



Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e.V.

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



URLAUSGRÜSSE 2004

Allen Mitgliedern und Freunden von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern wünschen wir eine angenehme, gesunde Urlaubszeit

Wer nicht auf Reisen geht – und das sind mittlerweile immer mehr Menschen –, findet in seinem Garten oder der näheren Umgebung seines Heimatortes oft sehr gute Entspannungsmöglichkeiten. Unser Land hat gerade in diesem Bereich eine unglaubliche Vielfalt zu bieten. Gute Luft, Ruhe und eine meist noch flächendeckende intakte Natur.

Sei es bei leichter Gartenarbeit im Freien oder bei sportlichen Aktivitäten. Wichtig ist

nur: vom Alltag abschalten, sich vom Stress befreien und einfach entspannen. Wiederentdeckt werden immer häufiger der eigene Garten als Fitness- oder Wellnessoase. Wenn Sie also dem Körper und der Seele etwas Gutes gönnen wollen, ist ein Wellnessgarten mit einem Naturpool und allem was dazu gehört genau das Richtige. Man kann nach dem Aufstehen oder nach Feierabend ggf. ein paar Runden schwimmen und was wäre da idealer als der eige-



ne Garten. Er ist ein Ort, an dem man sich zu Hause fühlt. Den Traum vom „Freibad vor der eigenen Tür“ erfüllen inzwischen zahlreiche Garten- und Landschaftsgestalter, die sich z. B. auf den Bau von „Swimmingpools mit biologischer Wasseraufbereitung“ spezialisiert haben. Meist bohren diese Firmen sogar eigene Brunnen zur Wasserversorgung, wenn eine Genehmigung vorliegt.

Wellness bedeutet also Wohlbefinden, Lebensfreude und Vitalität für Körper, Geist und Seele. Für einen Wellnessgarten mit einem Naturpool ist nicht unbe-

dingt ein großes Gartengrundstück notwendig. Ganz private Badeträume können bereits ab einer Größe von 40 m² Wasseroberfläche verwirklicht werden. Reihengartengärten sind also kein Problem. Nach „oben“ sind natürlich keine Grenzen gesetzt. Auch in der Gestaltung sind den optischen und ästhetischen Wünschen keine Grenzen gesetzt. Und wer keine langen Wege in Kauf nehmen möchte, kann sich das private Badevergnügen bis an die Terrasse heranholen. So kann man fast vom Wohn- oder Schlafzimmer aus ins Wasser springen. **Ma LV**



Bei Mieterhöhungsverlangen regionalen Mietspiegel beachten

Von RA Rainer Lassé

Ein formell wirksames Mieterhöhungsverlangen ist gegeben, wenn der Vermieter unter zutreffender Einordnung der Wohnung des Mieters in die entsprechende Kategorie des Mietspiegels die dort vorgesehene Mietspanne richtig nennt und die erhöhte Miete angibt.

Liegt die verlangte Miete oberhalb der im Mietspiegel ausgewiesenen Mietspanne, so ist das Erhöhungsverlangen insoweit unbegründet, als es über den im Mietspiegel ausgewiesenen Höchstbetrag hinausgeht (BGH, Urteil vom 12. November 2003 – VIII ZR 52/03).

Der BGH hat sich in dieser Entscheidung insbesondere mit den formellen Wirksamkeitsvoraussetzungen eines Miet-

erhöhungsverlangens befasst. Dies war notwendig, weil bisher umstritten war, welche rechtliche Folge es hat, wenn der Vermieter im Rahmen seines Mieterhöhungsverlangens zwar auf den Mietspiegel Bezug nimmt, jedoch einen Mietzins verlangt, der oberhalb der dort vorgesehenen Mietzinsspanne liegt. Der BGH hat nunmehr entschieden, dass seiner Auffassung nach auch im Fall einer Überschreitung der im Mietspiegel genannten Mietzinsspanne das Mieterhöhungsverlangen bis zu dem im Mietspiegel angegebenen Höchstbetrag formell wirksam ist.

Er führt dazu unter anderem aus, dass das Mieterhöhungsverlangen grundsätzlich ausreichend begründet ist, wenn der Vermieter sein Mieterhöhungs-

verlangen auf den Mietspiegel stützt und zur Begründung seines Begehrens unter zutreffender Einordnung der Wohnung in die entsprechende Kategorie des Mietspiegels die dort genannten Mietzinsspannen angibt. Darüber hinaus ist die erhöhte Miete anzugeben und gleichzeitig der verlangte Mietzins pro m² aufzuführen.

Damit sind grundsätzlich die formellen Wirksamkeitsvoraussetzungen für ein Mieterhöhungsverlangen erfüllt. Die Wirksamkeit scheidet nicht daran, dass der Vermieter einen Mietzins verlangt, den der Mietspiegel nicht deckt. Dies ist allein eine Frage der materiellen Berechtigung des Mieterhöhungsverlangens.

In dem zu entscheidenden Fall hatte der Vermieter einer 73

m² großen Wohnung zunächst einen Mietzins von 403,10 Euro netto verlangt. Später hatte er dann von dem Mieter unter Hinweis auf den Mietspiegel eine Mieterhöhung auf 524,03 Euro netto verlangt. Dies entsprach einer Miete von 7,18 Euro/m². Der Mieter akzeptierte die Mieterhöhung nicht, da sich der verlangte Mietzins um 0,02 Euro/m² oberhalb der vom Mietspiegel vorgegebenen Spanne befand.

Nach Auffassung des BGH führt die Überschreitung der sich aus dem Mietspiegel ergebenden Spanne in dem Mieterhöhungsverlangen des Vermieters nicht dazu, dass das Mieterhöhungsverlangen insgesamt unwirksam ist. Unwirksam ist das Mieterhöhungsverlangen nur bezüglich des durch die Begründung nicht gedeckten Teils. Dementsprechend war das Mieterhöhungsverlangen bis zum Höchstsatz der im Mietspiegel angegebenen Mietspanne formell wirksam.

Ob die konkret vom Vermieter geltend gemachte Mieterhöhung tatsächlich berechtigt ist, ist im Rahmen der materiell-rechtlichen Überprüfung des Mieterhöhungsverlangens zu entscheiden. Grundsätzlich erfolgt die Überprüfung mittels eines Gutachtens, in dessen Rahmen der Mietwert der betreffenden Wohnung unter Berücksichtigung ihrer Größe, Ausstattung, Lage und ihres Alters und der daraus resultierende Mietzins, den der Vermieter berechtigterweise verlangen kann, ermittelt wird. In dem entschiedenen Fall kam der Sachverständige in seinem Gutachten zu dem Ergebnis, dass der Mietwert der Wohnung bei 469,77 Euro lag. Dies entspricht einem Preis pro m² von 6,44 Euro. Diesen Mietzins hat der Mieter künftig zu zahlen.

