



Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e.V.

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



HAUS & GRUND-LANDESVERBANDSTAG 2004

Mecklenburg-Vorpommern: Rotbraune Segel, alte Traditionen und bodenständige Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer

Der Landesverbandstag von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern 2004 fand in Wieck auf dem Darß statt.

Bereits am Vortag, dem 23. April, traf sich der ehrenamtlich tätige geschäftsführende Vorstand des Landesverbandes zur Sitzung im malerischen Ort Wieck auf der Halbinsel Darß, um vorrangig die abschließenden Arbeiten als Feinabstimmung für den Ablauf des Verbandstages 2004 zu besprechen. Schwerpunkte waren u. a. der Bericht des Präsidenten sowie des Schatzmeisters und der organisatorische Ablauf der Tagesordnung.

Nach der Sitzung begaben sich die hartgesotteten Vorstandsmitglieder zu einem Segeltörn mit einem Fischer auf einem alten Zeesenboot auf die nebligen Boddengewässer. Ein einmaliges Segelerlebnis für alle Teilnehmer, die gleichzeitig viel interessantes über den Einsatz des traditionellen Seglers zu Fischereizwecken, nun jedoch auch zur touristischen Nutzung erfahren konnten.



Zeesenboote als Symbole des Nordens.

Am nächsten Morgen (Sonntag, den 24. April 2004) reisten die anderen Vorstandsmitglieder und Delegierten der Haus & Grund-Ortsvereine an. Um 10.00 Uhr begann offiziell der Landesverbandstag im Haus Wolter, einem urtümlichen Gehöft mit angeschlossener Pension und Restaurant in malerischer Umgebung.

Anwesend waren die Vorsitzenden und Delegierten der Vereine aus den traditionsrei-

chen Städten und Gemeinden unseres Landes (bis auf vier Vereine).

Nach der Eröffnung des Verbandstages und Begrüßung der Gäste ging Präsident Heinecke in seinem Jahresbericht auf die nach wie vor bestehenden Probleme der Mitglieder von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern in den Bereichen der Wohnungspolitik, der Wohnungswirtschaft sowie den hohen steuerlichen und rechtlichen Disparitäten unserer bodenständigen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer sowie der Vermieter ein. Erörtert wurden Schwerpunktaufgaben für das kommende Jahr, die sich aus der Arbeit des Vorstandes in 2003 ergeben hatten.

Es folgte der Bericht des Schatzmeisters Quendt, über dessen Inhalt wir bereits in den vorigen Monatsausgaben berichtet hatten. Von den Teilnehmern konnte mit Freude zur Kenntnis genommen werden: Der Vorstand muss zwar mit geringen finanziellen Mitteln auskommen, er setzte diese jedoch effizient ein und plante alle Ausgaben solide.

Diese wurde auch im Revisionsbericht von Murcinowski deutlich, der dem Vorstand und seinem Schatzmeister eine korrekte Arbeit bestätigte. Daraufhin wurde dem Vorstand sowie seinem Schatzmeister von den Delegierten die Entlastung für das vergangene Arbeitsjahr erteilt.

Besonders gewürdigt wurde Frau Renate Rühle, Vorsitzende von Haus & Grund Parchim, für ihre langjährige, hervorragende Mitarbeit auch im Landesvorstand Mecklenburg-Vorpommern. Sie hat in diesem Jahr auf eigenen Wunsch ihre Arbeit als ehrenamtliche Vorsitzende in Parchim zwar beendet, wird den Parchimern aber weiterhin zur Seite stehen. Vorge stellt wurde der neue Vorsitzende von Haus & Grund Parchim, Herr Manfred Paßgang, der allen alteingesessenen Vorstandsmitgliedern längst gut bekannt



Herr Manfred Paßgang, neuer Parchimer Vorsitzender, hat sein Amt von der altbewährten Frau Renate Rühle übernommen.

von Solvenzprüfungen bei Mietern vor.

Der Verbandstag beschloss weiterhin, dass das bislang ruhende Mitgliedsverhältnis des Ortsvereins Haus & Grund Rügen e. V. beendet wird und der Verein bei Erfüllung der Aufla-

Seite 5), die übrigens bundesweit von Haus & Grund als Problemfall einer Monopolstellung gesehen wird. Der Verbandstag hörte sich beide Seiten an, um sich ein reales Bild zu gestalten. Letztlich geht es darum, auf der einen Seite für unsere Haus- und Grundeigentümer Sicherheit und Brandschutz zu erhalten, dieses jedoch nicht um jeden Preis. Von Seiten der Schornsteinfegererschaft erörterte Landesinnungschef Herr Ziola aus Greifswald die gesetzlichen Notwendigkeiten und Herr Herforth aus Stralsund die in den letzten Ausgaben unserer Zeitung dargestellten Gegenargumente seines Leserbriefes. Es wurde beschlossen, dass sich eine Fachkommission speziell mit diesem Problem befasst. (Wir werden später über Ergebnisse der Kommissionsarbeit berichten.) Im Ergebnis der Aussprache wurde beschlossen, eine Resolution an den Zentralverband Haus & Grund Deutschland zu richten, bei der Erarbeitung neuer Gesetzesvorlagen sachliche Lösungen im Interesse unserer Mitglieder von Haus & Grund anzustreben.



Vorsitzende und Delegierte des Verbandstages lauschen der Internet-Präsentation.

ist. Ein harmonischer, gelungener Übergang des Vorsitzes in Parchim, stellten alle Teilnehmer fest.

Anschließend stellte die Firma Creditreform Mecklenburg-Vorpommern Möglichkeiten

gen künftig wieder die volle Mitgliedschaft im Landesverband Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern erlangt.

Ein Tagesordnungspunkt widmete sich voll der Schornsteinfegerproblematik (siehe auch

Bericht und Fotos:
Erwin Mantik



Sitzen im gleichen Boot: Präsident Heinecke, Vizepräsident Westendorf und Schatzmeister Quendt.

Haus & Grund muss für neue Mitglieder noch attraktiver werden

Anlässlich der Jahreshauptversammlung der Schweriner Haus & Grundeigentümer war der Generalsekretär des Zentralverbands Dr. Andreas Stücke Gast und Referent beim Ortsverein Haus & Grund Schwerin.

Er sprach vor den Teilnehmern über aktuelle Probleme des Mietrechts und im zweiten Teil zu Entwicklungen beim Zentralverband Haus & Grund Deutschland. Gelegenheit für uns zu einem Gespräch über die aktuelle Situation bei Haus & Grund Deutschland.

Frage: Herr Dr. Stücke, bereits seit November 2003 sind Sie neuer Generalsekretär von Haus & Grund Deutschland. Welche mittel- bis langfristigen Ziele stellt sich der Zentralverband Haus & Grund Deutschland und stellen Sie sich bei Ihrer weiteren Arbeit?

