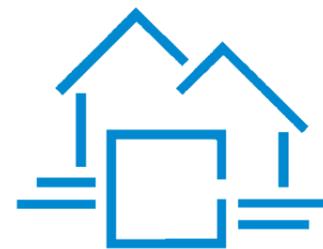




Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e.V.



Eigentümerschutzgemeinschaft der
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer
in Mecklenburg-Vorpommern

Urkundenprozess bei Mietschuldnern im Wohnraummietrecht

Vermieter sehen sich nach Angaben des Hamburger Grundeigentümersverbandes bei der Geltendmachung rückständigen Mietzinses im gerichtlichen Verfahren oft dem großen Problem ausgesetzt, dass die Verfahrensdauer eine erhebliche Länge aufweist und erst mit Entscheidung des Rechtsstreits zumindest in der 1. Instanz ein vollstreckbarer Titel (= Urteil) vorliegt. Die Verfahrensdauer ist in vielen Fällen geprägt von umfangreichen Beweisaufnahmen, die durch Einwendungen des Mieters gegen die geltend gemachten Mietzinsansprüche, z. B. wegen Mängeln, ausgelöst werden. Solche Beweisaufnahmen sind nicht nur sehr kostenintensiv, sondern nehmen auch geraume Zeit in Anspruch, das Gericht kann vor Abschluss der entscheidungserheblichen Beweiserhebung und Beweisgewinnung den Rechtsstreit nicht entscheiden.

Die Folge für den Vermieter stellt sich meist so dar, dass weitere Mietzinsrückstände auflaufen, während der langwierige Prozess schwelt, ein Titel für den Vermieter aber in kurzer Zeit nicht erstritten werden kann. Im Bereich der Gewerberaummietverhältnisse hatte der BGH bereits im Jahre 1999 (Aktenzeichen XII ZR 321/1997, Beschluss vom 10.03.1999) entschieden, dass rückständiger Mietzins im Wege des Urkundsprozesses geltend gemacht werden kann. Für den Bereich der Wohnraummiet-

verhältnisse blieb die Anwendbarkeit des Urkundsprozesses umstritten. Viele Instanzgerichte, u. a. auch die Hamburger Instanzgerichte, vertraten die Auffassung, dass eine solche Inanspruchnahme im Urkundsprozess für Wohnraummietverhältnisse ausscheidet.

Kürzlich hatte der BGH in einer für die Vermieter bahnbrechenden Entscheidung festgelegt, dass auch im Wohnraummietrecht Mietrückstände im Wege der Urkundsklage begetrieben werden können. Im dort entschiedenen Fall (Urteil des BGH vom 01.06.2005, Aktenzeichen VIII ZR 216/2004) hatte ein Vermieter im Wege der Urkundsklage rückständigen Mietzins geltend gemacht, der Mieter hatte sich mit Mängeln in der Mietwohnung und den sich daraus ergebenden Gewährleistungsrechten, vor allem Minderungsrechten, verteidigt.

Der BGH hat klargestellt, dass die Möglichkeit der Urkundsklage, welche die Zivilprozessordnung in den §§ 592 ff. ZPO ausdrücklich vorgesehen hat, auch für den Bereich des Wohnraummietrechtes Geltung haben muss. Eine Differenzierung zu dem Bereich der Gewerberaumverhältnisse sei nicht vorzunehmen, im Übrigen auch nicht nachvollziehbar. Nach Auffassung des BGH ist der Mieter auch nicht deshalb unangemessen benachteiligt, weil er sich mit den Mietmängeln und den sich da-

