutschland in Berlin

an, ob von unserer Seite aus eine ähnliche Entwicklung verzeichnet wurde und welche Gründe möglicherweise hierfür vorliegen könnten.

Wir wären Ihnen als unsere Leser dankbar, wenn Sie unserer Redaktion schriftlich oder per Mail (Haus-u-Grund-Red@t-online.de) mitteilen könnten, ob Sie diesen Trend aus Ihrer Erfahrung auch in Mecklenburg-Vorpommern bestätigen können. Die Ergebnisse werden wir anonymisiert zusammenfassen und in der nächsten Ausgabe fachlich bewerten. Besonders inter-

essiert an den Ergebnissen ist Herr Volker Bielefeld (Diplom-Volkswirt) vom Zentralverband in Berlin, dem wir die Auswertung der Erfassung gern mitteilen würden.

Unsere Erfragung zur Ermittlung der durchschnittlichen Einheitswerte für die Jahre 1998 und 2003 wird auf freiwilliger Basis durchgeführt. Sie hilft unserer Organisation – also den privaten Eigentümern im Land einer negativen Entwicklung wohnungspolitisch entgegenzusteuern.

Ihr Erwin Mantik

jeweils am 1. Januar des Jahres	Gemeindeanzahl in Mecklenburg-Vorpommern				
	insgesamt	kreisfreie Städte	davon:		Anzahl der Ämter
			kreisangehörige Gemeinden	amtangehörige Gemeinden	
1997	1 079	6	1 073	1 019	122
1998	1 073	6	1 067	1 012	121
1999	1 044	6	1 038	981	119
2000	1 000	6	997	937	118
2001	994	6	988	931	118
2002	980	6	974	918	117
2003	971	6	965	911	117
Stand am 1. Juli	964	6	958	903	116

HAUSTÜRSPENDEN

Erst informieren, dann zahlen

Besonders in der kalten Jahreszeit entscheiden sich viele Menschen für wohltätige Spenden. Doch oft fehlt die Transparenz, ob die Gelder von den „Eintreibern“ wirklich in die vorgetäuschten Projekte fließen. Längst nicht alle Spendensammler arbeiten seriös.

Wer erhält was?

Ob Menschenrechtsorganisationen, Katastrophenhilfen, Umweltverbände oder Kinderhilfsprogramme: Die Auswahl an Spendemöglichkeiten ist riesig. Allein in Deutschland gibt es rund 40 000 zugelassene Einrichtungen, die Spendengelder sammeln. Doch nicht alle dieser Organisationen arbeiten auch vertrauenswürdig. Spender können nie sicher sein, ob die finanzielle

Hilfe an der richtigen Stelle ankommt.

Spendensiegel beachten

Eine seriöse Spendenorganisation ist vor allem an dem Spendensiegel des Deutschen Zentralinstituts für soziale Fragen (DZI) zu erkennen, das die Arbeit der einzelnen Einrichtungen überprüft. Nur 133 Organisationen führen derzeit das Siegel, wobei ausschließlich humanitär-karitative Einrichtungen geprüft werden. Die Homepage des DZI informiert per Internet über die Arbeit dieser Hilfsorganisationen. Neben dem Spendensiegel können auch Spendenberichte zur Überprüfung der Glaubwürdigkeit einer Organisation herangezogen werden, die Kriterien wie Verwaltungskosten, Rücklagen und Zweckgebundenheit offen legen.

Große Achtsamkeit bei Haustürspenden

Grundsätzlich Vorsicht geboten ist bei so genannten Haustürspenden oder Bargeldspenden auf der Straße, da Betrüger auf diese Weise häufig die Gutmütigkeit Leichtgläubiger ausnutzen. Besser ist es, die Spenden auf das Konto einer bekannten Hilfsorganisation zu überweisen. Diese geben mit dem Spendenkonto immer ein Stichwort bekannt, damit das Geld dem richtigen Hilfsprojekt zugute kommt.

Ein weiterer Hinweis: Streuen Sie Ihr Geld nicht an viele unterschiedliche Programme, sondern spenden Sie konzentriert Beträge an eine (oder wenige) Organisation(en). So wird der Verwaltungsaufwand möglichst gering gehalten und das Geld kommt in größerem Umfang bei Bedürftigen an. LV

KOMMUNALWAHLEN

Haus & Grund-Info zu den Kommunalwahlen 2004 in M-V

Nach einem Beschluss des Innenministeriums Mecklenburg-Vorpommern vom 4. November 2003 werden die

Wahlen der Gemeindevertretungen und Kreistage sowie der ehrenamtlichen Bürgermeister am Sonntag, dem 13. Juni 2004, stattfinden.

Hier sind die regionalen Haus & Grund-Vereine gefordert, sich im Vorfeld der Wahlen mit den örtlichen Vertretern bzw. kommunalen Kandidaten der Ge-

meindevertretungen oder Kreistage zu befassen, um ihnen Positionen und Forderungen der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer vorzustellen. Nur so können eine künftig gute Zusammenarbeit und das Einbringen der Ansprüche unserer Mitglieder in die kommunalen Bereiche weiter verbessert werden. Man sollte sich ernsthaft damit befassen, ob aus den regionalen Haus & Grund-Vereinen keine geeigneten Vertreter vorge-

schlagen werden können, damit die Interessen unserer Mitgliederschaft auf allen Ebenen des Landes noch besser vertreten werden können.

Zu den Haus & Grund-Veranstaltungen im Vorfeld der Wahlen sollten die Kandidaten unterschiedlichster politischer Couleur eingeladen werden – sie sind dann häufig bereit, sich im Fall ihrer Wahl auch mehr um die Probleme von Haus & Grund zu kümmern. Ma LV

FEUCHTIGKEITSSCHÄDEN

Durch Baumängel entstandene Mietausfälle und Prozesskosten als Mangelfolgeschäden

Infolge von Baumängeln entstandene Mietausfälle gehören zu den engen Mangelfolgeschäden, auch wenn sie nicht beim Auftraggeber, sondern nach Weiterveräußerung beim Erwerber entstanden sind. Die Prozesskosten aus den Streitigkeiten um die Mietausfälle gehören ebenfalls zu den engen Mangelfolgeschäden (BGH, Urteil vom 25. September 2003 – VII ZR 357/02).