Wirksamer Grundmauerschutz schafft Werthaltigkeit

Feuchtigkeit ist im Bereich der Grundmauer eine Gefahr für die Substanz eines Hauses.

Die Zuverlässigkeit und Dauerhaftigkeit einer Drainage ist deshalb direkt für den Werterhalt der eigenen vier Wände verantwortlich und lässt keinen Platz für Kompromisslösungen. Dies gilt umso mehr, wenn der Keller als Wohnraum oder beheizter Hobbykeller genutzt wird.

Der Keller eines modernen Hauses muss vielen Ansprüchen genügen. Im Interesse eines gesunden Raumklimas und des Werterhaltes des Bauwerks muss er trocken und Energie sparend beheizbar sein. Hierfür gibt es Grundmauerschutz- und Dränbahnen. Das Material aus einer silberfarbenen Spezialnoppenbahn mit aufkaschiertem filterstabilem Geotextil ist eine Universallösung für den Grundmauerschutz. Das absolut verrottungsfreie Material eignet sich für alle Perimeterdämmstoffe und alle druckstabilen und kraftübertragenden Untergründe oder Abdichtungen. Bauwerke aus Beton werden so vor bauphysikalischen Problemen geschützt, indem sie als Dampfsperre zwischen dem Beton und dem feuchten Erdreich dient.

Besonders geeignet ist die Noppenbahn auch für den Einsatz auf Perimeterdämmplatten. Diese bieten zwar einen zuverlässigen Schutz für die Abdichtung, sind selbst aber schon

beim Verfüllen der Baugrube mechanischen Belastungen ausgesetzt. Werden sie beschädigt, kann ihre Dämmwirkung durch eindringende Feuchtigkeit eingeschränkt werden. Die Spezialnoppenbahn schützt die Dämmplatten nicht nur wirksam gegen derartige Beschädigungen, sondern verhindert zugleich, dass Wasser in eventuell vorhandene Fugen eindringen kann.

Damit wird sichergestellt, dass dem Hausherrn die volle Leistung der Dämmplatten zur Verfügung steht. Dies ist gerade bei einer Nutzung des Kellerraums als Wohn- oder Hobbykeller unerlässlich. Die Noppenstruktur der Bahnen bildet nach dem Einbau ein leistungsfähiges Kanalsystem mit einer Drainagekapazität von 3,5 l/s x m. Damit sind sie auch extremem Wasseranfall gewachsen. Das System wirkt zugleich als zuverlässige Methangas- und Radondränge, was in entsprechend belasteten Gebieten ein wichtiger Vorteil ist. Die enorme Druckfestigkeit der Noppenbahn ermöglicht Einbautiefen von bis zu 10 m Bodentiefe.

Die Verarbeitung ist denkbar einfach: Die Zwei-Schichten-Bahn kann ohne Bodenaustausch sofort verlegt werden (siehe Bild). Durch die Materialbreite von 2,40 m kann sie in fast jedem Keller quer in einem Stück auf die Wand gebracht werden.



BERATUNGSPFLICHTEN

Verkauf von vermietetem Wohnungseigentum

Ein zu dem Kauf hinzutretender Beratungsvertrag kann zustande kommen, wenn der Immobilienverkäufer den Käufer unter Zuhilfenahme einer Berechnung der Rentierlichkeit zum Ankauf einer Immobilie bewegt. Anders als die bei Vertragsverhandlungen gesetzlich geschuldete Aufklärung kann die vom Verkäufer vertraglich übernommene Beratung sich grundsätzlich auch dann nicht nur auf einen Teilaspekt beschränken, wenn der Käufer bei gebotener Wahrnehmung seiner Interessen die Unvollständigkeit eigentlich hätte erkennen müssen.

Hat die Beratung des Verkäufers den Erwerb und die Unter-

haltung einer Immobilie zum Gegenstand, darf sich die Berechnung des Eigenaufwands des Käufers nicht nur auf das Jahr der Anschaffung beschränken, wenn eine Veränderung der Mieteinnahmen oder der Unterhaltungskosten bereits abzusehen ist. Werden z. B. die Unterhaltungskosten des Sondereigentums aus einem Mietpool der Wohnungseigentümer gemeinsam bestritten, der vom Verwalter des Gemeinschaftseigentums mit verwaltet wird, müssen sie bei der Berechnung des Eigenaufwands des Käufers berücksichtigt werden (BGH, Urteil vom 31. Oktober 2003 – V ZR 423/02).

Tag der offenen Tür 2004 bei Haus & Grund Schwerin

Der Verein der rund 600 Schweriner Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer hatte am 27. Mai 2004 seinen diesjährigen „Tag der offenen Tür“, der mit seinen öffentlichen Veranstaltungen in der Schweriner Geschäftsstelle, Mecklenburgstraße 64, durchgeführt wurde. Über Presse, Radio und Fernsehansage wurde bereits im Vorfeld überregional auf die Veranstaltung hingewiesen.

Auch in diesem Jahr ging es wieder um Kurzvorträge und Gesprächsrunden aller das Haus-, Wohnungs- und Grundeigentum betreffenden Probleme von „A“ wie „Ankündigungen einer Wohnraummoderni-

sierung“ bis „Z“ wie „Zahlungsverzug des Mieters – was sollte man tun?“ Neben Informationen von ehrenamtlichen Beratern, bekannten Rechtsanwälten und Notaren der Stadt bestand die Möglichkeit, Kontakte mit Wertgutachtern oder Vermietungs-Fachleuten zu knüpfen.

Die Themenangebote am Tag der offenen Tür waren vielfältig:

- Wie sollte man mit seinem (langjährigen oder neu erworbenen) Grundbesitz wirtschaftlich umgehen?
- Welchen Wertzuwachs oder Verlust hat mein Haus in den letzten Jahren?

- Wodurch könnten die Minderungen des Immobilienwertes eingetreten sein?
 - Wie sollte man vorgehen, um leer stehende Wohnungen wieder zu vermieten?
 - Lohnen Investitionen, um den zeitgerechten Standard für eine nachhaltige Vermietung zu sichern?
 - Wie geht man rational das Graffiti-Problem an?
- Am Tag der offenen Tür konnte man sich nicht nur informieren, sondern auch Formulare bzw. Mietverträge für Mecklenburg-Vorpommern kaufen oder sich über eine Mitgliedschaft bei Haus & Grund Schwerin erkundigen. **OV SN**

KÜNFTIG IN M-V: DVB-T

Leserfragen zur Einführung des digitalen Fernsehens

Liebe Leser, auf unseren Artikel in der Juni-Ausgabe Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern erhielten wir weitere Anfragen zur künftigen Digitalisierung der terrestrischen Programmverbreitung des Fernsehens und Rundfunks, was in Vorbereitung vom Hauseigentümer zu beachten und wann damit im Land zu rechnen sei. Das in den Medien häufig genannte Kürzel „DVB-T“ steht für „Digital Video Broadcasting-Terrestrial“ bzw. „digitaler Fernsehempfang über Antenne“. Der Empfang ist also ähnlich wie beim Handy zu verstehen. Zusammen mit den Digitalnormen für Kabel- und Satellitenübertragung bildet DVB eine Familie internationaler Standards für das Fernsehen in der Zukunft.