Antwort: Unsere Grundregel heißt: Je mehr wir sind, desto gewichtiger wird unsere Stimme. Der Organisationsgrad der privaten Immobilieneigentümer hat noch großes Reservepotenzial. Von mehr als 15 Millionen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern sind lediglich 800 000 bei Haus & Grund

organisiert. Wir müssen unseren Service und unsere Schlagkraft zuspitzen. Wir brauchen auch eine Erweiterung unserer Dienstleistungen, um neue Mitglieder für Haus & Grund zu gewinnen, aber auch schärfere strafrechtliche Bestimmungen gegen Graffiti-Schmierer, das Antidiskriminierungsgesetz und die Eigenheimzulage. Haus & Grund muss dafür sorgen, dass Immobilieninvestitionen die notwendige Planungssicherheit bekommen. In der Politik werden immer neue Säue durchs Dorf gehetzt oder die bekannten nur neu angestrichen. Das Wichtigste ist, dass die Mehltau-Stimmung, die seit Jahren über Deutschland liegt, endlich verschwindet. Seit Anfang des Jahres haben wir zusammen mit den Landesverbänden ein Konzept entwickelt. Es soll den Servicecharakter von Haus & Grund als Eigentümer-Schutzgemeinschaft profilieren.

Frage: Wie könnte eine solche mögliche Erweiterung des Dienstleistungsangebots konkret aussehen?

Antwort: Ein Beispiel: Wir sind stark in Rechtsberatung, lassen aber die emotionale Seite des Wohneigentums manchmal links liegen. Schließlich müssen



Der Generalsekretär Dr. Andreas Stücke (links) ist studierter Volljurist und zugelassener Rechtsanwalt. Er möchte das Dienstleistungsangebot für Haus & Grund-Mitglieder noch attraktiver machen und das Profil weiter schärfen – hier im Interview mit Erwin Mantik (rechts) in der Geschäftsstelle Schwerin.

wir auch jüngere Mitglieder für Haus & Grund gewinnen. Da muss mehr geschehen.

Frage: Mit welchen politischen Themen wird sich Haus & Grund in nächster Zeit beschäftigen?

Antwort: Steuerliche Themen bilden einen Schwerpunkt. Stichworte sind Erbschaftsteuer, Vermögensteuer, Grundsteuer. Wir haben auch die Hoffnung

einer wirklichen Steuerreform mit Vereinfachung und Entlastung aller Bürger noch nicht aufgegeben. Auf der Tagesordnung des Zentralverbandes steht jedoch eine ganze Leistungspalette von künftigen Angeboten für Haus- und Grundeigentümer in den Ländern zur Diskussion.

Einige Beispiele wären:
• bautechnische und bauphysikalische Beratung zur Verbesserung der Energieeffizienz ei-

ner Immobilie oder Vermittlung von entsprechenden Beratern

- Verwaltung von Immobilieneigentum und Verwaltung von Wohnungseigentum durch eigene Service-GmbHs oder Unterstützung bei der Verwaltung
- bautechnische und bauphysikalische Beratung durch eigene Architekten oder Ingenieure oder Vermittlung von Architekten und Ingenieuren in Fragen der Instandsetzung, Instandhaltung und Sanierung von Immobilien
- Vermittlung von Gutachtern betreffend die Gebäudesicherheit
- Vermittlung von Informationen über die Solvenz von potenziellen Mietern
- neutrale Beratung und Vermittlung von Immobiliensachversicherungen und Rechtsschutzversicherungen
- Wertermittlung von Immobilien, insbesondere die Prüfung von Wertgutachten und Vermittlung von Gutachtern
- Informationen über Baufinanzierungen und Fördermittel
- Werthaltigkeitsberatung hinsichtlich Vermietbarkeit und Gebäudesicherheit

In seinem Schweriner Vortrag hatte Dr. Stücke umfassende Vorstellungen zur weiteren Steigerung der Attraktivität von

Haus & Grund für die Mitglieder vorgestellt, in denen der Zentralverband mehr für die Landesverbände „da sein möchte“. Dazu wird es Aktionspakete geben, die möglichst einheitliche Strukturen darstellen, um die Marke „Haus & Grund“ in der Öffentlichkeit bekannter werden zu lassen. So das „Haus & Grund plus – Marketing und Kommunikationskonzept“, in dem es auch um einen Allzweck und Überalleinsatz von bundeseinheitlichen Mitglieder-Werbeflyern ging, die als Korrespondenzbeilage, für den Briefkasten geeignet, zur Abgabe auf Veranstaltungen oder Auslage z. B. auf Regionalmessen und bei befreundeten Institutionen geeignet sind und durch die Ortsvereine individuell ergänzt werden könnten (bedruckt mit dem Vereinsadressstempel oder regional wichtigen Texten). Selbst Solidaritätszeichen und Statussymbole, z. B. als Autoaufkleber, können den Bekanntheitsgrad von Haus & Grund in ganz Deutschland erhöhen. Auch eine Haus & Grund-Card und Premium-Card für günstige Mitglieder-Rabatte bei bestimmten Anbietern muss diskutiert werden. Viele Bereiche sind noch in der Diskussion und sollten deshalb hier noch nicht angerissen werden.

Rostocker Grundeigentümer wollen nicht Umweltpolizei sein

In die Rolle der Müllpolizei gedrängt sehen sich nach Ansicht der OZ die Mitglieder des Rostocker Haus- und Grundeigentümergebietes. Sie sehen einen Makel in der Rostocker Abfallsatzung.

Die Stadt drohte an, gelbe Tonnen nicht mehr abzufahren, wenn Kontrollen zeigen, dass in ihnen Abfälle lagern, die nicht hineingehören. Wenn der Eigentümerverein seine Überlegungen umsetzt, wird er möglicherweise schon bald die gelben Tonnen auch in der City durch gelbe Säcke ablösen lassen. Das Umweltamt möchte dies jedoch mit aller Macht verhindern – obwohl die zuständige Satzung dies zulässt. Angst hat das Amt vor allem vorm Aufschlitzen der über die Stadt fegen könnte.

Für Klaus Kelling vom Eigentümerverein steht die Abfallsatzung der Stadt, die die

Grundstückseigentümer für die Tonneninhalte verantwortlich machen will, im Widerspruch zum Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz. Dieses verpflichtet die Eigentümer von Mehrfamilienhäusern zwar, das Aufstellen von gelben Tonnen zu dulden. „Allein diese Duldungspflicht“, so Kelling, „macht den Hauseigentümer aber nicht zum Besitzer der Leichtverpackungen, die die Mieter entsorgen.“

Ist die Rostocker Abfallsatzung etwa anfechtbar? Regierungsdirektorin Elke Rattunde Naber, Referentin im Schweriner Umweltministerium, hält die Rostocker Abfallsatzung für rechtmäßig. „Rostock regelt die Entsorgung des Abfalls über eine Anschlusspflicht, die sich jeweils auf das Grundstück bezieht. Wenn der Eigentümer auf diesem Grundstück Mieter wohnt, dann könne er über den Mietvertrag die Verantwortung

gegebenenfalls delegieren. Allerdings sieht die Regierungsdirektorin in der Rostocker Satzung auch problematische Formulierungen. So sei festgelegt, dass die Abfälle in das Eigentum der Stadt übergehen, sobald sie zur Abholung bereitgestellt werden. Dieser Logik folgend, verlangt die Stadt, dass die Hauseigentümer in städtischem Eigentum wählen. Sabine Faust, zuständige Mitarbeiterin im Rostocker Umweltamt, bestätigt, dass die Ablösung der Tonnen durch Säcke nicht erwünscht, aber möglich ist. Die Formulierung in der städtischen Satzung hält auch sie für überdenkenswert.