raus ergebenden Minderungsrechten ggf. erst im Nachverfahren verteidigen kann. Die Besonderheit des Urkundsprozesses besteht darin, dass diese Prozessart dann gewählt werden kann, wenn sämtliche zur Begründung des Anspruches erforderlichen Tatsachen durch Urkunden nachgewiesen werden können. In der Regel kann der Vermieter dies mit Hilfe des Mietvertrages im Original leisten. Auch der Mieter kann sich im Rahmen der Urkundsklage nur mit den für diese Verfahrensart zugelassenen Beweismitteln verteidigen, also Urkunden und dem Beweismittel der Parteivernehmung. Deshalb werden z. B. eingewandte Mängel, die ohne eine weitere Beweisaufnahme nicht aufzuklären sind, bei der Entscheidung des Gerichts als im Urkundsverfahren unstatthaft nicht berücksichtigt. Dies führt zu der von Vermieterseite erhofften schnellen Verurteilung des Mieters, es ergeht ein so genanntes Vorbehaltsurteil, welches vorläufig vollstreckbar ist. Dem Mieter bleiben seine Rechte im Nachverfahren vorbehalten. Wird ein solches durchgeführt, sind sämtliche zivilprozessualen Beweismittel zulässig. Der Mieter kann sodann im Nachverfahren auch seine vollständigen Einwendungen geltend machen. Der Vorteil für den Vermieter bei Durchführung einer Urkundsklage besteht darin, dass er schnell ein Vorbehaltsurteil vorliegen hat, aus

dem ggf. vollstreckt werden kann.

Doch Vorsicht: Der Vermieter macht sich schadenersatzpflichtig, und zwar verschuldensunabhängig, wenn sich nach Durchführung des Nachverfahrens herausstellt, dass der mit Vorbehaltsurteil ausgerichtete Mietrückstand nicht bestanden hat, z. B. weil der Mieter sich zu Recht

auf Mietmängel und die sich daraus ergebenden Minderungsrechte berufen hatte. Der Vermieter hat dem Mieter sodann den Schaden zu ersetzen, der aus einer unberechtigten Vollstreckung des Vorbehaltsurteils herührt oder aber z. B. sich daraus ergibt, dass der Mieter zur Abwendung dieser Vollstreckung eine Sicherheit geleistet hat. Es ist

also anzuraten, in jedem Fall zu prüfen, ob die Durchführung der Urkundsklage das richtige prozedurale Mittel zur möglichst effektiven Durchsetzung der Ansprüche des Vermieters ist. In jedem Fall führt die neue Rechtsprechung des BGH zu einer wesentlichen Bereicherung der Möglichkeiten der Inanspruchnahme säumiger Mieter.

MITGLIEDER WERBEN MITGLIEDER

In eigener Sache: Stärkere Bündnisse für Grundeigentümer in M-V sind nötig

Die Eigentümerschutzgemeinschaft Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern gehört seit 15 Jahren wieder zur Gemeinschaft von Haus & Grund Deutschland mit Vereinen in über 1000 Städten und Gemeinden der Bundesrepublik.

Im Vergleich zu den meisten anderen Landesverbänden schwindet in Mecklenburg-Vorpommern jedoch sowohl die Anzahl der Ortsvereine als die Mitgliederzahl in den einzelnen Haus & Grund-Vereinen. Wo liegen die Ursachen? Sind es nur demografisch bedingte Austritte? Die Anlässe zum Beenden einer Mitgliedschaft aus dem Verein mögen sich unterscheiden, dennoch brauchen wir künftig wei-

terhin eine starke Vertretung unserer Interessen als Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer.

Ob es jeweils um überhöhte kommunale Abgaben oder Gebühren geht oder in Musterverfahren gegen Sielbau- oder Erschließungsbeiträge der Kommunen, um Widerstand gegen zu hohe Müllgebühren oder kritische Positionen gegen die fortlaufende Erhöhung von Energieversorgungspreisen. Wir bieten unseren Mitgliedern neben dieser Zeitung mit aktuellen Informationen zum Haus- und Grundeigentum auch günstige Versicherungen, gute Kautionsanlagen oder kostenfreie Rechtsberatungen etc. an.

Dem Landesverband Haus &

Grund Mecklenburg-Vorpommern geht es weiterhin um das Ziel, den organisierten Haus- und Grundeigentümern im Land umfassend zu helfen deren Interessen durchzusetzen, sie fachkundig beratend zu unterstützen und durch regionale Solidarität weiter voranzubringen.