Aus den Gründen:

Die Klägerin verlangt Schadenersatz. Die Beklagte hat für sie eine Wohnanlage errichtet. Die Klägerin hat die Eigentums-

wohnungen veräußert, unter anderem die Wohnung Nr. X an die Erwerberin R. Diese hat die Wohnung vermietet. Einige Zeit später zeigten sich Feuchtigkeitsschäden. Die Mieter von R. haben deshalb die Miete gekürzt. Diesen Mietausfall und Prozesskosten aus einem Rechtsstreit mit den Mietern hat R. in zwei Prozessen gegenüber der Klägerin geltend gemacht. Die Klägerin hatte R. 4 488,81 Euro an Mietausfällen zu erstatten, außerdem sind ihr 8 352,27 Euro an Gerichts- und Anwaltskosten entstanden. Die insgesamt 12 842,08 Euro macht sie nunmehr gegenüber

der Beklagten geltend. Die Parteien streiten allein um die Verjährung.

Infolge von Baumängeln beim Auftraggeber entstandene Mietausfälle gehören zu den engen Mangelfolgeschäden. Dass die Mietausfälle zunächst bei R. entstanden sind und die Klägerin erst geschädigt haben, nachdem sie von R. in Anspruch genommen worden ist, kann an der Würdigung als engem Mangelfolgeschaden nichts ändern. Die Klägerin hat den gleichen Schaden erlitten, der eingetreten wäre, wenn sie die Wohnung nicht veräußert, sondern selbst vermietet und die Mietminderung eines eigenen Mieters hinzunehmen gehabt hätte.

Die Gerichts- und Anwaltskosten aus den beiden Vorprozessen zwischen R. und der Klägerin sowie die R. im Verfahren gegen ihre Mieter entstandenen Kosten sind nach Auffassung des Berufungsgerichts ebenfalls enge Mangelfolgeschäden. Mit solchen Kosten sei regelmäßig bei Streitigkeiten über Baumängel zu rechnen. Unerheblich sei, ob die Prozesskosten in einer Streitigkeit zwischen dem Auftraggeber und dem Auftragnehmer entstanden seien oder zwischen dem Erwerber und dem Auftraggeber sowie dem Erwerber und seinen Mietern.

Die Ursache der Kosten sei gleichbleibend der Mangel des Bauwerks und die nicht rechtzeitige Erfüllung der Gewährleistungspflicht des Auftragnehmers.

Bürgerliches Gesetzbuch zur Kündigung eines Mietvertrages

Außerordentliche fristlose Kündigung eines Wohnraummietvertrages aus wichtigem Grund (BGB § 543).

Jede Vertragspartei kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn:

1. dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache ganz oder zum Teil nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen wird,
2. der Mieter die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Maß verletzt, dass er die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet oder sie unbefugt einem Dritten überlässt oder
3. der Mieter
 - a) für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist oder
 - b) in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrags in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht. Die Kündigung ist ausgeschlossen, wenn der Vermieter vorher befriedigt wird. Sie wird unwirksam, wenn sich der Mieter von seiner Schuld durch Aufrechnung befreien konnte und unverzüglich nach der Kün-

digung die Aufrechnung erklärt.

Besteht der wichtige Grund in der Verletzung einer Pflicht aus dem Mietvertrag, so ist die Kündigung erst nach erfolglosem Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten angemessenen Frist oder nach erfolgloser Abmahnung zulässig.

Dies gilt nicht, wenn

- a) eine Frist oder Abmahnung offensichtlich keinen Erfolg verspricht,
- b) die sofortige Kündigung aus besonderen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt ist oder
- c) der Mieter mit der Entrichtung der Miete in Verzug ist.

Ist streitig, ob der Vermieter den Gebrauch der Mietsache rechtzeitig gewährt oder die Abhilfe vor Ablauf der hierzu bestimmten Frist bewirkt hat, so trifft ihn die Beweislast. LV

LESERFRAGE ZUM MARKENSCHUTZ

Haus & Grund markenrechtlich geschützt?

Frage: Ist der Name sowie das Logo von Haus & Grund als eingetragene Marke zu betrachten – und was betrachtet man eigentlich als „geschützte Marke“?

Redaktion: Sowohl der Schriftzug Haus & Grund als auch das alte und neue Haus & Grund-Logo sind markenrechtlich geschützt, um bundesweit Trittbrettfahrer möglichst auszuschließen, die den Bekanntheitsgrad der aus Mitgliedergeldern finanzierten Marke „Haus & Grund“ fälschlicherweise verwenden. Dabei soll das alte Logo laut ZV-Vorstandsbeschluss bereits seit 1996 nach Möglichkeit nicht mehr verwendet werden (nur alter Bestand an Kopfbogen etc. bis zum Auslaufen des Bestandes). Es muss klar sein: Nur durch ein einheitliches Design kann der Zentralverband Haus & Grund Deutschland als tragende Säule der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer bundeseinheitlich sowie auf Länder- und regionaler Ebene unverwechselbar auftreten.

Alle Zeichen – insbesondere Wörter/Wortkombinationen – ferner Personennamen, Abbildungen, Buchstaben, Zahlen, Hörzeichen, dreidimensionale Gestaltungen einschließlich der Form einer Ware oder ihrer Verpackung sowie „sonstige Aufmachungen einschließlich Farben und Farbzusammenstellungen“

können praktisch als Marke geschützt werden, wenn sie dadurch geeignet sind, Waren oder Dienstleistungen eines Bereiches von denjenigen anderer Bereiche zu unterscheiden (§ 3 Satz 1 MarkenG) oder Vereine bzw. Verbände unverwechselbar bzw. einmalig in der Bundesrepublik darzustellen und damit Verwechslungen bzw. Missbrauch möglichst zu verhindern. Marken werden generell beim Deutschen Patent- und Markenamt zur Eintragung in das Markenregister angemeldet. So auch die Marke der über 1 000 organisierten Haus & Grund-Vereine in ganz Deutschland.