Die OZ meinte dazu: Nach Ansicht der OZ ist ein missbrauchtes bürgerfreundliches System der eigentliche Zankapfel und es gibt drei Möglichkeiten, den Streit um die Zuständigkeit für die gelbe Tonne zu beenden.

1. Die Entsorger tolerieren weiterhin, dass Umweltauflager die gelbe Tonne missbrauchen. Nimmt man die Abfallsatzung nämlich beim Wort, ist die Stadt in dem Augenblick, in dem sie den Mischmüll feststellt, ohnehin Eigentümer der Abfälle.
2. Die Hauseigentümer führen gelbe Säcke ein. Mit der Konsequenz, dass diese nicht ganz so gut ins Stadtbild passen wie die Tonnen.
3. Die Hauseigentümer nehmen die Androhung der Stadt hin und legen die Kosten, die entstehen, wenn die gelben Tonnen abgefahren werden, auf die Mieter um. Dies nämlich würde den Mietern zwar etwas Mehrarbeit beschaffen, doch es würde diejenigen treffen, die das zweifelsfrei freundliche Rostocker Entsorgungssystem missbrauchen.

LESERBRIEF

Liebe Leser,

die Haus & Grund-Redaktion veröffentlicht diese Reaktion auf den Leserbrief von Herrn Herfurth, welcher in den vorigen Monatsausgaben publiziert wurde.

Sehr geehrte Haus- und Grundstückseigentümer, Ihnen allen ist Ihr Bezirks-schornsteinfegermeister bekannt und in den meisten Fällen, so kann man sagen, besteht ein gutes und vertrauensvolles Verhältnis, das durch Herrn Herfurth getrübt werden soll.

Nun einige Fakten dazu: Sie alle kennen noch den Schornsteinfeger wie er als „dreckiger schwarzer Mann“ Ruß aus dem Keller schleppte. Da sah jeder was er tat und dass es dreckige Arbeit war; die Notwendigkeit wurde erkannt. Bei heutigen modernen Feuerungsanlagen tritt Ruß ganz selten oder fast gar nicht mehr auf. Die Gefahren aber bleiben, sie sind nur

nicht immer direkt wahrnehmbar.

Bei der Verbrennung von Heizöl und Erdgas bildet sich CO₂, das in einer bestimmten Konzentration (über 1 000 ppm) lebensbedrohlich ist. Sie alle kennen bestimmt die Wirkung dieses Gases. In Konzentrationen von über 500 ppm bis 1 000 ppm vorhanden, kann eine optimale Verbrennung nicht mehr erfolgen. Die Feuerstätte arbeitet unregelmäßig. Die Folge ist, mehr Gas oder Ölverbrauch; eventuell auch Bildung von Ruß. Bei einer unregelmäßigen Funktionsweise können auch frühzeitige Verschleißerscheinungen an der Feuerstätte und der dazugehörigen Abgasleitung auftreten.

Der Schornsteinfeger prüft nun im Auftrag des Staates die gesamte Feuerungsanlage (Feuerstätte, Verbindungsstück, Abgasleitung oder Schornstein) frei von wirtschaftlichen Interessen und völlig wertneutral und unabhängig. Diese Prüfung

dient zu Ihrer und Ihrer Mieter Sicherheit, zur Fehlerfreiheit der Technik und letztlich dient sie auch der Umwelt, für die wir alle eine gewisse Verantwortung haben.

Ihr Schornsteinfegermeister ist ein gut ausgebildeter Fachmann, der sich mit allen Feuerstätten auskennt, was er zwangsläufig bei seiner Prüfung ja auch muss. Der Meistertitel im Handwerk ist bei den Schornsteinfegern Pflicht. Ihm ist es nicht gestattet, Wartungsarbeiten und Einstellarbeiten vorzunehmen, denn dann würde die Neutralität in Frage gestellt sein. Eigene Arbeit überprüfen? Ergebnisse auf Wunsch produzieren? Mängel an Feuerungsanlagen noch erwünscht? Man ersieht daran, dass der Begriff Brand- und Betriebssicherheit heute viel weiter zu sehen ist als noch vor 15 Jahren. Heute ist die Betriebssicherheit mehr in den Vordergrund gerückt.

Was Herr Herfurth hier weiter ausführt, ist natürlich haarsträubend und vielleicht schon etwas unterhalb der berühmten „Gürtellinie“.

Richtig ist, dass 1935 das deutsche Handwerk (alle Handwerker) neu gestaltet wurde. Es entstand eine Handwerksordnung, in die auch das Schornsteinfegerhandwerk eingebunden wurde. Das höchste Gut ist das Leben und um dieses zu schützen, dafür wurde das Schornsteinfegergesetz erlassen. Denn nur in einem bestimmten Kehrbereich (genannt Kehrbezirk – begrenzte Anzahl von Gebäuden) und frei von wirtschaftlichen Interessen kann ein Schornsteinfegermeister diese Aufgabe voll umsetzen; die Betriebs- und Brandsicherheit von Feuerungs- und Lüftungsanlagen zu gewährleisten. Wie wichtig die Überprüfung von Lüftungsanlagen ist, das zeigte uns der verheerende Brand im Flughafen Düsseldorf.

Auch spielt das Vertrauensverhältnis zwischen Eigentümer und Schornsteinfegermeister eine wesentliche Rolle und dieses wird normalerweise mit den Jahren gefestigt. Der Schornsteinfegermeister unterliegt strengsten Datenschutzregelungen. Er ist nicht berechtigt, Datenmaterial weiterzugeben. Das hohe Ziel der Brand- und Betriebssicherheit von Feuerungsanlagen wurde 1969 und 1996 durch den Bundesrat im Schornsteinfegergesetz ebenfalls manifestiert. Mit hinzu kam der Schutz der Umwelt. Der Gedanke der CO₂-Minderung und der sorgfältige Umgang mit den Ressourcen der Erde wurden im Bundes-Immissionsschutzgesetz niedergeschrieben. Hierbei muss

beachtet werden, dass es mehrere Verordnungen zu diesem Gesetz gibt. Das scheint Herr Herfurth übersehen zu haben.