Liebe Leser, sprechen sie bitte ihre Nachbarn an und organisieren Sie über ihren Haus & Grund-Vereinsvorstand Fach- oder Informationsveranstaltungen vor Ort. Stärken Sie persönlich durch Gewinnung neuer Mitstreiter ihren Haus & Grund-Ortsverein.

Ihre Redaktion
Haus & Grund® M-V

Wohnungsbestand des Landes erhöhte sich 2004 leicht

Am Jahresende 2004 gab es in Mecklenburg-Vorpommern einen Gesamtbestand von 879.132 Wohnungen. Nach Mitteilung des Statistischen Landesamtes hat sich der Wohnungsbestand gegenüber dem Vorjahr um 4656 Wohnungen oder 0,5 Prozent erhöht (Vorjahr: + 0,6 Prozent).

Damit entfielen 511 Wohnungen auf 1000 Einwohner (2003: 505; früheres Bundesgebiet: 464). Bei diesem Vergleich ist jedoch zu beachten, dass der Wohnungsleerstand in Mecklenburg-Vorpommern deutlich höher ist als im früheren Bundesgebiet (April 2002: 11,8 vs. 6,7 Prozent).

Ferner dürfte auch der Anteil der Ferienwohnungen im Urlaubsland Mecklenburg-Vorpommern höher sein als im Durchschnitt des früheren Bundesgebietes.

Während sich der Wohnungsbestand insgesamt um 0,5 Prozent erhöht hat, verlief die Entwicklung für die einzelnen Gebäudearten unterschiedlich: Die Zahl der Einfamilienhäuser stieg mit 1,8 Prozent auf 244.084 am stärksten, gefolgt von Wohnungen in Nichtwohngebäuden (+ 1,2 Prozent auf 18.123) und in Zweifamilienhäusern (+ 0,9 Prozent auf 90.044); die Zahl der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ist erstmals um 625 auf

526 881 Wohnungen (- 0,1 Prozent) zurückgegangen.

Seit der Gebäude- und Wohnungszählung 1995 hat sich die verfügbare Wohnfläche je Einwohner von 29,8 Quadratmetern auf 37,0 Quadratmeter vergrößert. Im Landesdurchschnitt beträgt die Wohnfläche pro Wohnung 72,4 Quadratmeter, in den kreisfreien Städten 62,4 Quadratmeter und in den Landkreisen 77,4 Quadratmeter. Den größten Anteil am Wohnungsbestand hatten mit 35,1 Prozent die Vierraumwohnungen, gefolgt von den Dreiraumwohnungen mit 25,0 Prozent (jeweils einschließlich Küche).

Beschäftigung und Umsatz im Handwerk zurückgegangen

In den mecklenburg-vorpommerschen Unternehmen des zulassungspflichtigen Handwerks ging nach Mitteilung der Statistik im I. Quartal 2005 die Zahl der Beschäftigten weiter um 6,3 Prozent zurück. Die Umsätze lagen um 4,5 Prozent unter denen des Vorjahresquartals.

Das zulassungspflichtige Handwerk umfasst nach der Änderung der Handwerksordnung zum Jahresbeginn 2004 insgesamt 41 Handwerksberufe, bei denen eine Eintragung in die Handwerksrolle auf Grund einer Meisterprüfung

oder einer anerkannten vergleichbaren Qualifikation erforderlich ist.

In allen sieben Gewergruppen ging die Zahl der Beschäftigten zurück. Am stärksten betroffen waren mithin das Ausbaugewerbe (- 8,5 Prozent), was mithin auch von der geringen Investitionsfreude der Haus- und Wohnungseigentümer zeugt. Der geringste Personalabbau war im Kraftfahrzeuggewerbe (- 1,9 Prozent) zu verzeichnen.

In fünf der sieben Gewergruppen fielen die Umsätze im

I. Quartal 2005 niedriger aus als im Vorjahresquartal. Den größten Umsatzrückgang meldete das Gesundheitsgewerbe mit 28,7 Prozent. Im Ausbaugewerbe waren mit 11,0 Prozent ebenfalls deutliche Umsatzeinbußen zu verzeichnen.