Frage: Dürfen denn die durch Gebühren von allen Bürgern finanzierten öffentlich-rechtlichen Sender überhaupt die analoge Antennenversorgung einstellen?

Antwort: Ja. Zwar ist mit der Gebührenfinanzierung ein Grundversorgungsauftrag verbunden. Aber in dem seit 1. Juli 2002 in Kraft getretenen Rundfunkänderungsstaatsvertrag aller Bundesländer heißt es im § 52 a ausdrücklich: ARD und ZDF „sind berechtigt, zu angemessenen Bedingungen die analoge terrestrische Versorgung schrittweise einzustellen, um Zug um Zug den Ausbau und die Zuweisung digitaler terrestrischer Übertragungsmöglichkeiten zu ermöglichen“.

Frage: Werden die Rundfunkgebühren wegen DVB-T erhöht?

Antwort: Nein, denn die öffentlich-rechtlichen Rundfunkanstalten haben bereits für die Jahre 2001 bis 2004 Mittel für die Digitalisierung der terrestrischen Programmverbreitung durch die unabhängige Gebührenkommission KEF bewilligt bekommen. Auch für die folgende Gebührenperiode sol-

len Mittel für DVB-T bereitgestellt werden. Über die „GEZ-Gebühr“ wird also die DVB-T-Verbreitung des öffentlich-rechtlichen Rundfunks finanziert, wie auch die analoge terrestrische Verbreitung bisher und für die Dauer der Restlaufzeit.

Frage: Welche Geräte braucht man mindestens für digitales Antennen-TV?

Antwort: Zum Empfang von DVB-T: Das Überall-Fernsehen braucht neben der Antenne mindestens ein Zusatzgerät – die so genannte Set-Top-Box. Sie „übersetzt“ die digitalen Datenpakete von DVB-T für den normalen (analogen) Fernsehempfänger.

Frage: Wie empfangen ich DVB-T?

Antwort: Das System ist so ausgelegt, dass künftig in den Versorgungsgebieten der Empfang im Gebäude mit einer einfachen Stabantenne im Zimmer möglich sein wird. Sollte dies nicht ausreichen, können auch aufwendigere (so genannte aktive) Antennen im Zimmer oder einfache Stabantennen im Freien (z. B. vor dem Fenster) eingesetzt werden. Auch der Empfang mit bestehenden oder neuen Dachantennen ist möglich.

Frage: Was ist eine aktive Antenne?

Antwort: Es handelt sich um eine Antenne mit integriertem Verstärker. Dieser verstärkt die empfangenen Signale. Aktive Antennen werden über ein Koaxialkabel an den DVB-T-Empfänger angeschlossen und benötigen für den Verstärker stets eine Betriebsspannung. Sie wird meistens in einem Steckernetzteil erzeugt, kann aber auch vom DVB-T-Empfänger über das Koaxialkabel zugeführt werden, wenn der DVB-T-Empfänger dafür ausgelegt ist.

Frage: Erhöht DVB-T den Elektromog?

Antwort: Nein. Durch die digitale Übertragung wird die Sendeleistung gegenüber der

analogen wesentlich abgesenkt. Das führt zur Reduzierung der Gesamtbelastung, auch wenn ein Vielfaches an Programmen empfangbar ist. Nähere Aufschlüsse, die diese Aussage bestätigen, haben neuere Untersuchungen des Bundeswirtschaftsministeriums ergeben.

Frage: Kann ich eine vorhandene terrestrische Dachantenne weiterverwenden?

Antwort: Zum Teil ist dies möglich, es hängt jedoch von mehreren Faktoren (Alter, Ausführung, ...) ab. Gegebenenfalls sind Modifikationen erforderlich. Ihr Installationsbetrieb für Antennen kann Ihnen hier weiterhelfen, sollte es mit entsprechenden Zimmerantennen nicht funktionieren. Wichtig ist, dass die Antenne für den Empfang bis 862 MHz geeignet sein muss.

Frage: Muss man das Fernsehgerät austauschen?

Antwort: Nein. Die Set-Top-Box wird entweder über die so genannte Scartbuchse oder den Antenneneingang einfach an den Fernseher angeschlossen. Veränderungen am Fernsehapparat selbst sind nicht erforderlich.

Frage: Gibt es künftig auch Fernsehgeräte, die direkt DVB-T empfangen können?

Antwort: Hersteller arbeiten bereits an Fernsehgeräten, die das digitale Empfangsteil bereits eingebaut haben. Geplant sind auch PC-Karten und USB-Boxen, damit man am Computer und Laptop DVB-T ebenfalls sehen kann.

Frage: Welche Programme bietet DVB-T?

Antwort: Das ist im Einzelnen noch nicht beschlossen. Derzeit geht man von 20 bis 24 oder mehr Programmen aus. Das Programmangebot bei DVB-T wird mit hoher Wahrscheinlichkeit die heutigen analog terrestrischen und die „beliebtesten“ Programme des öffentlich-rechtlichen und des privaten Rundfunks zu gleichen Teilen beinhalten.

Brandschutztipps zur Grillsaison

Alljährlich passieren zur Grillsaison schreckliche Unfälle. Meist sind es Verbrennungen, die der Grillparty ein jähes Ende bereiten.

Damit solche Unfälle erst gar nicht passieren, unterrichtete uns die Grundeigentümergeinschaft, wie einfach eine Schadschutzvermeidung sein kann, denn im Sommer stehen Grillabende hoch im Kurs. Doch was als Vergnügen beginnt, kann durch Unachtsamkeit schwere Verletzungen hervorrufen. Immerhin passieren in der Bundesrepublik in jeder Grillsaison von April bis September ungefähr 3 000 bis 4 000 Unfälle mit dem Feu-

er. Verbrennungen sind dabei die Hauptverletzungsgefahren.

Sicherheitsmaßnahmen: Zum einen sollte der Grill sicherheitsgeprüft sein. Zusätzlich ist darauf zu achten, dass der Grill immer auf einem festen und nicht brennbaren Untergrund sicher steht. Dies können eine ebene Rasen- oder Steinfläche sein. Auf Benzin und Spiritus als Brennbeschleuniger ist ganz zu verzichten, da beide Flüssigkeiten beim Verdunsten ein brennbares Dampf-Luft-Gemisch erzeugen, das explosiv ist und schwere Verbrennungen verursachen kann. Benutzen Sie lieber Grillanzünder, die allerdings mit einem TÜV-Zeichen

gekennzeichnet sein sollten.