Die Überprüfung durch den Schornsteinfeger erfolgt auf Grundlage der 1. Verordnung zum Gesetz. Diese regelt die Überprüfung von Feuerungsanlagen, die keiner Genehmigung nach § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetzes bedürfen – die so genannten Kleinfuerungsanlagen.

In § 4 heißt es: „Die Errichtung und der Betrieb von Anlagen, die auf Grund ihrer Beschaffenheit oder ihres Betriebes in besonderem Maße geeignet sind, schädliche Umweltwirkungen hervorzurufen oder in anderer Weise die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft zu gefährden, erheblich zu benachteiligen oder erheblich zu belästigen, bedürfen der Genehmigung. Kleinfuerungsanlagen nach der 1. Verordnung bedürfen keiner Genehmigung.“

An einem konkreten Beispiel erläutert: Jemand betreibt seit DDR-Zeiten einen Kohlekessel. Diese Heizung unterliegt nicht dem Bundesrecht, obwohl diese, und jeder wird dieses bestätigen, unter Umständen belästigend sein kann (damit wäre die Heizung nach Bundesrecht genehmigungsbedürftig gewesen; es können Beeinträchtigungen von ihr ausgehen). Wird bei dieser Feuerstätte eine Messung angeordnet obwohl sie keiner unterliegt, so fällt diese Messung unter den § 52, den Herr Herfurth nannte. Die vorhandenen Gas- und Ölanlagen sowie neue Kessel für feste Brennstoffe unterliegen der 1. BImSchV und sind somit einmal jährlich wiederkehrend durch den Bezirks-schornsteinfegermeister oder dessen Beauftragten nach §§ 14 und 15 der 1. BImSchV messpflichtig. Anlagen unter elf Kilowatt Nennwärmeleistung und Brennwertfeuerstätten werden nach dem Landesrecht geregelt. Hier ist jedes Bundesland allein für die Regelung zuständig.

Ich hoffe, dass ich Ihnen mit diesen Ausführungen unsere Arbeit etwas näher bringen konnte. Wir würden uns freuen, wenn die Bürger den Schornsteinfeger wieder so sehen würden wie früher, nämlich als den Mann, der Ihnen Glück bringt, indem er Sie und Ihre Familien vor Schaden bewahrt. Was wir dafür tun können, wollen wir gerne tun. Vielleicht besuchen Sie mal unsere Internetseite www.schornsteinfeger-m-v.de

Ihr
Bezirksschornsteinfegermeister
Ingo Ziola

URTEILE

Verjährungsfall

Rechtzeitig die Betriebskosten abrechnen

Bereits nach vier Jahren besteht Verwirklichungsgefahr. Macht also ein Vermieter gegen seinen Mieter einen Zahlungsanspruch aus einer Betriebskostenabrechnung geltend, muss er nicht nur auf den Eintritt der Verjährung achten. Unter bestimmten Umständen kann ihm auch der Einwand der sog. Verwirkung entgegengehalten werden, sodass auch insoweit Vorsicht geboten ist. Klagt z. B. ein Vermieter erst vier Jahre nach Beendigung des Mietverhältnisses auf Bezahlung einer Betriebskostenabrechnung, kann ihm sein Zahlungsanspruch versagt sein, auch wenn die Rechnung selbst rechtzeitig gestellt worden ist. Dies gilt jedenfalls dann, wenn der Mieter in der langjährigen Zwischenzeit schützenswerte Vermögenspositionen getroffen hat und nicht mehr damit rechnen musste, noch in Anspruch genommen zu werden (LG Berlin, Urteil vom 4. Juli 2003, S. 144-03)

Schriftformfehler

Schriftlicher Mietvertrag per Telefax oder Mail?

Hatten sie als Vermieter bei der Gestaltung eines Mietvertrages ausdrücklich die Schriftform vereinbart, genügt es nicht, wenn sie diesen nachfolgend nur „per Telefax“ oder „per E-Mail“ abschließen. Vielmehr ist ein gemeinsamer Vertragstext im Original zu unterzeichnen.

Allerdings kann sich die Vertragspartei, für die die mangelnde Schriftform nachteilig ist, eventuell ausnahmsweise auf Treu und Glauben (§ 242 BGB) berufen, sodass der Vertrag trotz Formfehlers schließlich doch gilt. Dies kann beispielsweise dann der Fall sein, wenn man sich ausdrücklich mündlich auf die Nachholung der Schriftform geeinigt hat, dies dann nach Übermittlung des Vertrages per Fax oder Mail aber versehentlich unterblieben ist (OLG Düsseldorf, Urteil vom 22. Januar 2004, 10 U 102/03).

Renovierungspflichten

Übermaßverbot bei Renovierungspflichten beachten

Ein Vermieter, der ein Mietvertragsformular ausfüllt, sollte darauf achten, dass er dem Mieter nicht gleichzeitig eine Anfangsrenovierungsverpflichtung und zusätzlich Renovierungspflichten für die Vertragslaufzeit auferlegt.

Diese Kombination kann in einem Formalmietvertrag dazu führen, dass gar keine Renovierungsverpflichtung des Mieters besteht, da dieser dann nach den Rechtsmaßstäben des Vertragsrechts übermäßig benachteiligt sein kann (AG Dortmund, Urteil vom 16. Dezember 2003, 125 C 9962/03; ähnlich auch LG Hamburg, Urteil vom 12. September 2003, 311 S 152/01). Bei nichtigen Vertragsbestimmungen zur Schönheitsreparatur tritt der gesetzliche Zustand ein, wonach nicht der Mieter, sondern der Vermieter die Erhaltung des Mietobjektes schuldet.

Richterlicher Räumungswahnsinn?

Will ein Vermieter einen Mieter zum Auszug aus der Wohnung zwingen, benötigt er dazu einen gerichtlichen Räumungsbefehl. Bewohnt der Mieter die Wohnung z. B. mit seiner Lebenspartnerin, benötigt der Vermieter auch gegen diese ein entsprechendes Urteil – selbst wenn sie den Mietvertrag nicht mit unterschrieben hat (AG Köln – Az.: 211 C 20/01).

Kündigung bei Zahlungsverzug

Mietern, die mindestens zweimal hintereinander die monatlich vereinbarte Miete schuldig blieben, kann der Vermieter den Vertrag fristlos kündigen. Dazu muss er lediglich den Grund (Zahlungsverzug) und die offene Summe angeben. Darüber hinaus sind bei klarer Sachlage keine weiteren Aufschlüsselungen erforderlich (Bundesgerichtshof – Az.: VIII ZB 94/03).

Nutzungsdauer von Teppichböden

Hat der Vermieter die Mietwohnung mit Teppichboden vermietet, ist er auch für die Erneuerung der Fußböden verantwortlich, wenn diese verschlissen sind.