Mit der Eintragung der Marke hat der Inhaber das Recht, diese mit dem bekannten ® (registriert) oder dem Titel „Schutzmarke“ zu kennzeichnen. Die Marke ist ein selbstständiges Wirtschaftsgut, sie kann frei übertragen werden und es kann eine Markenlizenz gewährt werden. Allein der Markeninhaber hat das ausschließliche Recht, sich gegen unerlaubte Nachahmung zur Wehr zu setzen. Innerhalb einer Frist von drei Monaten nach dem Tag der Veröffentlichung der Eintragung der Marke gemäß § 41 MarkenG kann von dem Inhaber einer Marke mit älterem Zeitrang gegen die Eintragung der Marke Widerspruch erhoben werden (§ 42 MarkenG). Die Laufzeit einer Marke beträgt zehn Jahre ab dem Anmeldetag und kann im-

mer wieder um zehn Jahre verlängert werden. Neben den deutschen Marken gibt es noch die Gemeinschaftsmarken und international registrierten Marken.

Das Deutsche Patent- und Markenamt führt eine solche Recherche nicht von Amts wegen bei einer Markenmeldung durch. Daher ist es möglich, dass identische Marken in den gleichen Waren- und Dienstleistungsklassen eingetragen werden. Der Inhaber einer älteren Marke hat generell Vorrang gegenüber einer jüngeren identischen Marke. Der Inhaber einer bereits eingetragenen Marke sollte in regelmäßigen Abständen überprüfen lassen (sog. Überwachungsrecherche), ob die Konkurrenz die gleiche bzw. eine ähnliche Marke verwendet.

In Mecklenburg-Vorpommern (z. B. Städte Güstrow, Wismar) gibt es seit vielen Jahren Haus- und Grundvereine, die weder im Landes- noch im Zentralverband von Haus & Grund als Mitglieder eingetragen sind, jedoch Namen und Logo seit langem fälschlich nutzen und regional (Verein) sowie international (Internet) als „Star mit fremden Federn“ den Menschen vortäuschen, bei Haus & Grund zu sein. Finden Sie dieses Verhalten solidarisch? Schreiben Sie dazu einen Leserbrief an Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern.

Mieterhöhungsverlangen nach Modernisierung

Bundesgerichtshof zur Mieterhöhungsanforderung nach Baumaßnahmen zur Energieeinsparung

Ein Vermieter kann nach einer durchgeführten Modernisierung im Rahmen der §§ 559 bis 559 b BGB dann die Miete erhöhen, wenn er eine bauliche Maßnahme durchgeführt hat, die künftig eine nachhaltige Einsparung von Energie für den vermieteten Wohnraum bewirkt.

In einer Entscheidung vom 12. März 2003 (Urteil: VIII ZR 175/02) hat der für Mietsachen zuständige VIII. Senat des Bun-

desgerichtshofes die Voraussetzungen eines Mieterhöhungsverlangens nach einer Modernisierung zur Energieeinsparung umrissen. Danach hatte die Vermieterin Fassadenvollwärmeschutz anbringen lassen. Durch diese Baumaßnahme konnte der Jahreswärmemengenbedarf deutlich gesenkt werden. Dies teilte die Vermieterin den Mietern mit und verlangte in ihrer schriftlichen Begründung eine höhere Miete für den modernisierten Wohnraum.

Die Mieter wiesen das Mieterhöhungsverlangen als unwirksam zurück: Die Vermieterin habe versäumt, eine Wärmebe-

darfsberechnung nach DIN 4701 beizufügen. Irrtum, urteilte der BGH. Die Vorlage einer Wärmebedarfsberechnung im technischen Sinne sei nicht erforderlich. Ausreichend sei eine klar dargelegte Bezeichnung der Modernisierungsmaßnahme sowie eine Zuordnung der jeweiligen Bezeichnung zu Positionen der Wärmemengenberechnung.

Die schriftlich übergebenen Angaben sind so zu gestalten, dass sie „Mieter in die Lage versetzen, überschlägig beurteilen zu können, ob die bauliche Maßnahme eine nachhaltige Einsparung von Heizenergie bewirkt“.

IMPRESSUM



Haus & Grund

Ausgabe für Mecklenburg-Vorpommern
Herausgeber:
LV Haus & Grund
Mecklenburg-Vorpommern e. V.
Mecklenburgstrasse 64
19053 Schwerin
Tel. (03 85) 57 77-4 10
Fax (03 85) 57 77-4 11

Anzeigenberatung:
Margret Boes
Hülsebergweg 61 · 40885 Ratingen
Tel. (01 80) 5 22 51 23
Fax (0 21 02) 5 88 98 12
E-Mail:
margret.boes@haus-und-grund.net

Auflage: 2.500
Erscheinungsweise: monatlich
Jahrgang 15

Bezugspreis:
Für Mitglieder ist der Bezugspreis im Mitgliedsbeitrag enthalten. Nachdruck von Beiträgen nur mit Genehmigung der Chefredaktion. Unverlangt eingesandte Manuskripte werden nur dann zurückgeschickt, wenn Rückporto beiliegt.

Redaktion M-V
Erwin Mantik
Haus & Grund
Mecklenburg-Vorpommern
Mecklenburgstrasse 64
19053 Schwerin
Tel. (03 85) 57 77-4 10
Fax (03 85) 57 77-4 11
E-Mail: Haus-u-Grund-Red@t-online.de

Zeitmietverträge exakt gestalten und genau befristen

Besondere Sorgfalt ist zu beachten, denn aus vermeintlich befristeten Wohnraummietverträgen kann nach dem neuen Mietrecht automatisch ein unbefristeter, wenn der Vermieter es versäumt, einen realen Befristungsgrund sowie das genaue Ende der Vertragszeit anzugeben (konkreter Grund und Datum).

Das bedeutet, dass ein Vermieter oder Eigentümer nicht nur konkret in den Vertrag hineinschreiben muss, über welchen Zeitraum (Datum) dieser abgeschlossen wurde, sondern auch ein konkreter Grund angegeben werden sollte, was nach Ablauf der Mietzeit mit dem Wohnraum wird. So könnte z. B. vom Vermieter aufgeschrieben werden: „Der Vertrag wird abgeschlossen für die Dauer vom

und endet am" oder „Nach Ablauf der Vertragszeit benötigt meine Familie die Mietsache für den Eigenbedarf“, „für Firmenangehörige“ bzw. „möchte einen „grundlegenden Umbau“ oder die „komplexe Sanierung der Wohnung“ gestalten usw.