Vorsicht ist auch beim Ausglühen der Kohle geboten. Schüttet man die noch heiße Glut auf den Rasen, können Haustiere hereintreten oder Kleinkinder in die leuchtende Restkohle fassen. Am besten kühlt die Kohle durch ein Übergießen mit Wasser aus. Auch die gelöschte Glut sollte nicht in einen brennbaren Behälter umgefüllt werden. Außerdem ist der Grill immer im Auge zu behalten. Denn schnell kann durch einen unerwarteten Windstoß das Feuer angefacht werden und ein Funkenflug zum Brandauslöser werden.

GEV HH

GEMEINSCHAFTSGARAGEN

Eigentumsverhältnisse und Instandsetzungspflichten beim Wohnungseigentum

Die tragenden Teile eines auf dem gemeinschaftlichen Grundstück errichteten Garagengebäudes – wie z. B. das Dach – gehören zum gemeinschaftlichen Eigentum, auch wenn die Garagen dem Sondereigentum nur eines Wohnungseigentümers zugeordnet sind und unabhängig davon, ob die Gara-

gen frei stehend oder im Anschluss an das Wohngebäude errichtet worden sind.

Die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der tragenden Teile des Garagengebäudes sind insoweit mangels anderweitiger Bestimmung in der Teilungserklärung oder spä-

terer Vereinbarung von allen Wohnungseigentümern zu tragen, auch wenn in der Teilungserklärung bestimmt ist, für die Instandhaltung und Instandsetzung des Sondereigentums müssten die jeweiligen Eigentümer aufkommen (OLG Düsseldorf, Beschluss vom 5. November 2003).

SOLARSTROM

Mit Solarstrom Geldsegen erwerben?

Es gibt zwar Rückvergütungsmöglichkeiten und zinsverbilligte Darlehen beim Einsatz von Solarzellen, aber häufig wird beim Um- oder Neubau von Häusern in Mecklenburg-Vorpommern gar keine Solaranlage eingeplant.

Die meisten Eigentümer schrecken zunächst einmal vor den rund 20 000 Euro Investitionskosten zurück, denn das Grundkapital fehlt dafür.

Die Einstellung ändert sich, wenn z. B. ein Nachbar, der seit kurzem im Besitz einer derartigen Anlage ist, auf Einsparungsmöglichkeiten hinweist, denn seine Einspeisungsvergütung bringt ihm in den künftigen zwei Jahrzehnten voraussichtlich bis zu 21 000 Euro durch so genannte Rückvergütungsmöglichkeiten. So suggerieren es zumindest die Solaranbieter. Gemeint ist die Einspeisungsvergütung von derzeit 45,7 Cent je Kilowattstunde. Der mit der Solaranlage erzeugte Strom wird in das Stromnetz eingebracht und dem Solaranlagenbesitzer rückerstattet. Geht man nun davon aus, dass die jährliche Stromerzeugung bei rund 2 500 Kilowattstunden liegt, kommt man, auf 20 Jahre gerechnet, nach Angaben der Solarindustrie auf eine Gesamtsumme von rund 25 000 Euro Rückerstattung, die Investitionskosten sind also allein durch die Einspeisungsvergütung bei weitem hereingeholt, auch wenn man die Betriebskosten von 4 000 Euro hinzuaddiert. Aber neben der Einspeisung von Solarstrom ins Stromnetz mit so genannten netzgekoppelten Anlagen kann der Strom auch sofort verbraucht oder in eine Batterie eingespeist werden und in abgelegenen Gegenden als Alternative zu Dieselmotoren genutzt werden.



Haus & Grund: Natürlich kann das bisher Geschriebene im Einzelfall nur eine „Milchmädchenrechnung“ bleiben, denn wer kann bereits bestätigen, dass entsprechend sensible Solaranlagen auch wirklich 25 Jahre durchhalten und effektiv Strom erzeugen? Was kostet uns die Wartung oder notwendige Reparaturen?

Dagegenzuhalten ist: Es wird die fast netzpreisunabhängige Energie für den Eigenverbrauch sowie die verbesserte Förderung von Heiz- oder Brauchwassererwärmung ermöglicht.

Für die Förderung von Solar Kollektoren zur Gewinnung von erneuerbaren Energien gibt es bereits seit Februar 2003 eine Förderung von Solarkollektoren. Der Betrag von bislang 92 Euro je Quadratmeter wurde auf 125 Euro je Quadratmeter Kollektorfläche erhöht. Eine durchschnittliche Anlage von rund neun Quadratmetern erhält damit z. B. 1 125 Euro an Fördermitteln.

Weiter können zu den Kos-

tenvorteilen durch Einspeisung oder Direktverbrauch Antragsberechtigte bei Solarstromanlagen auch noch in den Genuss von zinsverbilligten Darlehen aus dem „100 000-Dächer-Solarstrom-Programm“ der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) kommen. Hierzu wird einfach das Standardantragsformular bei der Hausbank eingereicht. Die Hausbank hat in der Regel das Formular vorliegen oder kann es Ihnen besorgen. Die Förderkonditionen dürfen dabei als durchaus attraktiv angesehen werden. Denn das zinsverbilligte Darlehen liegt bei rund 1,91 Prozent und zehn Jahren Laufzeit, wobei die ersten zwei Jahre tilgungsfrei sind.

Haus & Grund: Gut wäre es natürlich, wenn uns Eigentümer aus Mecklenburg-Vorpommern ihre Erfahrungen über den Einsatz von Solaranlagen an bzw. auf Immobilien mitteilen würden, damit die Erfahrungen der Allgemeinheit zugänglich werden.

WOHNWERTFÖRDERUNG

Kreditnahme: Vorher bitte umfassend informieren!

Immobilienbesitzer, die z. B. ihren Wohnraum modernisieren wollen, können sich in der Regel bei ihrer Hausbank zu den zinsgünstigen Krediten der Wohnwertförderung beraten lassen.

Es zeigt sich, dass Hauseigentümer als Kreditnehmer von einem Beratungsgespräch vor allem dann profitieren, wenn sie schon zuvor in ihrem Haus & Grundverein erste Vorabinformationen über mögliche Finanzierungsmöglichkeiten einholen.