Somit fällt die Erneuerung und Ausbesserung von Teppichböden nicht zu den Schönheitsreparaturen oder Renovierungsarbeiten, die per Mietvertrag auf den Mieter abgewälzt werden können.

Das Landgericht Köln (6 S 121/91) entschied, dass das Auswechseln von Teppichböden nach einem Rechtscheid des Oberlandesgerichts Hamm (Miet 3/90) nicht zu den Schönheitsreparaturen gehört.

Sind die Fußböden durch den normalen Mietgebrauch im Laufe der Mietzeit verschlissen, muss sie der Mieter bei seinem Auszug danach nicht erneuern. Mietvertragsklauseln, die etwas anderes bestimmen, sind un-

wirksam. Unabhängig hiervon hat der Mieter während des laufenden Mietverhältnisses Anspruch darauf, dass der Vermieter den verschlissenen Fußboden erneuert oder ausbessert.

Die Nutzungsdauer für Teppichböden liegt höchstens bei zehn Jahren (LG Köln 213 C 501/97). Einen selbst verklebten Teppichboden muss der Mieter allerdings bei seinem Auszug entfernen. Es dürfen keine Klebereste zurückbleiben (LG Köln 1 C 45/77). Der vom Vermieter verlegte Teppichboden gilt als mit vermietet, wenn nicht im Mietvertrag ausdrücklich etwas anderes vereinbart ist. Das bedeutet, der Vermieter muss den Teppichboden gegebenenfalls ersetzen und der Mieter muss bei einem Auszug den Bodenbelag nicht entfernen (LG Mainz 3 S 4/96). – Gleiches trifft übrigens in ähnlicher Form für Laminatböden zu. **Ma LV**

Neuer Vorstand von Haus & Grund Schwerin stellt sich vor

Auf der Jahreshauptversammlung des Haus & Grund Schwerin e. V. im April 2004 wurde ein neuer Vorstand gewählt. Erneut wurde Frau Rechtsanwältin Monika Rachow einstimmig in ihrem Amt als Vorsitzende des Vorstandes bestätigt. In der ersten Sitzung des Vorstandes erfolgte die Übertragung weiterer Ämter an die neu gewählten Vorstandsmitglieder. Es wurde Herr Rechtsanwalt Lutz Heinecke – stellvertretender Vorsitzender des Vorstandes, Herr Gert Rudolf – Schatzmeister,

Herr Werner Wernicke – Geschäftsführer, Herr Erwin Mantik – Medienarbeit, Herr Wolfgang Gödicke – Öffentlichkeitsarbeit/Veranstaltungen und Herr Holger Jakobi – Öffentlichkeitsarbeit.

Als Vorsitzender der Revisionskommission wurde Herr Günter Zorn gewählt. Sein Stellvertreter wurde Herr Manfred Engel.

W. Wernicke
Haus & Grund Schwerin



Neuer Vorstand von Haus & Grund Schwerin von l. n. r.: Jacobi, Rudolf, Frau Rachow, Mantik, Gödicke, Heinecke und Wernicke.

MIETWOHNUNG

Aufnahme eines Lebensgefährten in Mietwohnung erfordert Erlaubnis des Vermieters

Mieter sind ohne Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache einem Dritten zu überlassen.

Für die Aufnahme eines Lebensgefährten in eine gemietete Wohnung bedarf der Mieter also grundsätzlich der Erlaubnis des Vermieters (BGB §§ 54 o Abs. 1, 553). Auf die Erteilung der Erlaubnis hat er allerdings im Regelfall einen Anspruch (BGH, Urteil vom 5. November 2003 – VI 11 ZR 371/02).

Aus den Gründen:

Die Klägerin hat von der Beklagten eine Wohnung gemietet, die sie zunächst allein bewohnte. Mit Schreiben vom 7. Januar 2002 teilte sie der Be-

klagten mit, dass sie Herrn S. in die Wohnung aufnehmen und ihm den Mitgebrauch überlassen wolle. Der Aufforderung der Beklagten, ihr das Geburtsdatum und die frühere Anschrift von Herrn S. mitzuteilen, kam die Klägerin nicht nach. In der Folgezeit nahm sie Herrn S. zur Bildung eines auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushaltes in ihre Wohnung auf. Die Klägerin hat Klage auf Feststellung erhoben, dass sie berechtigt sei, ohne die Erlaubnis der Beklagten den Gebrauch der von der Beklagten gemieteten Wohnung ihrem Lebenspartner mit zu überlassen.

Es handelt sich nach der – jedenfalls bislang – herrschenden

Meinung bei dem Lebensgefährten des Mieters um einen „Dritten“ im Sinne des § 549 BGB a. F., an dessen Stelle durch das Mietrechtsreformgesetz § 540 BGB als Grundsatzvorschrift und § 553 BGB entsprechend der Systematik des reformierten Mietrechts als Spezialvorschrift für die Wohnungsmiete getreten sind. In der Entscheidung BGH Z 92, 213 ist der Senat – allerdings ohne nähere Unterscheidung zwischen einer eheähnlichen Lebensgemeinschaft und einer einfachen Wohngemeinschaft – davon ausgegangen, dass beide Formen des Zusammenlebens unter den Erlaubnisvorbehalt des § 549 BGB (a. F.) fallen.

In seinem Urteil vom 15. Mai

1991 (VIII ZR 38/go, NJW 1991, 1750 = WM 1991, 1306 unter 11-2 a) hat er die vom damaligen Berufungsgericht angenommene Beschränkung der Erlaubnisfreiheit auf die Aufnahme von Familienangehörigen des Mieters gebilligt. Der Senat hält an der bereits früher vertretenen Auffassung auch für den jetzigen Rechtszustand fest: durch das Mietrechtsreformgesetz hat sich die Gesetzeslage insoweit nicht geändert. Auszugehen ist nach wie vor von dem Grundsatz, dass der Mieter ohne Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt ist, den Gebrauch der Mietsache einem Dritten zu überlassen (§ 54 o Abs. 1 Satz 1 BGB).

Wie lange habe ich Anspruch auf Betriebskosten?

Heiz- und Nebenkostenabrechnungen sind spätestens zwölf Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums durch den Vermieter durchzuführen. Diese Verpflichtung kann auch nicht durch den Mietvertrag ausgeschlossen oder abgeändert werden.

Nach Ablauf der zwölf Monate kann der Vermieter keine Nachforderungen mehr erheben, es sei denn, er hat die verspätung nicht zu vertreten. Auch Mieter müssen ihre Einwendungen gegen eine Betriebskostenabrechnung innerhalb von zwölf Monaten nach Zugang dem Vermieter aufge-

ben. Eine verbrauchsabhängige Abrechnung wird als Standardabrechnung anerkannt.