Vorsicht: Fällt der Befristungsgrund während der Mietzeit weg, wird nach dem neuen Recht aus dem vormaligen befristeten Mietvertrag ein unbefristeter. Sie sollten ausdrücklich darauf achten, dass der konkrete Grund für die Befristung im Mietvertrag niedergeschrieben sein muss und vor allem auch nach dem Ablauf der Mietfrist für den Mieter nachvollziehbar und nachprüfbar sein muss.

Nur wenn der Zeitmietvertrag zwischen beiden Vertragsparteien wasserdicht abgeschlossen wurde, sind beide fest anein-

ander gebunden. Ein Ausstieg vor Fristablauf ist nur ganz selten möglich. Das könnte sein, wenn der Vermieter Forderungen an den Mieter stellt, die weit über die ortsübliche Vergleichsmiete hinausgehen oder dringende Modernisierungsmaßnahmen ankündigt. Fristlos kann ein Mieter kündigen, wenn die Wohnung gesundheitsgefährdende Mängel aufweist. Ansonsten darf sich der Vermieter vom Mieter trennen, wenn dieser z. B. zwei Mal in Folge mehr als eine Monatsmiete schuldig bleibt oder mehrfach trotz Ermahnungen des Vermieters den Mietzins zu spät an diesen überweist.

Grundsätzlich muss der Mieter nach Ablauf des exakt abgeschlossenen Zeitmietvertrages fristgebunden aus der Wohnung ausziehen. Allerdings muss der vertraglich benannte Befristungs-

grund für den Mieter auch wirklich nachvollziehbar sein. Findet der Mieter keine neue Wohnung oder bezieht er Sozialhilfe usw., ist das kein Grund zum Verbleiben in der Wohnung.

Achtung: Diese Regelungen gelten nur für Verträge, die nach dem 1. September 2001 abgeschlossen wurden. Vertragsabschlüsse vor diesem Termin werden nach dem alten Mietrecht behandelt. Ist nichts anderes vereinbart, hat ein Mieter Kündigungsschutz wie bei unbefristeten Mietverträgen.

Möchte übrigens ein Mieter vor dem Ablauf der Mietfrist einen schriftlichen Antrag an den Vermieter zu stellen, der von diesem zeitlich verlängert kann – oder eben nicht verlängert wird. **Ma LV**

EINKOMMENSSTEUERERKLÄRUNG

Erklärung jetzt per Internet möglich

Die Einkommensteuererklärung kann inzwischen auch in Mecklenburg-Vorpommern auf elektronischem Weg erfolgen. Das neue Formular steht im Internet zum kostenlosen Download und seit Ende Januar als CD-ROM zur Verfügung.

Eine Neuerung ist dabei der automatische Abgleich der rückübermittelten Bescheid-

daten mit den vom Bürger erklärten Daten. Damit lässt sich einfach feststellen, ob und an welchem Punkt das Finanzamt von der Erklärung abgewichen ist. Das verbessert nach Ansicht der Oberfinanzverwaltung M-V die Verständlichkeit des Bescheids.

Internet-Adresse: www.elster-formular.de

HAUS & GRUND PARCHIM

Februar-Stammtisch Parchim zum Thema Gebäudefeuchtigkeit

Wir laden herzlich alle Mitglieder unseres Vereins Haus & Grund Parchim e. V. sowie Interessierte zu unserem nächsten Stammtisch am **12. Februar 2004 um 19.00 Uhr** in die Räume der Dresdner Bank der Kreisstadt Parchim ein.

Thema

Es ist immer häufiger ein Problem mit der Feuchtigkeit in Gebäuden, die bereits einige Jahre überstanden haben. Wann konnten wir uns früher dieser Problematik widmen? Zur DDR-Zeit gab es keine Baukennziffern für die privaten Eigentümer, aber jetzt können wir das Problem „Feuchtigkeit“ mit unterschiedlichen Möglichkeiten konzentriert angehen. Nicht immer ist falsches Lüften die Ursache von Gebäudeschäden, oft ist es die horizontal oder vertikal aufstei-

gende Nässe. Als Hauseigentümer wird man mit dieser Problematik allein oft nicht fertig, sodass wir uns zur Beratung dieser Problematik einen Fachmann für Bautenschutz eingeladen haben.

Gesprächspartner

Dipl.-Ing. Peter Kuttner aus Marnitz-Mooster hat sein Kommen zugesagt und wird nach einer kurzen Einführung unsere Fragen zu dieser brisanten Thematik beantworten. Er ist nicht nur als Gutachter, sondern auch als Bauausführender tätig und wird über Erfahrungen bei der Schimmelpilzbekämpfung, Feuchtigkeit in Gebäudefassaden, Balkon- und Terrasseninstandsetzung, Betonsanierung, Bauwerksabdichtung, Kellerausbau bzw. auch über den Graffiti-Schutz sprechen.

Vorstand -ac-

LESERFRAGE

Was ist beim Bau einer neuen Garage auf meinem eigenen Grundstück zu beachten?

Sie können neben der Landesbauordnung auf den gesamten Komplex der Landesverordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (Garagenverordnung – GarVO) zurückgreifen.

Danach unterscheidet man offene Garagen, die unmittelbar ins Freie führende unverschließbare Öffnungen in einer Größe von insgesamt mindestens einem Drittel der Gesamtfläche der Umfassungswände haben und bei denen eine ständige Querlüftung vorhanden ist, oder geschlossene Garagen, die die o. g. Voraussetzungen nicht erfüllen. Weiterhin gibt es oberirdische Garagen, wenn deren Fußboden im Mittel nicht mehr als 1,50 m unter der Geländeoberfläche liegt, unterirdische Garagen sowie Einstellplätze, die als Fläche dem Abstellen eines Kraftfahrzeuges in einer mittleren bzw. größeren Garage oder auf einem Stellplatz dienen.

Garagen mit einer Nutzfläche • bis 100 m² sind Kleingaragen, • über 100 m² bis 1 000 m² Mittelgaragen, • über 1 000 m² Großgaragen.

Bei den Bauvorschriften ist Folgendes zu beachten:

Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen sollten Zu- und Abfahrten von mindestens 3 m Länge vorhanden sein.

Die Fahrbahnen von Zu- und Abfahrten vor Mittel- und Großgaragen müssen mindestens 2,75 m breit sein.