Fallbeispiel

Seit Jahren schon wollten Herr Mustermann und seine Frau ihr Haus sanieren lassen. Denn die alte Heizungsanlage im Keller verbrauchte zu viel Öl und an Winterabenden zog es durch die Fenster. Die notwendige Modernisierung konnte das Ehepaar jedoch nicht aus eigener Tasche bezahlen. Auf der Suche nach einer Finanzierungsmöglichkeit erkundigten sie sich zunächst in ihrem Haus & Grundverein über mögliche Kreditprogramme zur Wohnwertförderung und erfuhren, dass unterschiedliche Programme angeboten werden. Diese Gelegenheit wollten sie sich nicht entgehen lassen. Das Ehepaar las sich zusätzlich über das Internet in das Thema ein und stellte fest, dass es über die Wohnwertförderung eine ganze Bandbreite an Finanzierungsmöglichkeiten gibt.

Da private Kreditnehmer die Programme über ihre Hausbank

beantragen müssen, arrangierten sie dann einen Termin bei einem Bankberater. Um nicht völlig unvorbereitet in das Beratungsgespräch zu gehen, überlegte das Ehepaar bereits im Vorfeld, welche Maßnahmen durchgeführt werden sollten und wie viel Geld sie dafür aufnehmen mussten. Zusätzlich suchten sie deshalb einen Gebäudeenergieberater, qualifizierten Baufachmann, Heizungsinstallateur und Elektrofachmann auf. Das schaffte letzte Klarheit über die nötigen Modernisierungsmaßnahmen.

Nun stand fest: Zunächst müssen eine neue Heizung und neue Fenster eingebaut und danach die Wärmedämmung des Daches sowie der Kellerdecke erneuert werden. Nun erst ließen sie sich von einem KfW-Experten über die Konditionen einer geförderten Finanzierung informieren. Vor dem Hintergrund der geplanten Maßnahmen entschieden sie sich für das KfW-CO₂-Gebäudesanierungsprogramm. Dadurch konnten sie neben günstigen Zinsbedingungen vor allem von dem im Programm vorgesehenen Teilschuldenerlass von rund 20 Prozent profitieren, denn durch die geplanten Modernisierungen würde ihr Haus nur noch so wenig Energie wie ein Neubau verbrauchen (Norm der Energieeinsparverordnung).

Gut vorbereitet konnte das Ehepaar so seinen Bankberater im Gespräch gezielt nach den Programmen der Wohnwertför-

derung befragen. Dieser wies zunächst auf die Förderkredite der eigenen Hausbank hin. Im Vergleich stellte sich dann aber schnell heraus, dass die KfW-Programme für die geplanten Maßnahmen meist attraktivere Konditionen bieten. Schließlich half der Kundenberater dem Ehepaar dabei, das Antragsformular auszufüllen, um es danach an die KfW-Förderbank weiterzuleiten. Vor kurzem hat die KfW den Kredit gebilligt, bald sollen die Arbeiten beginnen. Dank der Wohnwertförderung kann dann Energie und Geld gespart und zugleich zu Hause so richtig mollig warm werden.

Weshalb Wohnwertförderung?

Die Wohnwertförderung will Haus- und Wohnungseigentümer motivieren, in die Modernisierung ihrer Immobilien zu investieren. Im Rahmen der Agenda 2010 will die Bundesregierung auch die Ausstattung und energetische Qualität der bestehenden Bausubstanz steigern. Sie stellt dazu über verschiedene Finanzierungsprogramme der KfW-Bankengruppe zinsgünstige Kredite zur Verfügung. Diese können meist über jede Hausbank unbürokratisch beantragt werden. Die baufachliche Beratung entsprechender Maßnahmen kann in den meisten Haus & Grundvereinen durchgeführt werden oder man schickt sie von dort zu regional bewährten Fachleuten in ihrem Umfeld.

Ma LV H & G

Stellen Sie Ihren Antrag nach dem 100.000 Dächer-Solarstrom-Programm – es geht einfacher als Sie denken:

- Beratung und Angebotserstellung über eine Solarstromanlage durch eine Solar-Fachfirma Ihres Vertrauens
- Finanzierungsberatung bei Ihrer Hausbank
- Einreichung des Antrages bei der Hausbank (Antragsformular Nr. 141 660 der Kreditanstalt für Wiederaufbau)
- Abforderung des Kredites bei der Hausbank
- Bezahlung der Anlage

Das leistet eine typische Solarstromanlage (Durchschnittswerte)

- Anlagengröße: 3 kwp (Kilowatt peak gleichbedeutend mit „Spitzenleistung“)
- Stromerzeugung: 2.500 kwh (Kilowattstunden)
- Modulfläche: 27 m²
- Kosten: 20.000 Euro (incl. gesetzliche MwSt.)
- Rückvergütungshöhe Solarstrom: 45,7 Cent/kwh für in 2003 erbaute Anlagen, 43,7 Cent/kwh für Anlagen, die im Jahre 2004 erbaut werden
- Rückvergütungsdauer: Restdauer des Jahres der Antragstellung plus 20 Jahre ab 1.1. des Folgejahres

100.000 Dächer-Solarstrom-Programm: Das müssen Sie unbedingt beachten:

- Förderungsfähig sind Solarstromanlagen ab einer Größe von ca. 1 kwp (Kilowatt Peak)
- Antragsberechtigt sind Privatpersonen, Vereine, Stiftungen sowie kleinere und mittlere Unternehmen und freiberuflich Tätige
- Förderkonditionen: Zinsverbilligtes Darlehen: Zinssatz liegt bis zu 4,5% unter dem marktüblichen Zins
- Kredithöhe: 6.230 Euro/kwp für Anlagen bis 5 kwp; 3.115 Euro für jedes kwp
- Laufzeit: 10 Jahre, 2 Jahre tilgungsfrei

Kündigungsfristen in Altmietverträgen

BGH präzisierte Rechtsprechung

In Anknüpfung an die Rechtsprechung vom 18. Juni 2003 – VIII ZR 240/02 – hat der Bundesgerichtshof in seiner aktuellen Entscheidung vom 10. März 2004 – VIII ZR 64/03 – klargestellt, dass nicht nur Individualvereinbarungen, sondern auch vorformulierte Vertragsbestimmungen, nach denen für das Mietverhältnis die damals geltenden Kündigungsfristen des § 565 Abs. 2 BGB maßgeblich sein sollen, eine die Kündigungsfristen betreffende miet-

vertragliche Vereinbarung im Sinne des Artikel 229 § 3 Abs. 10 EGBGB enthalten.

Das bedeutet für Vermieter, dass auch solche Mietvertrags-Formularklauseln in einem vor dem 1. September 2001 abgeschlossenen Vertrag weiterhin anzuwenden sind, die auf die gesetzlichen Kündigungsfristen verweisen und in einer Fußnote zum Vertragstext die damals geltenden Kündigungsfristen des § 565 Abs. 2 BGB a. F. sinngemäß enthalten. **LV**

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern fragte A. Hackbarth von der Grundeigentümer-Versicherung.