Als (abänderbarer) Standardumlagemaßstab bei nicht verbrauchsabhängigen Kosten wird in der Regel die Größe der Wohnfläche des Mietobjektes berücksichtigt. Es ist jedoch stets der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit bei den Betriebskosten zu beachten. Der Vermieter muss sich „wirtschaftlich vernünftig“ bei der Verwaltung der Immobilie verhalten, das heißt die anfallenden Betriebskosten müssen wirtschaftlich vernünftig und nachvollziehbar sein. **LV**

H & G STRALSUND E. V.

Kommunalpolitiker bei Haus & Grund

Der Stralsunder Vorstand berechnete in Vorbereitung der Kommunalwahlen über die Mitgliederversammlung vom 23. April 2004, an welcher 44 Mitglieder teilnahmen. Die Eröffnung wurde durch den Vorsitzenden, Herr Murzynowski durchgeführt.

Es ist schon zur guten Tradition geworden, dass Haus & Grund Stralsund vor Wahlen den Kandidaten Gelegenheit gibt, sich vorzustellen. Denn Haus & Grund will Veränderungen in der Bürgerschaft um vor Ort mehr Transparenz und Demokratie zu erreichen.

- Als Gäste nahmen teil:
- von der SPD: Herr Westphal und Herr Pagel
- vom Forum: Herr Suhr, Herr

Schirmmacher, Herr Schmidt und Herr Dietrichsen

- von der PDS: Herr Neumann und Herr Dr. Michael Lucht

Der Vereinsvorsitzende Murzynowski legte dar, dass viele Menschen Stralsunds ehrenamtlich arbeiten und dem Haus & Grund-Vorstand gelungen ist, weitere Mitglieder in die Vorstandarbeit einzubeziehen. Das Ziel ist, Probleme, aber auch mehr die Ergebnisse in die Öffentlichkeit zu bringen. Dazu braucht der Vorstand noch jemanden für die Öffentlichkeitsarbeit.

Herr Murzynowski dankte zum Abschluss den Gästen für ihr öffentliches Auftreten und wünschte allen Erfolg für die Kommunalwahlen.

H & G HST

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 Räh
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

Maklervertrag via Internet

Erstmals hat ein Gericht den Abschluss einer Provisionsvereinbarung über ein Internetangebot angenommen (Amtsgericht Brühl, Urteil vom 19. März 2003 – 28 C 20/03).

Häufig präsentieren Makler ihre aktuellen Angebote über ein Internetportal. Erkennt ein

Mieter bzw. Käufer daraus, dass der Makler eine Provision von ihm fordert, muss er die Provision zahlen, wenn er anschließend Leistungen dieses Maklers annimmt. Wie auch auf Grund eines Provisionshinweises im Maklerexposé kommt dadurch ein so genannter konkludenter Maklervertrag zustande.

Kautionspflicht trotz unwirksamer Vertragsklausel

Der Bundesgerichtshof lehnte es ab, einem Wohnungsmieter zur Rückzahlung einer Kaution zu verhelfen, obwohl die maßgebliche Klausel im Mietvertrag teilweise unwirksam war (Urteil vom 3. Dezember 2003 – VI 11 ZR 86/03).

Im Vertrag hieß es u. a.: „Der Mieter zahlt bei Abschluss des Mietvertrages eine Kaution von drei Monatsmieten = 2 100 Euro.“ Die monatliche Grundmiete belief sich auf 680 Euro. Der Mieter verlangte die Sicherheit

schon kurz nach Beginn des Mietvertrages zurück. Ohne Erfolg. Zwar verbietet das Gesetz, eine Mietsicherheit vom Wohnungsmieter in einer Summe zu verlangen, sondern räumt ihm drei Raten ein. Und 2 100 Euro sind auch mehr als die maximal zulässigen drei Monatsmieten (2 040 Euro). Trotzdem schloss sich der BGH der Argumentation des Mieters nicht an, wonach die Kautionsklausel nunmehr insgesamt unwirksam sei.

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
 Hülsenbergweg 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

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

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.

Welche Verzugszinsen können bei verspäteter Mietzahlung gefordert werden?

Die Miete ist grundsätzlich zum dritten Werktag fällig (§§ 556 b I, 579 BGB). Ist die Zahlung bis zum dritten Werktag nicht erfolgt, kann der Vermieter nachfolgend Verzugszinsen beim Mieter geltend machen (§§ 286, 288 BGB). Ein Mieter kommt automatisch in Verzug, einer Mahnung des Vermieters bedarf es also nicht, da die Zahlungen per Gesetz (es sei denn, es wurde im Mietvertrag anders vereinbart) nach dem Kalender bestimmt werden (§ 288 Abs. 2 Nr. 1 BGB). Ab dem folgenden Tag, also ab dem vierten Werk-

tag, kann der Vermieter bereits die Verzugszinsen anteilig geltend machen. Die Verzugszinsen betragen gemäß § 288 Abs. 1 Satz 2 BGB fünf Prozent über dem Basiszinssatz im Jahr.

Wenn z. B. ein Mietvertrag von zwei Unternehmern im Sinne des § 14 BGB in Ausübung ihrer gewerblichen Tätigkeit abgeschlossen wurde, erhöhen sich die Verzugszinsen auf acht Prozent über Basiszinssatz (§ 288 Abs. 2 BGB). Dies kommt grundsätzlich nur im Rahmen von gewerblichen Mietverträgen in Betracht.

Hat der Vermieter höhere Zinsen vertraglich vereinbart, kann er diese anstatt der Verzugszinsen geltend machen. Dies kommt beispielsweise im Rahmen von gewerblicher Vermietung in Betracht. Sofern der Vermieter z. B. selber Kreditzinsen zahlen muss oder Verluste bei den Anlagezinsen hat und den Nachweis erbringen kann, dass der Zahlungsverzug zu diesen Schäden führte, kann gemäß § 288 Abs. 4 BGB auch dieser ggf. höhere Schaden anstelle der gesetzlichen Verzugszinsen geltend gemacht werden.

Der Basiszinssatz verändert sich gemäß § 247 Abs. 1 Satz 2 BGB jeweils zum 1. Januar und zum 1. Juli eines Jahres. Daraus ergeben sich seit In-Kraft-Treten der Schuldrechtsmodernisierung am 1. Januar 2002 folgende Verzugszinsen (siehe Tabelle).

Der nächste Basiszinssatz wird ab dem 1. Juli 2004 festgesetzt. Für die vor dem 1. Januar 2002 liegenden Zeiträume sind jeweils die seinerzeit geltenden Verzugszinsen anzusetzen. Sofern ein vollstreckbarer Titel vorliegt, aus welchem einem Gläubiger höhere Zinsen als nach § 288 Abs. 1 BGB zustehen, können diese auch bei einer Veränderung der Verzugszinsen weiterhin geltend gemacht werden. Erhöht sich jedoch der Basiszinssatz, bleibt es bei der festgestellten Forderung aus dem Urteil oder dem Vollstreckungsbescheid.

UNWETTERSCHADEN

Reicht Sorgfalt allein aus?