Der Halbmesser des inneren Fahrbahnrandes muss mindestens 5 m betragen.

Anders verhält es sich bei Einstellplätzen, diese müssen min-

destens 5 m lang sein. Die Breite eines Einstellplatzes muss mindestens betragen

- 2,30 m, wenn keine Längsseite,
- 2,40 m, wenn eine Längsseite,
- 2,50 m, wenn jede Längsseite des Einstellplatzes im Abstand bis zu 0,10 m durch Wände, Stützen, andere Bauteile oder Einrichtungen begrenzt ist,
- 3,50 m, wenn der Einstellplatz für Behinderte bestimmt ist.

Sie sollten generell eine lichte Höhe von mindestens 2 m haben. Tragende Wände von Garagen sowie Decken über und unter Garagen und zwischen Garagengeschossen müssen feuerbeständig sein. Garagen dürfen mit sonstigen nicht zur Garage gehörenden Räumen sowie mit anderen Gebäuden unmittelbar nur durch Öffnungen mit selbstschließenden und mindestens feuerhemmenden Türen verbunden sein.

Planen Sie den Bau größerer Garagen für Ihre Mieter, sind die Bauvorschriften deutlich umfassender. Sie müssen u. a. Angaben enthalten über:

- die Zahl, Abmessung und Kennzeichnung der Einstellplätze und Fahrgassen,
- die Brandmelde- und Feuerlöschanlagen,
- die CO₂-Warnanlagen,
- die maschinellen Lüftungsanlagen,
- die Sicherheitsbeleuchtung usw.

Weitergreifende Anforderungen als in dieser „Kurzinfo“ können in der Bauordnung des Landes M-V eingesehen werden. Regionale bzw. kommunale Besonderheiten sind jedoch unbedingt zu beachten.

LV

ANSCHRIFTEN UND SPRECHZEITEN DER IM LANDESVERBAND ORGANISIERTEN VEREINE IN MECKLENBURG-VORPOMMERN

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e. V.	Mecklenburgstr. 64 19053 Schwerin	Telefon (03 85) 57 77-4 10 Fax (03 85) 57 77-4 11	Die., Do., Fr. 9-13 Uhr Mo. 16-18 Uhr, Mi. 13-16 Uhr	Präsident Lutz Heinecke
Redaktion	Landeszeitung	Haus-u-Grund-Red@t-online.de		Erwin Mantik
Vereine	Anschrift	Telefon/Fax/E-Mail	Sprechzeiten	Vorsitzende/r
1. Anklam	Haus & Grund Anklam und Umgebung Pasewalker Allee 23 17389 Anklam	Telefon (0 39 71) 24 31 30	Jeden 2. und 4. Dienstag im Monat von 16-18 Uhr	Holger Krüger
2. Boizenburg	Haus & Grund Boizenburg Schützenstr. 7 19258 Boizenburg	Telefon (03 88 47) 5 45 26 Fax dto.	1. Fr. i. Monat 19-21 Uhr	Jens Prötzig
3. Dargun	Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Dargun, Schulstr. 7 17159 Dargun	Telefon (03 99 59) 2 03 45 Internet: dargun@haus-und-grund-mv.de	2. Do. i. Monat 19-20 Uhr RA mit Voranmeldung	Hinrick Boeck
4. Friedland	Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Friedland e. V., Marienstr. 17 17098 Friedland	Telefon (03 96 01) 2 16 60 Fax (03 96 01) 2 16 75	Die. 9-12 Uhr, 13-17 Uhr Do. 9-12 Uhr u. nach Vereinbarung	Norbert Räth
5. Graal-Müritz	Haus & Grund Graal-Müritz e. V. Löwenzahnweg 3 18181 Ostseebad Graal-Müritz	Telefon (03 82 06) 70 60 Fax (03 82 06) 7 06 66	nach tel. Vereinbarung	H.-J. Grönert
6. Greifswald	Haus & Grund Greifswald Wiesenstr. 18 17489 Greifswald	Telefon (0 38 34) 50 01 59 Fax dto.	Mo. 17-18 Uhr Gützkower Str. 51	Eckehard Bürger
7. Hagenow	Haus & Grund Hagenow Fritz-Reuter-Str. 11 19230 Hagenow	Telefon (0 38 83) 72 22 71 Fax dto.	1. Mi. i. Monat 17-18 Uhr u. nach Vereinbarung	Günter Westendorf
8. Malchow	Haus & Grund Malchow e. V. Kurze Str. 23 17213 Malchow	Telefon (03 99 32) 1 39 53	nach tel. Vereinbarung	Frank Eckstein
9. Neubrandenburg	Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Nbg. e. V., Südbahnstr. 17 17033 Neubrandenburg	Telefon (03 95) 4 21 17 49 Fax (03 95) 5 66 71 05	Jeden 2. Mo. i. Monat 17-19 Uhr in der Geschäftsstelle des Vereins Südbahnstraße 17	Jens Arndt
10. Neustrelitz	Haus & Grund Neustrelitz Louisenstr. 18 17235 Neustrelitz	Telefon (0 39 81) 20 62 64		Ursula Peuker
11. Parchim	Haus & Grund Parchim August-Bebel-Str. 1 19370 Parchim	Telefon (0 38 71) 21 30 05 Fax (0 38 71) 26 51 84 E-Mail: parchim@haus-und-grund-mv.de	Die. 16-18 Uhr	Renate Rühle
12. Rechlin	Haus & Grund Rechlin e. V. Müritzstr. 26 17248 Rechlin	Telefon (03 98 23) 2 13 97 Fax (03 98 33) 2 22 83	täglich	Jürgen Krämer
13. Ribnitz-Damgarten	Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Ribnitz-Damgarten Lange Str. 86 18311 Ribnitz-Damgarten	Telefon (0 38 21) 81 29 76	Mo.-Fr. von 8-16 Uhr	Margrid Parr
14. Rostock	Rostocker Haus- und Grundeigentümer-Verein, Neubramowstr. 12, 18057 Rostock	Telefon (03 81) 45 58 74 Fax (03 81) 4 99 74 83 Hausverwaltung: Telefon (03 81) 49 00-0 26 Fax (03 81) 20 87-6 71 E-Mail: kontakt@haus-und-grund-rostock.de www.haus-und-grund-rostock.de	Mo. 17-19 Uhr Do. 10-12 Uhr	Bernd Läufer
15. Schwerin	Haus & Grund Schwerin Mecklenburgstr. 64 19053 Schwerin	Telefon (03 85) 57 77-4 10 Fax (03 85) 57 77-4 11 Hausverwaltung: Telefon (03 85) 57 77-4 08 Fax (03 85) 57 77-4 11 E-Mail: HuG-OV_Schwerin@t-online.de	Mo. 18-19.30 Uhr Mi. 14-17 Uhr	Monika Rachow
16. Stralsund	Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Stralsund, Heilgeiststr. 77 18439 Stralsund	Telefon (0 38 31) 29 04 07 Fax (0 38 31) 29 04 07	Die. 16-19 Uhr Do. 16-19 Uhr	Werner Murczynowski
17. Waren	Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Waren, Am Burgwall 3 17219 Möllenhagen	Telefon + Fax (03 99 28) 50 26	jeden ersten Donnerstag im Monat 17-19 Uhr Anwaltskanzlei Brandt, Weinreich & Weinreich, S.-Marcus-Str. 45	Özden Weinreich
18. Uecker-Randow	Haus & Grund Uecker-Randow-Region e. V. Stettiner Str. 25 c 17309 Pasewalk	Telefon (0 39 73) 4 38 00 Fax (0 39 73) 43 80 26	nach tel. Vereinbarung	RA Michael Ammon
19. Insel Usedom	Haus & Grund Insel Usedom Neue Strandstr. 35 17450 Zinnowitz	Telefon (0 38 36) 60 04 39 oder Telefon + Fax (03 83 77) 4 14 82	1. Fr. im Monat 17-19 Uhr o. nach tel. Vereinbarung	Dietrich Walther
20. Wismar und Umgebung	Haus & Grund Wismar u. Umg., Am Schilde 2 23966 Wismar	Telefon (0 38 41) 21 02 58 Fax (0 38 41) 21 04 10	Mo.-Fr. 9.30-18 Uhr	Jürgen Melchior