Frage: Müssen freiwillige Helfer, wie Freunde, Verwandte und Bekannte, auf privaten Baustellen extra abgesichert werden?

Antwort: Grundsätzlich sollte auf privaten Baustellen besonders auf Schutzvorkehrungen geachtet werden, denn hier ist die Unfallhäufigkeit höher als in der gewerblichen Wirtschaft. Dies liegt vor allem an der weit verbreiteten Selbstüberschätzung. Deshalb haben Bauherren darauf zu achten, dass Schutzausrüstungen – wie Helme, Handschuhe, Mund- und Gehörschutz oder eine Spezialbrille – verwendet werden. Eine

solche Ausrüstung wird im Übrigen auch von der Bau-Berufsgenossenschaft verlangt.

Frage: Was hat es mit der Bau-Berufsgenossenschaft auf sich? Müssen Helfer hier angemeldet werden?

Antwort: Ja, auf jeden Fall. Jeder Helfer, auch freiwillige, sind bei der zuständigen Bau-Berufsgenossenschaft anzumelden. Die Helfer werden hier automatisch unfallversichert. Versichert sind sie also auch dann, wenn der Bauherr seiner Anmeldepflicht nicht nachgekommen ist. Allerdings kann der Bauherr mit einer hohen Geldstrafe rechnen, wenn er seiner Anmeldepflicht nicht nachkommt. Außerdem muss er über die geleisteten Arbeitsstunden seiner Helfer Buch

führen. Wenn nicht mehr als 39 Arbeitsstunden zusammenkommen, muss nichts für die Versicherung gezahlt werden. Sind es mehr, kommen – je nach Bundesland – zwischen 1,20 und 1,70 Euro pro Stunde für den Versicherungsschutz zusammen.

Frage: Muss ich mich als Bauherr selbst in Form eines Versicherungsschutzes absichern?

Antwort: Jeder Bauherr sollte eine private Bauherren-Haft-

pfllichtversicherung abschließen. Eine Baustelle ist immer mit Gefahren für Dritte verbunden und als Bauherr tragen Sie das Haftungsrisiko. Stellen Sie sich beispielsweise einmal vor, einem Helfer fällt beim Dachdecken ein Ziegel aus der Hand und dieser trifft das Auto Ihres neuen Nachbarn. In diesem Fall käme die Bauherren-Haftpflicht für den entstandenen Schaden auf.

Weitere Info: Telefon (0 40) 3 07 09 10

SCHADENSABSICHERUNG

Versicherungsfragen zu Unfällen am Bau

Gewährleistungsansprüche

Zuständigkeit der Eigentümergemeinschaft zur Geltendmachung primärer Gewährleistungsansprüche.

Primäre Gewährleistungsansprüche wegen Baumängeln am Gemeinschaftseigentum stehen den Wohnungseigentümern zu, welche Ersterwerber waren. Ist die Eigentümergemeinschaft, welche die Ansprüche geltend macht, nicht mehr personell

identisch mit der ursprünglichen Gemeinschaft der Ersterwerber, so bleibt die Eigentümergemeinschaft zuständig, wenn die Ersterwerber die späteren Erwerber zur Geltendmachung ermächtigt haben. Dabei ist auch zu vermuten, dass die späteren Erwerber von den Ersterwerbern stillschweigend ermächtigt worden sind (OLG Düsseldorf, Beschluss vom 27. Oktober 2003). **LV**

GRUNDSTÜCKSVERWALTUNG

Bundesgerichtshof zur Vergütung eines Zwangsverwalters

Die nach dem Zeitaufwand bestimmte Vergütung eines Zwangsverwalters von Grundstücken, die nicht durch Vermieten oder Verpachten genutzt werden, kann bei der Bemessung des Stundensatzes nicht an die Vergütung von Berufsbetreuern angelehnt werden.

Für in die Jahre 2000 bis 2003 fallende Abrechnungs-

zeiträume kann die zeitbezogene Vergütung des Zwangsverwalters gemäß § 26 ZwVerwVO bereits nach dem Stundensatzrahmen bemessen werden, der nach § 19 Abs. 1, § 25 ZwVerwVO erst für Abrechnungszeiträume nach dem 31. Dezember 2003 anzuwenden ist (BGH, Beschluss vom 27. Februar 2004). **LV**

WOHNRAUMRÄUMUNG

Verbotene Eigenmächtigkeit kann teuer zu stehen kommen

Es besteht eine Vermieterhaftung, falls eine eigenmächtige Entsorgung von Möbeln des Mieters erfolgt. Entfernt also der Vermieter Einrichtungsgegenstände des Mieters ohne Vorlie-

gen eines gerichtlichen Titels, handelt er in „verbotener Eigenmacht“ und haftet auch ohne Verschulden auf Schadenersatz (BGH, Urteil vom 1. Oktober 2003 – VIII ZR 326/02). **LV**

Änderungen im Umsatzsteuergesetz in Kraft getreten

Seit dem 1. April 2004 ist die Umsatzsteuerschuld bei Grundstückslieferungen (§ 13 b Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 UStG) und bei Bauleistungen (§ 13 b Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 UStG) auf den Leistungsempfänger verlagert worden. Das Bundesfinanzministerium hat mit dem Anwendungs-

schreiben vom 31. März 2004 Detailfragen konkretisiert, ohne allerdings letzte Zweifel ausräumen zu können.

Das ausführliche BMF-Schreiben kann im Internet unter www.bfw-bund.de als pdf-Datei heruntergeladen werden. **LV**

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.

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 Haus-u-Grund-Red@t-online.de	Die., Do., Fr. 9–13 Uhr Mo. 16–18 Uhr, Mi. 13–16 Uhr	Präsident Lutz Heinecke Erwin Mantik
Redaktion	Landeszeitung	Haus-u-Grund-Red@t-online.de		
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

WISSENSWERTES

Das Pareto-Prinzip – oder die 80-zu-20-Regel: Interessant auch für H & G?

Pareto lebte im 19. Jahrhundert und arbeitete an Themen der Ideologie-Kritik, dem Systemwechsel und der Elitenbildung.

Er erkannte unter anderem, dass in vielen Märkten überall auf der Welt ein Großteil der Aktivitäten auf einen Bruchteil der Akteure entfällt. Dies wurde als das 80-zu-20-Pareto-Prinzip bekannt: 80 Prozent des Geschehens entfallen auf 20 Prozent der Beteiligten. Er selbst war vor allem daran interessiert, sein Prinzip auf den Reichtum

der Nationen anzuwenden, der sich (damals wie heute) in den Händen einer kleinen Bevölkerungsminderheit zu konzentrieren pflegte. Er stellte fest, dass die Einkommensverteilung in den verschiedenen Ländern erstaunlich ähnlich war; beispielsweise war der Anteil der „oberen“ 20 Prozent der Bevölkerung am Gesamteinkommen stets mehr oder weniger identisch.