Wenn sich bei einem Unwetter ein Dachziegel löst und durch die Luft fliegt, kann er beispielsweise ein geparktes Auto beschädigen. Es gibt in der Regel eine Haftung für diesen Unwetterschaden.

Der Eigentümer eines Hauses wollte allerdings nicht für die Folgen aufkommen. Er lasse sein Dach alle drei Monate von einem Fachbetrieb überprüfen, führte er vor Gericht aus. Diese Sorgfalt müsse wohl ausreichen. Wenn dann trotzdem noch ein Unfall geschehe, handle es sich um ein schicksalhaftes Ereignis, für das er nicht haftbar gemacht

werden könne. Das bestätigte ihm auch ein Zivilsenat. Dem ersten Anschein nach treffe zwar bei solchen Ereignissen immer den Immobilienbesitzer die Verantwortung. Doch wer so sorgfältig vorgehe wie der Beklagte, dieses dokumentiert sowie per Rechnung klar belegt, der könne sich auf höhere Gewalt berufen (OLG Düsseldorf, 22 U 76/02).

Deshalb ist der Eigentümer gut beraten, alle Belege sorgfältig aufzubewahren. Wurde allerdings die Leistung nicht von einem Fachbetrieb ausgeführt, kann ein Eigentümer leicht in Erklärungsnot geraten. **Ma LV**

Zeitraum	Höhe des Basiszinssatzes § 247 BGB	Insgesamt § 288 Abs. 2 Satz 2 BGB Verbrauchergeschäfte	Insgesamt § 288 Abs. 2 BGB Unternehmensgeschäfte
1. 1. 2002 bis 30. 6. 2002	2,57 %	7,57 %	10,57 %
1. 7. 2002 bis 31. 12. 2002	2,47 %	7,47 %	10,47 %
1. 1. 2003 bis 30. 6. 2003	1,97 %	6,97 %	9,97 %
1. 7. 2003 bis 31. 12. 2003	1,22 %	6,22 %	9,22 %
1. 1. 2004 bis 30. 6. 2004	1,14 %	6,14 %	9,14 %

Zu niedrige Nebenkosten-Vorauszahlungen

Fallen Nebenkosten-Nachforderungen deshalb „überraschend“ hoch aus, weil gegenüber den tatsächlich angefallenen Kosten „zu niedrige“ Vorauszahlungen vereinbart wurden, berechtigt dies allein den Mieter nicht, die Nachzahlung zu verweigern (Bundesgerichtshof, Urteil vom 11. Februar 2004 – VIII ZR 195/03).

Anders liegt der Fall etwa, wenn der Vermieter zugunsten

des Mieters einen besonderen Vertrauenstatbestand geschaffen hat. Dies kommt etwa in Betracht, wenn der Vermieter bei Vertragsschluss die Angemessenheit der Nebenkostenvorauszahlung ausdrücklich zugesichert oder diese bewusst zu niedrig bemessen hat, um den Mieter über den Umfang der tatsächlichen Bruttomietbelastung zu täuschen und ihn so zur Unterschrift unter den Mietvertrag zu bewegen.

DIGITALISIERUNG DER FERNSEHVERBREITUNG

Digitales Fernsehen = bessere Qualität + mehr Programme

Digitales Fernsehen (DVB-Digital Video Broadcasting) ermöglicht mehr Programme und hilft der Qualität von Bild und Ton, speziell beim Empfang über Antenne (DVB-T), auf die Sprünge.

Haus & Grund möchte allen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern in Mecklenburg-Vorpommern einige Informationen rund um den Start des „Überall-Fernsehens“ DVB-T geben. Der „alte“ Fernseher lässt sich, auch angesichts neuer Technik, glücklicherweise weiter benutzen, allerdings muss er um ein DVB-T-Empfangsgerät erweitert werden. Auch die Digitalisierung des Rundfunks wird international notwendig, um einerseits mehr Programme übertragen zu können und andererseits die Voraussetzung zu schaffen, in Zukunft verschiedene Angebote miteinander vernetzen zu können.

Zunächst wurde diese Digitalisierung in einigen Ballungszentren Deutschlands eingeführt. Mecklenburg-Vorpommern verfügt bereits seit einigen Jahren über den Vorteil, Satellitenprogramme über die eigene Satellitenschüssel am Haus (analog oder digital) zu empfangen. Daher wird hier die Umstellung auf DVB-T wahrscheinlich erst 2007 erfolgen.

Das digitale Antennenfernsehen-DVB-T kann in der Regel bis zu 30 TV-Programme über Antenne digital liefern. Und dies in einer technisch einwandfreien Qualität. Das Kürzel steht für Digital Video Broadcasting-Terrestrial, kurz: digitales Fernsehen über Antenne. Weil es den Empfang innerhalb und außerhalb von Gebäuden ohne Kabelanschluss oder Satellitenschüssel ermöglicht, wird es auch „DVB-T: Das Überall-Fernsehen“ genannt.

Über das analoge Antennenfernsehen ließ sich die Anzahl der TV-Programme, die man empfangen kann, nicht erweitern. Somit drohte es in Konkurrenz zu Kabel und Satellit uninteressant zu werden. Um diesen Verbreitungsweg attraktiver zu machen und für die mobile und portable Nutzung vorzubereiten, muss die analoge Antennenausstrahlung in den neu belieferten Regionen komplett eingestellt werden, in Mecklenburg-Vorpommern also erst nach 2007.

Der Empfang ist natürlich zunächst nur in versorgten Ballungsgebieten möglich. Die Di-

gitalisierung der Ausstrahlung bietet die Möglichkeit, vielmals so viele Programme wie bisher zum selben Aufwand zu verbreiten. Außerdem wird Fernsehen in digitaler Qualität für die Nutzung in der Wohnung, im Haus, im Garten, im Auto oder im Bus möglich gemacht.

Es gibt in Norddeutschland verschiedene so genannte Startinseln die sich zzt. noch außerhalb von Mecklenburg-Vorpommern befinden. In der Region Hannover/Braunschweig und in Bremen/Unterweser startete DVB-T am 24. Mai 2004, in Hamburg/Lübeck und in Kiel am 8. November 2004. Nach höchstens einem halben Jahr wird die Umstellung komplett durchgeführt sein und die maximale Zahl von Programmen (ca. 20 bis 30) wird empfangen werden können.

Die Planungen werden vom Norddeutschen Rundfunk, von den Landesmedienanstalten in Niedersachsen, Bremen, Hamburg und Schleswig-Holstein sowie dem Zweiten Deutschen Fernsehen (ZDF) gemeinsam mit den privaten Programmbietern durchgeführt.