„Haus & Grund“ M-V
Ihr Werbeträger

E-Mail: Haus-u-Grund-Red@t-online.de

Mietspiegel 2004/05 gibt Auskunft über Schweriner Wohnungsmarkt

Der aktuelle Schweriner Mietspiegel für 2004/2005 liegt im Internet unter http://www.schwerin.de/bauen_wohnen/grundstuecksmarkt_oder_in_Papierform_in_der_Vereinsgeschäftsstelle, Frau Ziesemer, Telefon: (03 85) 57 77-4 10, vor.

Wenn Sie in Schwerin für die Anmietung oder die Vermietung einer Wohnung die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete als Entscheidungshilfe benötigen oder im Fall einer geplanten Mieterhöhung diese überprüfen, dann ist ein Mietspiegel unerlässlich.

Bei diesem Mietspiegel spielt in 2004 erstmals auch die Lage der Wohnung eine Rolle. Die

Wohnungsmieten in der Landeshauptstadt Schwerin schwanken für eine 55 m² große Wohnung je nach Ausstattung und Lage zwischen 2,50 und 6,90 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Im nicht sanierten Altbau bei einfacher Ausstattung (Kohleheizung, Einfachverglasung) bewegen sich die Quadratmeterpreise zwischen 2,50 und 3,30 Euro. Im modernisierten Altbau bei sehr guter Ausstattung (Fußbodenheizung, exklusive Sanitär- und Kücheneinrichtung) liegen die Mieten im Bereich zwischen 5,70 und 6,90 Euro.

Der Mietspiegel ist durch den Arbeitskreis Mietspiegel unter Mitwirkung von DMB Mieterbund Schwerin e. V., Haus & Grund Schwerin e. V. (Wolf-

gang Gödecke), Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. Landesgeschäftsstelle Schwerin, Wohnungsgesellschaft Schwerin mbH, Schweriner Wohnungsbaugenossenschaft eG, Wohnungsgenossenschaft Schwerin – Lankow eG, Schweriner Wohnungsverwaltung, dem städtischen Amt für Soziales und Wohnen und dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Schwerin nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und am 20. November 2003 einvernehmlich beschlossen worden. Der Mietspiegel ist auch eines von vier Begründungsmitteln für ein Mieterhöhungsverlangen.

Ma LV

Stil und Persönlichkeit ist auch mit Zink möglich

Architektonische Individualität statt langweiliger Dächer: Ganz neue, spannende Wege bei der Dachkonstruktion zu beschreiten, ist mit dem Werkstoff Zink kein Problem.

Dank der Produkteigenschaften lassen sich gestalterisch und wirtschaftlich ausgereifte Konstruktionen realisieren, die ihre vorteilhaften Eigenschaften durch die zeitlose Ästhetik über Generationen hinweg bewahren. Ob die futuristischen Objekte in ihr regionales Umfeld passt, ist allerdings eine ganz andere Frage.



LV

Heizen mit Holz

Ein einfacher, jedoch ökonomisch günstiger Holzofen (z. B. Bullerjan) besteht aus gebogenen Stahlrohren, die eine zylindrische Brennkammer bilden.

Der größte Teil der Rohroberfläche liegt dabei innerhalb der Brennkammer. Damit ist ein maximaler Wärmeaustausch gewährleistet. Während des Betriebs erhitzt sich die Luft in den Rohren sehr schnell. Dem einfachen physikalischen Konvektionsprinzip folgend, steigt sie empor und tritt oben als Warmluft aus den Rohren aus. Kalte Luft strömt von unten nach, wird ebenfalls erwärmt und folgt diesem ständigen Kreislauf. Durch diese andauernde Umwälzung verteilt sich die Luft schnell und gleichmäßig im Raum. Das Prinzip sorgt dafür, dass die warme Luft auch in entlegene Winkel der Räume und sogar in Nachbarräume gelangt.

Fragen und Antworten zum Heizen mit Holz

Frage: Welche Vorteile haben Sie beim Heizen mit Holz?

Antwort: Holz ist ein einheimischer Rohstoff, der überall in Deutschland preisgünstig zu erwerben ist. Sie können es problemlos lagern und aufbereiten. Darüber hinaus praktizieren Sie beim Heizen mit Holz aktiven Umweltschutz.