Aus seinen Ergebnissen schloss er, dass die Verteilung einem Naturgesetz unterliege

und politische Instrumente zur Einkommensumverteilung deshalb nicht funktionieren könnten. Die einzige Möglichkeit, das Einkommen der Armen zu erhöhen, bestand seiner Ansicht nach in der Vergrößerung des Kuchens insgesamt, das heißt der Erhöhung der Produktion (des Bruttoinlandsprodukts). Diese These vertreten seither viele Politiker und Lobbyisten. Mittlerweile ist die Gültigkeit des Pareto-Gesetzes fraglich geworden. Einkommensverteilungen ändern sich mit der Zeit, wenn auch nicht in

ausreichendem Maß, um jeden zufrieden zu stellen. Dennoch hat die Idee das Managementdenken bis heute stark geprägt. Man sagte z. B.: „20 Prozent einer Gruppe von Verkäufern machen stets 80 Prozent des Umsatzes.“ Daher wurde das Prinzip auf eine Vielzahl von Märkten angewendet, von der Fischerei (wo 20 Prozent der Fischer 80 Prozent der Fische fangen) über die Werbung (wo 20 Prozent der Werbefirmen 80 Prozent der Kundenreaktion hervorrufen) bis zum Verlagswesen (wo mit 20 Prozent der

Bücher 80 Prozent des Gewinns gemacht werden).

Fazit

Wir bei Haus & Grund sollten uns also intensiver darum bemühen, 20 Prozent der Hauseigentümer des Landes als Mitglieder zu gewinnen, um somit unsere Einflussnahme auf die Politik, Gesellschaft und damit die übrigen, nicht organisierten Hausbesitzer zu erhöhen. Denn auch in Mecklenburg-Vorpommern ist nachzuweisen, dass rund 20 Prozent Eigentümer (private und kommunale) über

80 Prozent aller Wohnungen des Landes verfügen. Doch bis zur 20-Prozent-Grenze der Mitgliedschaften scheint es noch ein steiniger Weg zu sein, denn im Jahr 2004 sind in den 980 Gemeinden bzw. Städten des Landes nur 20 Haus & Grund-Vereine eingetragen, also in rund zwei Prozent der Ortschaften Mecklenburg-Vorpommerns wirkt Haus & Grund.

Da muss wohl künftig von der Eigentümer-Schutzgemeinschaft Haus & Grund in den Regionen noch viel bewegt werden.

Wohnflächenangabe muss stets exakt sein

Der Baurechtssenat des Bundesgerichtshofes (BGH) hat in seinem Urteil vom 8. Januar 2004 (VII ZR 181/02) die Bedeutung der Wohnflächenangabe als zentrales Beschaffenheitsmerkmal des vom Bauträger geschuldeten Objektes betont.

Fehlen in einem Erwerbvertrag einer Wohnung Angaben zu den Wohnflächen, sind die einseitigen Vorstellungen des Erwerbers für den Inhalt des Vertrages maßgeblich, wenn der Bauträger in eigener oder zurechenbarer Kenntnis des Willens des Erwerbers den Vertrag abschließt. In dem entschiedenen Fall hatte der Käufer fünf noch zu errichtende Eigentumswohnungen erworben, wobei der Bauträger ausdrücklich keine Gewähr für die Größe übernehmen wollte. Im beurkundeten Kaufvertrag wurde keine Flächenangabe vermerkt. Allerdings hatte der Bauträger eine Vertriebsgesellschaft einge-

schaltet, die wiederum eine Maklerin mit dem Verkauf betraut hatte. Die Maklerin hatte dem Käufer am Tag vor der Unterschrift schriftlich die Wohnflächen- und Quadratmeterpreise mitgeteilt, die sich letztlich als falsch erwiesen und etwa elf Prozent unter den tatsächlichen Flächen lagen.

Umstritten war vor dem BGH nun, ob das von der Maklerin nachgereichte Schreiben – auf das der eigentliche Vertrag nicht einmal verwiesen hatte – dennoch Bestandteil der Vereinbarung geworden ist. Nach Ansicht des BGH ist dies der Fall. Es konnte offen bleiben, ob der Bauträger selbst über das Maklerschreiben informiert war. Zwar muss der Auftraggeber normalerweise nicht für den Makler einstehen. Weil die Maklerin hier aber mit der Werbung und Vertragsanbahnung betraut war, muss sich der Bauträger deren Handeln zu rechnen lassen.

LV

GERUCHSBELÄSTIGUNGEN

Unterlassungsanspruch des Nachbarn gegen Geruchsbeeinträchtigungen

In einem Gebiet, das einen typischen Wohn- und Erholungscharakter aufweist, kann ein Grundstücksnachbar gemäß §§ 1004 und 906 BGB von dem Betreiber bzw. Pächter einer südländischen Gaststätte, durch deren gastronomische Küchenabluftanlage Ge-

ruuchsbelästigungen hervorgerufen werden, Maßnahmen zur Beseitigung dieser Geruchsimmissionen unter Beachtung der Geruchsimmissionsrichtlinie des Landes verlangen (AG Brandenburg/Havel, Urteil vom 20. Oktober 2003 2 C 538/01).

Angemessenheit von Nebenkostenvorauszahlungen beachten

Liegen keine besonderen Umstände vor, begehrt der Vermieter keine Pflichtverletzung beim Vertragsschluss, wenn er mit dem Mieter Vorauszahlungen für Nebenkosten vereinbart, welche die Höhe der später anfallenden tatsächlichen Kosten nicht nur geringfügig, sondern deutlich unterschreiten (BGH, Urteil vom 11. Februar 2004 – VIII ZR 195/03). Anders verhält sich allerdings die Situation, falls der Vermieter monatliche

Kosten anfordert, die deutlich über der voraussichtlichen wahren Nebenkostenhöhe liegen.

In der Regel hat der Vermieter jedoch eine möglichst zielnahe monatliche Summe zu vereinbaren, um den Anschein einer arglistigen Täuschung des Mieters damit zu unterbinden. Nicht verantwortlich dagegen ist ein Vermieter bei Preisveränderungen, die aus gestiegenen Energie- oder Dienstleistungskosten herkommen. LV

GEWERBEMIETE

Flächenabweichung ermöglicht Kürzung der Miete

Wird in einem gewerblichen Mietvertrag die vermietete Verkaufsfläche mit einer bestimmten Quadratmeterzahl angegeben und nach diesem Flächenmaß die Miete für das Ladenlokal aufgrund eines vereinbarten Quadratmeterpreises festgelegt, so ist die Miete wegen eines

Sachmangels und des Fehlens einer zugesicherten Eigenschaft verhältnismäßig zu kürzen, wenn die tatsächliche Objektfläche um 25,1 Prozent unter der im Mietvertrag zugrunde gelegten Fläche liegt (OLG Köln, Urteil vom 30. Juli 2003 – 2 U 103/09). LV

Parabolantennen in einer Wohnungseigentümer-Gemeinschaft

Besteht ein generelles Verbot von Parabolantennen, wenn eine Vereinbarung oder ein Mehrheitsbeschluss einer Wohnungseigentümer-Gemeinschaft dazu bereits existiert?