Zunächst können die Haushalte in den Startinseln, die Programme über Zimmer- oder Dachantenne empfangen. Dazu kommen die Antennennutzer mit Zweitgeräten in Haus und Wohnung bzw. im Garten- oder Wochenendhaus. Aber auch alle Zuschauer, die an TV-Empfang mit tragbaren Geräten interessiert sind, will das Überall-Fernsehen künftig ansprechen. Zum Empfang braucht man neben der Antenne mindestens ein Zusatzgerät – das so genannte DVB-T-Empfangsgerät. Es „übersetzt“ die digitalen Datenpakete von DVB-T für den normalen (analog) Fernsehempfänger. Man kann jedoch auch mit einer PC-Karte oder einer USB-Box DVB-T mit dem Computer empfangen. In Kürze werden auch verschiedene Fernsehgeräte auf den Markt kommen, bei denen ein Empfangsteil für DVB-T eingebaut ist.

Das System ist so ausgelegt, dass in den Kerngebieten (später auch in Mecklenburg-Vorpommern) der Empfang im Gebäude mit einer einfachen Zimmerantenne möglich sein wird. Sollte dies nicht ausreichen, können auch aufwändigere (so genannte aktive) Antennen im Zimmer oder einfache Stabantennen im Freien (z. B. vor dem Fenster) eingesetzt werden. Auch der Empfang mit beste-

henden oder neuen Dachantennen ist möglich, hier muss aber eventuell die Ausrichtung geändert werden.

Für jedes Fernsehgerät benötigt man – wie auch beim Satellitenempfang und beim digitalen Kabelfernsehen – ein eigenes Zusatzgerät (DVB-T Empfangsgerät). Bild- und Tonqualität werden durch das digitale terrestrische Fernsehen erheblich verbessert. Selbstverständlich müssen Sie auf Ihren Videotext nicht verzichten. Allerdings bietet das digitale Fernsehen weitaus mehr Möglichkeiten, zusätzlich zum TV-Programm Service-Informationen und eine Kombination von Texten, Bildern und Grafiken zu übertragen. Das DVB-T-Empfangsgerät wird entweder über die so genannte Scart-Buchse oder den Antenneneingang an den Fernseher angeschlossen. Veränderungen am Fernsehapparat selbst sind nicht erforder-

lich. Einfache DVB-T-Empfängergeräte werden zzt. bereits zu einem Preis von unter 100 Euro angeboten.

Die Programme der öffentlich-rechtlichen Sender werden nach dem DVB-T-Start noch maximal sechs Monate weiterhin analog, also auf dem herkömmlichen Weg, ausgestrahlt, dies zumeist auf anderen Kanälen und mit geringerer Sendeleistung. Erst danach wird es in den Startregionen nur noch digitales Fernsehen per Antenne geben.

Übrigens hat sich künftig jeder Mieter selbst um den Kauf eines DVB-T-Empfängergerätes bzw. einer Zimmerantenne zu kümmern. Sollte der Vermieter eine Gemeinschaftsantenne bzw. Gemeinschaftsanlage anbieten, wären die Kosten für Wartung usw. anteilig als Nebenkosten umlegbar.

**Erwin Mantik
NDR-Rundfunkrat**

GEMEINSCHAFTLICHE MIETVERHÄLTNISSE

Räumungsklage auch gegen ausgezogenen Mitmieter möglich

Die Räumungsklage ist gegen alle Mitmieter zu richten, auch wenn einer der Mitmieter bereits ausgezogen ist.

Das Rechtsschutzbedürfnis entfällt nicht deshalb, weil der ausgezogene Mieter erklärt hat, nicht mehr in die Wohnung einzuziehen zu wollen (LG Berlin,

Das Grundeigentum 2004, 352).

Zwei Mieter hatten eine Wohnung gemeinsam angemietet. Ein Mitmieter zog nach einigen Jahren aus der gemeinsamen Wohnung aus und bat den Vermieter vergeblich um Entlassung aus dem Mietverhältnis. Später kündigte der Vermieter

beiden Mietern fristlos und verlangte von diesen Räumung der Wohnung. Der bereits vor Jahren ausgezogene Mitmieter trat den Standpunkt, ein Rechtsschutzbedürfnis ihm gegenüber für die Räumungsklage bestehe nicht, da er nicht vor habe, die Wohnung wieder zu beziehen.

Dieser Rechtsauffassung widersprach das Landgericht Berlin und bestätigte damit die herrschende Meinung, insbesondere auch der Rechtsprechung des BGH (BGH GE 1996, 255 ff.). Das Landgericht Berlin stellte noch einmal eindeutig klar, dass das Mietverhältnis zwischen den Parteien durch den Auszug des ersten Mieters aus der Wohnung und seiner ohne Mitwirkung des Mitmieters erfolgten Kündigung nicht beendet worden ist. Sind aber mehrere Mieter vorhanden, so ist die Räumungsklage gegen alle zu richten, auch wenn einer der Mieter bereits ausgezogen ist. Zwar werde im vorliegenden Fall deutlich, dass der Mitmieter nicht mehr in die Wohnung einzuziehen wolle, dennoch kön-

ne sich der Mieter ja eines anderen besinnen, sodass sich die Frage stelle, ob er an seine frühere Erklärung gebunden sei. Im Rahmen der Zwangsvollstreckung könne diese materielle Berechtigung des Mieters einer Wohnung zum Besitz an ihr jedoch nicht überprüft werden, sondern lediglich im Erkenntnisverfahren (streitigen Verfahren). Das Rechtsschutzbedürfnis könne nur dann entfallen, wenn der Gerichtsvollzieher gegen den in der Wohnung verbleibenden Mieter bereits Zwangsräumung durchgeführt und den Vermieter bereits in den Besitz der Wohnung eingewiesen hätte und so der Räumungsanspruch erfüllt worden wäre. Damit sind beide Mieter gesamtschuldnerisch verpflichtet, die Wohnung zurückzugeben.

Dieser Anspruch besteht auch gegenüber dem bereits ausgezogenen Mieter, denn er ist auf Einräumung des unmittelbaren Besitzes an den Vermieter gerichtet, und für diese unteilbare Leistung müssen alle Mieter eintreten. **LV**

FÖRDERMITTEL ONLINE

Neue Internetportale der KfW-Bank sind jetzt online

Ziel ihrer Neugestaltung war ein übersichtlicheres und genaueres Angebot. So findet man auf den Seiten der KfW-Förderbank unter www.kfw.de alle Förderprogramme aus den Bereichen Bauen, Wohnen, Energie sparen, Umweltschutz, Infrastruktur usw. sowie Informationen zu weiteren Transaktionsmöglichkeiten.

Haus & Grund: Die Förderprogramme der Kreditanstalt für Wiederaufbau können Haus-

eigentümern insbesondere für den Bereich energetische Modernisierung nach wie vor empfohlen werden.

Hervorzuheben sind das:

- CO₂-Gebäudesanierungsprogramm
- CO₂-Minderungsprogramm
- Wohnraum-Modernisierungsprogramm 2003 (leicht modifiziert)
- Wohneigentumsprogramm

Red. H & G M-V