Frage: Wie lange muss Holz lagern, bis man es verheizen kann?

Antwort: Die Trocknungs- und Lagerzeiten sind abhängig von der jeweiligen Holzart, die zum Heizen verwendet wird.

Mindest-Trocknungszeit der unterschiedlichen Holzarten:

- Tanne, Pappel ein Jahr
- Fichte, Birke, Kiefer 1½ Jahre
- Buche, Esche, Obstbäume zwei Jahre
- Eiche 2½ Jahre

Frage: Wie lagert man Holz richtig?

Antwort: Holzscheite sollte man gestapelt im Trockenen lagern. Wichtig dabei ist, dass durch diesen Stapel Luft durchströmen kann und dass die Scheite mit einer Stirnseite nach außen liegen.

Frage: Was muss ich bei der Aufstellung des Ofens beachten?

Antwort: Bitte beachten Sie, dass Feuerungsanlagen erst in Betrieb genommen werden dürfen, wenn der Bezirksschornsteinfegermeister die Funktionsfähigkeit und sichere Benutzbarkeit der Abgasanlage (Schornstein) und der Feuerstätte bescheinigt hat.

Frage: Welche Heizmaterialien kann ich im Einsatz verwenden?

Antwort: Im Holzofen darf nur unbehandeltes, naturbelassenes Stückholz in Form von



Scheiten verwendet werden. Niemals behandeltes oder kunststoffbeschichtetes Holz, Spanplatten, Sägemehl, Holzspäne, Kohle, Koks oder Ähnliches verwenden.

Der zur Herausgabe verpflichtete Besitzer haftet im Fall des Verzugs gemäß § 990 Abs. 2 BGB in Verbindung mit § 286 Abs. 1 BGB a. F. auch auf Ersatz des durch die Verzögerung der Herausgabe entstehenden Schadens, wenn er bei Erwerb des Besitzes bösgläubig war oder von dem Mangel im Besitzrecht später erfahren hat.

Bösgläubig handelt, wer im Bereich der Grundstücksgrenze baut und sich nicht, ggf. durch Hinzuziehung eines Vermessungsingenieurs, darüber vergewissert, ob der für die Bebauung vorgesehene Grund auch ihm gehört und er die Grenzen seines Grundstücks nicht überschreitet.

Der Schadenersatzanspruch aus § 990 Abs. 2 BGB in Verbindung mit § 286 BGB a. F. wird durch die Vorschriften der §§ 912 ff. BGB über den Überbau nur ausgeschlossen, wenn eine Duldungspflicht nach § 912 BGB bejaht wird.

Schadenersatzleistung wegen Überbau an der Grundstücksgrenze (BGH, Urteil vom 19. November 2003 – V ZR 360/02)

Aus den Gründen:
Der Beklagte überbaute in den Jahren 1959 und 1962 das Grundstück der Klägerin und wurde von dieser am 19. Mai 2000 vergeblich zur Beseitigung des Überbaus und zur Herausgabe des überbauten Grundstücksteils aufgefordert. Dies verzögerte ein von der Klägerin auf dem überbauten Grundstück geplantes (und genehmigtes) Bauvorhaben. Die Klägerin verlangt von dem Beklagten Beseitigung des Überbaus und Herausgabe des überbauten Grundstücksteils sowie die Feststellung seiner Verpflichtung, ihr Ersatz für den aus der Verzögerung ihres Bauvorhabens entstehenden Schaden zu leisten.

1. Der Beklagte ist der Klägerin aus § 990 Abs. 2 BGB i. V. m. § 286 Abs. 1 BGB a. F. zum Ersatz des dieser aus der Verzögerung ihres Bauvorhabens entstehenden Schadens verpflichtet.

Der Beklagte ist zur Beseitigung des Überbaus verpflichtet.

Dies steht auf Grund des in Rechtskraft erwachsenen Teils des Berufungsurteils fest. Mit der Erfüllung dieser Pflicht befindet er sich seit dem Zugang der Mahnung vom 19. Mai 2000 in Verzug.

Der zur Herausgabe verpflichtete Besitzer haftet im Fall des Verzugs gemäß § 990 Abs. 2 BGB i. V. m. § 286 Abs. 1 BGB a. F. auch auf Ersatz des durch die Verzögerung der Herausgabe entstehenden Schadens, wenn er bei Erwerb des Besitzes bösgläubig war oder von dem Mangel im Besitzrecht später erfahren hat (BGH, Urteil vom 30. September 1964, VIII ZR 302/E, NJW 1964, 2414; BGHZ 120, 204).

Der Beklagte war bei Erwerb des Besitzes durch den Überbau bösgläubig. Dies hat das Berufungsgericht fehlerfrei festgestellt. Der Beklagte handelte bei der Überbauung grob fahrlässig. Wer ein Grundstück bebaut, mag sich im Allgemeinen als Eigentümer oder für zum Bau berechtigt halten (RGZ 83, 142). Das gilt aber nicht, wenn dem Überbauer bewusst ist, im Bereich der Grenze zu bauen. Jedenfalls dann hat er vor der Bauausführung festzustellen, ob der für die Bebauung vorgesehene Grund auch ihm gehört und während der Bauausführung darauf zu achten, dass er die Grenzen seines Grundstücks nicht überschreitet (RGZ 88, 39), und dazu ggf. einen Vermessungsingenieur hinzuzuziehen.

Das leuchtet jedem unmittelbar ein. Eine Verletzung dieser Pflicht begründet deshalb grobe Fahrlässigkeit. Es entlastet den Beklagten nicht, dass er auf die Vereinbarung mit dem Rechtsvorgänger der Klägerin vom 18. Juli 1962 vertraut haben will. Diese Vereinbarung erfasst den überbauten Grundstücksteil gerade nicht. Sie machte dem Beklagten im Gegenteil deutlich, dass er sich bei der Bebauung seines Grundstücks im Bereich der Grundstücksgrenze bewegte und darauf zu achten hatte, ob seine Baumaßnahmen von der Vereinbarung gedeckt waren oder nicht (vgl. dazu BGH, Urteil vom 22. Dezember 1967,

V ZR 150/64, W 1968, 432).