In den Handwerken für den gewerblichen Bedarf (z. B. Metallbauer) konnte dagegen im Vergleich zum Quartal des Vorjahres ein Umsatzplus von je 1,9 Prozent erzielt werden.

Mautflucht und Lärm frustrieren die Bewohner zunehmend

In den vergangenen Monaten hat der Lärm auf vielen Straßen in Mecklenburg-Vorpommern zugenommen, denn immer mehr LKW-Fahrer versuchen die Maut zu sparen und weichen auf innerstädtische Hauptverkehrs- bzw. Bundesstraßen aus. Daraus ergeben sich nicht nur starke Lärmbelästigungen, sondern nachfolgend auch gesundheitliche Schäden bei Anwohnern, Mieteinbußen für Eigentümer und Schäden sowie Wertverluste an den Häusern und Grundstücken. Vor einiger Zeit hatten wir z. B. in Boizenburg nachgefragt, wie die Stadt dieses von vielen Hausbesitzern bereits kritisierte Problem in den Griff bekommen will. Dort erhielten wir die Antwort, dass man zunächst noch das Ausmaß der Belastung ermitteln müsse. Und - den betroffenen Grundeigentümern kann nur wirklich geholfen werden, wenn das Problem der bundesweit bekannten Mautflucht dieser Fahrzeuge - vorrangig LKW's politisch in Berlin geregelt wird.

Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern wird am Ball bleiben, wir empfehlen jedoch allen Betroffenen, weiter möglichst konkret Buch über die Belastungen durch den Schwerlastverkehr mit Datum und Uhrzeit zu führen um unsere Redaktion konkret mit Zahlen und Fakten zu informieren. Notieren Sie ggf.

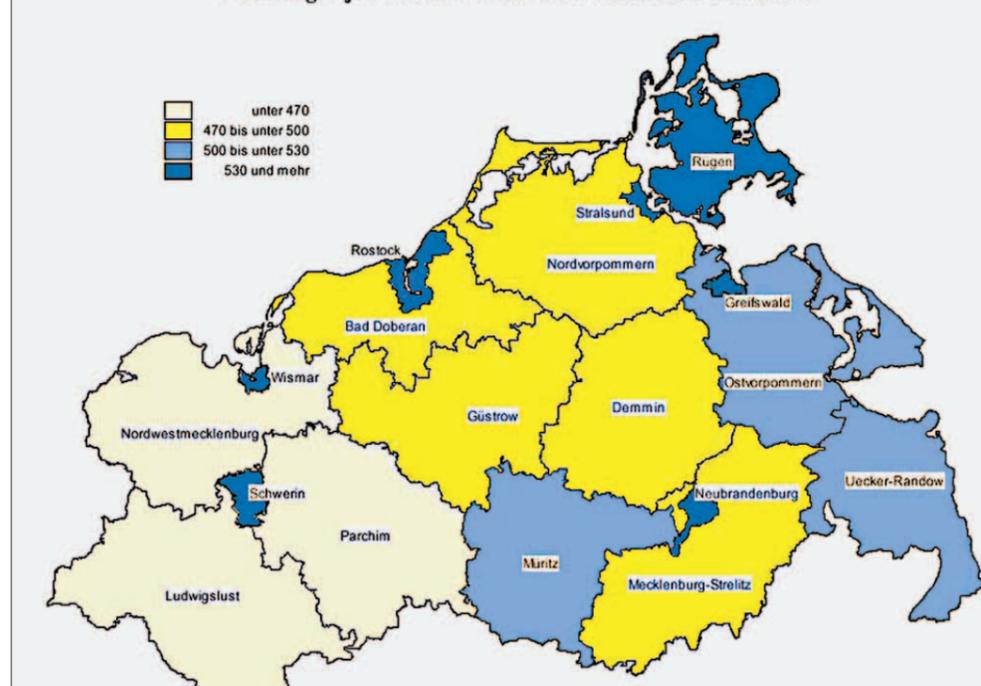
auch die Kennzeichen der Fahrzeuge, Namen der Spediteure oder sonstige Besonderheiten. Liebe Mitglieder, geben Sie ihre Informationen an uns weiter, wir werden damit die regionalen Verwaltungen und die Bürgermeister konfrontieren, um eine künftige Entlastung der Betroffenen zu erwirken.