Ein ausländischer Wohnungseigentümer hatte trotz vorhandenen Kabelanschlusses eine Parabolantenne auf dem Balkon aufgestellt. Das monierten die übrigen Nachbarn.

Selbst bei vorhandenem Kabelanschluss kann das besondere Informationsinteresse eines ausländischen Wohnungseigentümers ggf. dazu führen, dass die übrigen Wohnungseigentümer den Nachteil hinnehmen müssen, der für den optischen Gesamteindruck der Wohnanlage mit einer auf dem Balkon einer Eigentumswohnung aufgestellten Parabolantenne verbunden ist. Die Woh-

nungseigentümer können allerdings durch Vereinbarung „einschränkende Voraussetzungen“ bestimmen, die das Anbringen von Parabolantennen auch generell verbieten. Auf Grund einer Inhaltskontrolle nach § 242 BGB können solche Vereinbarungen allerdings unwirksam sein, wenn es für ein Festhalten insbesondere an einem generellen Verbot „an einem berechtigten Interesse fehlt“.

Ein generelles Verbot von Parabolantennen in Wohneigentumsanlagen kann also nicht durch Mehrheitsbeschluss angeordnet werden. Ein solcher Beschluss ist jedoch grundsätzlich nicht nichtig, sondern nur anfechtbar. Zur Nichtigkeit führt er allerdings, wenn mit dem Beschluss eine Vereinbarung abgeändert wird (BGH, Beschluss vom 22. Januar 2004 – V ZB 51/03).

Leserfragen an Haus & Grund

Frage: Darf der Mieter seinen Lebenspartner in die Wohnung aufnehmen?

Antwort: Ja, wenn dieser zumutbar ist, keine offensichtlichen Ablehnungsgründe bestehen und die Wohnung nicht überbelegt wird.

Frage: Kann der Mieter die Kautionsabnahme, d. h. Mietzahlung bei Ende des Mietverhältnisses einstellen, sodass der Vermieter die Kautions für offene Mieten nehmen muss?

Antwort: Nein. Eine Verrechnung darf erst erfolgen, wenn die Mietzeit abgelaufen ist, weil erst zu dem Zeitpunkt der Rückzahlungsanspruch des Mieters fällig wird.

Frage: Können im neuen Mietrecht noch Mietverträge auf bestimmte Zeit geschlossen werden?

Antwort: So genannte Zeitmietverträge, die nach dem September 2001 vereinbart werden, sind nur noch zulässig, wenn ein vom Gesetz anerkannter Beendigungsgrund vorliegt und im Vertrag aufgenommen wird, z. B. bei geplanter Eigennutzung auch für Angehörige, bei bestimmten baulichen Maßnahmen oder wenn die Wohnung anschließend an einen Angestellten vermietet wird.

Bauhandwerker-Sicherung nach Abnahme

Ein Bauunternehmer kann vom Auftraggeber noch eine Sicherheit nach § 648 a Abs. 1 BGB verlangen, wenn das Bauwerk bereits abgenommen oder der Vertrag gekündigt wurde (Bundesgerichtshof, Urteil vom 22. Januar 2004 VI 1 ZR 183/02, VI 1 ZR 267/02).

Frage: Nach welcher Zeit muss ein Teppich erneuert werden?

Antwort: Bei mittlerer Qualität nach zehn Jahren, bei sehr guter Qualität nach 15 Jahren.

Frage: Mein Mieter, ein Ehepaar, hat sich getrennt. Kann der Mann nach seinem Auszug kündigen?

Antwort: Ein von beiden Mietern unterschriebener Mietvertrag kann auch nur von beiden gemeinsam gekündigt werden. Der Ehemann haftet also trotz seines Auszugs weiter für die Miete.

Frage: Mit welcher Frist können Vermieter oder Erben die Wohnung des verstorbenen Mieters kündigen?

Antwort: Drei Monate.

Frage: Wann muss ein Vermieter spätestens die Betriebskostenabrechnung erstellen?

Antwort: Nach dem Mietrechtsreformgesetz ist die Abrechnung dem Mieter spätestens zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist kann der Vermieter keine Nachforderungen mehr stellen.

Frage: Dürfen Souterrainräume zu Wohnzwecken vermietet werden?

Informationen zum Mietrecht

Haus & Grund

Vermieterlexikon

Der Ratgeber für die tägliche Praxis

Von Rudolf Stürzer und Michael Koch, 6., völlig überarbeitete Auflage inkl. CD-ROM, über 800 Seiten, DIN A5, Klebbindung, 24,95 €, zzgl. Versandkosten. ISBN 3-448-04527-6

In dieser Neuauflage werden bei den jeweiligen Stichwörtern sämtliche neuen Bestimmungen der Mietrechtsreform 2001 erläutert:

- Betriebskostenabrechnung – neue Anschlussfristen für Mieter und Vermieter, neue Umlageabstöße
- Kündigung – neue Voraussetzungen und Formvorschriften, neue Fristen
- Mieterhöhung – Verschärfung der Formvorschriften, reduzierte Kappungsgrenze, neue Klagefrist, Zulässigkeit neuer Mieterhöhungsklauseln
- Mietpreisüberhöhung – Lockerung des Wirtschaftsstrafgesetzes
- Modernisierung – Lockerung der Formvorschriften
- Tod des Mieters – erleichterte Kündigung der Erben, Erweiterung des berechtigten Personenkreises
- Zahlungsverzug – verlängerte Schonfrist für den Mieter
- Zeitmietvertrag – Beschränkung auf qualifizierte Zeitmietverträge
- Wichtige Übergangsvorschriften – teilweise Fortgeltung des alten Rechts für am 1. 9. 2001 bestehende Mietverhältnisse
- Ca. 250 weitere Stichwörter mit über 2.000 Gerichtsentscheidungen (Stand: 1. 8. 2001), u. a. zu Eigenbedarf, Kleinreparaturen, Mietminderung, Schönheitsreparaturen, Untervermietung
- Neu auf CD-ROM: Mustertexte und Lexikon des Nachbarrechts



Haus & Grund
Deutschland
Verlag und Service GmbH

Mohrenstrasse 33 • 10117 Berlin
Tel. (030) 2 02 16-204 • Fax (030) 2 02 16-580
E-Mail: finkler@haus-und-grund.net

LV