2. Der Schadensersatzanspruch wird durch die Vorschriften der §§ 912 ff. BGB nicht verdrängt. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts hat der Senat in seinem von dem Berufungsgericht zitierten Urteil vom 4. April 1986 (V ZR 17/85, NJW 1986, 2639) nichts anderes entschieden. Er hat vielmehr ausgeführt, dass die Vorschriften der §§ 912 ff. BGB über den Überbau Ansprüche auf Schadensersatz aus Verzug oder unerlaubter Handlung dann ausschließen, wenn eine Duldungspflicht nach § 912 BGB bejaht wird. Nur in diesem Fall kann die Anwendung anderer Anspruchsgrundlagen den sich aus den §§ 912 ff. BGB ergebenden Ansprüchen zuwiderlaufen. Das Berufungsgericht hat hier eine Duldungspflicht der Klägerin aber gerade verneint und deshalb die Verurteilung des Beklagten zur Beseitigung des Überbaus und zur Herausgabe des überbauten Teils durch das Landgericht unter Präzisierung der Einzelheiten der Beseitigungspflicht bestätigt. Greifen die Vorschriften über die Duldung eines Überbaus aber nicht ein, könne sie auch keine Sperrwirkung entfalten.

Die Geltendmachung des Anspruchs ist nicht nach Treu und Glauben ausgeschlossen. Zwar kann auch der Anspruch auf Beseitigung eines Überbaus und Herausgabe der überbauten Fläche verwirkt werden, wenn er auf längere Zeit nicht geltend gemacht worden ist und die verspätete Durchsetzung dem Schuldner gegenüber aufgrund besonderer Umstände treuwidrig erscheint (BGH, Urteil vom 16. März 1979, V ZR 38/75, WM 1979, 644). Der Beklagte hat jedoch besondere Umstände, die die Geltendmachung des Anspruchs durch die Klägerin, die im Zeitpunkt des Überbaus nicht Eigentümerin des Grundstücks war, ihm gegenüber als treuwidrig erscheinen lassen könnten, nicht dargelegt. Im Übrigen wäre er hiermit nach der rechtskräftigen Verurteilung zur Beseitigung und Herausgabe verpflichtet.

LV

KÜNDIGUNG VON BAUVERTRÄGEN

Außerordentliche und freie Kündigung eines Bauvertrages (BGB §§ 133, 157, 649)

Eine Kündigung, die ausschließlich für den Fall erklärt wird, dass ein außerordentlicher Kündigungsgrund nach § 8 Nr. 2 bis 4 VOB/B vorliegt, ist unwirksam, wenn ein solcher Grund nicht gegeben ist.

Das Vertragsverhältnis dauert in diesem Fall an. Die Vertragspflichten bleiben also bestehen.

Ob eine außerordentliche Kündigung eines Bauvertrages auch als freie Kündigung nach § 649 Satz 1 BGB oder nach § 8 Nr. 1 Abs. 1 VOB/B verstanden werden kann, richtet sich nach dem Inhalt der Kündigungserklärung. Eine Kündigung nach § 8 Nr. 3 in Verbindung mit § 5 Nr. 4 VOB/B ist nicht wirksam,

wenn der Kläger keine Frist zur Arbeitsaufnahme gesetzt und auch nicht die Kündigung angedroht hat. Ein sofortiges außerordentliches Kündigungsrecht unter Verzicht auf eine Fristsetzung mit Kündigungserklärung war somit nicht gegeben.

LV

Baugrundstücke in der Landeshauptstadt

Wie der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Schwerin berichtete, wurden im Jahr 2002 insgesamt 207 unbebaute Baugrundstücke verkauft. Das sind drei Prozent weniger Verkäufe gegenüber 2001. Rund ein Drittel der Vertragsabschlüsse insgesamt waren unbebaute Grundstücke.

Über 80 Prozent aller auswertbaren Vertragsabschlüsse bei unbebauten Baugrundstücken ist dem individuellen Wohnungsbau zuzuordnen. Die Anzahl der Vertragsabschlüsse über unbebaute Baugrund-

stücke bei geschäftlichen und gewerblichen Bauflächen beträgt acht (sechs), während drei (fünf) Baugrundstücke dem Mehrfamilienhausbau zukommen. 25 Verträge entfallen auf sonstige Nutzungen. 65 Vertragsabschlüsse wurden bei übrigen Flächen registriert. Dabei handelt es sich z. B. um Straßenflächen, Wege, Stellplätze sowie Grünflächen im Hinterland von Baugrundstücken.

Dieser Teilmarkt gliedert sich entsprechend der Wertermittlungsverordnung in folgende

Zustands- und Entwicklungsstufen:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Bauerwartungsland
- Rohbauland
- baureifes Land.

Die Wertermittlungsverordnung beinhaltet die Stufenfolge der Entwicklung des Grund und Bodens von Flächen der Land- und Forstwirtschaft zum baureifen Land. Der Entwicklungszustand richtet sich nach den rechtlichen Vorgaben (Planungsrecht u. Ä.).

LV

Spatz macht sich rarer

Eigentlich gilt der Sperling als Allerweltsvogel. Doch der Haussperling ist in seiner Art in Mecklenburg-Vorpommern bereichsweise fast vom Aussterben bedroht.

Der Vogel steht mittlerweile auf der Vorwarnstufe der roten Liste bedrohter Tierarten. Bundesweit gibt es nach neuesten Erhebungen nur noch rund sechs Millionen Sperlinge, 20 Prozent weniger als vor fünf Jahren und nur noch ein Zehntel des Bestandes von 1960.

Hauseigentümer hatten die-

sen Kulturfolger des Menschen in der Vergangenheit zwar oft verfolgt, aber wenn er nicht mehr da ist, fehlt vielen Menschen sein freches Tschilpen



und seine freundliche Nähe sehr.

Durch Nisthilfen kann man „Wiederansiedlungsprogramme“ starten, um ihn wieder in unsere Nähe zu locken. Man sollte diese bereits im zeitigen Frühjahr aufhängen. Allerdings leidet er in Ballungszentren der Städte zu sehr unter Abgasen und Giften, da kann er seine Nachkommen kaum aufziehen.

Im flachen Land hilft er dem Grundstückseigner tüchtig beim Vernichten von Ungeziefer am und um das Haus – biologisch und schadstofffrei!