Kurze Kündigungsfristen auch für Altmietverträge

Seit der Mietrechtsreform 2001 betrug die Frist für Kündigungen eines Wohnraummietvertrages durch den Mieter in der Regel drei Monate. Anderslautende Vereinbarungen von dieser Frist zu Lasten des Mieters waren unwirksam. Nur für Altmietverträge, d.h. Mietverträge, die vor dem 01.09.2001 geschlossen wurden, sah eine Übergangsvorschrift bislang vor, dass längere Kündigungsfristen, die Mieter und Vermieter vertraglich vereinbart hatten, weiter gelten sollten.

Das wurde nun durch Bundestag und Bundesrat zum 29.04.2005 geändert: Nach dem Gesetz über Kündigungsfristen für so genannte Altmietverträge gilt jetzt zu Gunsten des Mieters die kurze, dreimonatige Frist für Kündigungen durch den Mieter auch für Altmietverträge, in denen die bis zum 01.09.2001 geltenden längeren Kündigungsfristen formularmäßig vereinbart worden waren. Das Gesetz trat am 01.06.2005 in Kraft.

Wohnungen je 1 000 Einwohner nach Kreisen am 31.12.2004



In den meisten größeren Städten Mecklenburg-Vorpommerns sowie auf der Insel Rügen gibt es die größte Dichte von Wohnungen je 1000 Einwohner. Das zeugt meist von einer deutlich geringeren Zahl an Haushaltsmitgliedern je Wohnung bzw. mehr Singlehaushalten.

MIETERHÖHUNG NACH MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN

Auf die richtige Erklärung an den Mieter kommt es an

Wurde eine Wohnung modernisiert und die Bauarbeiten dem Mieter vorab formell und fristgerecht angekündigt, ist der Vermieter nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahme zur Mieterhöhung berechtigt. Dabei sind wichtige mieterrechtliche Vorschriften und Termine zu berücksichtigen.

Zunächst erfolgt das Abfassen einer Mieterhöhungserklärung. Diese ist jedoch nur wirksam, wenn sie eine Kostenberechnung entsprechend den Anforderungen der §§ 559 und 559a BGB enthält. Hierbei ist für den Vermieter besondere Sorgfalt geboten, denn bei der Geltendmachung der Erhöhung handelt es sich um eine einseitige Mieterhöhung durch den Vermieter. Der Mieter muss ihr nicht zustimmen. Zugleich ist es eine echte Mieterhöhung und nicht, wie oft falsch bezeichnet, eine Umlage der angefallenen Kosten. Das bedeutet: die Miete bleibt auch später auf dem angehebenen Niveau, selbst wenn sich die Modernisierungskosten am Haus amortisiert haben.

Mieterhöhung kann über Mietspiegelangaben hinausgehen

Gemäß § 559 Abs. 1 BGB sind 11 Prozent der für die Wohnung tatsächlich aufgewendeten Modernisierungskosten der Jahresmiete hinzuzuschlagen. Diese Mieterhöhung ist durch die ortsübliche Vergleichsmiete nicht begrenzt, kann also über das Niveau des Mietspiegels hinausgehen. Auch die für die ortsübliche Ver-

gleichsmiete geltende Kappungsgrenze ist für die Mieterhöhung nicht zu beachten. Die Grenzen ergeben sich allenfalls aus § 5 Wirtschaftsstrafgesetz.

Entgegen der früher herrschenden Meinung ist nach neuester Rechtsprechung des BGH (vgl. BGH ZMR 2004 S. 424 ff.) das Verhältnis von Energieersparnis zu Modernisierungsmieterhöhung bis auf Weiteres nicht zu berücksichtigen. Bei Maßnahmen zur Energieeinsparung trifft die oft vertretene Auffassung nicht mehr zu, die Erhöhung der Miete um mehr als 200 Prozent des Einsparungsbetrages an Heizöl sei nicht zulässig.

In der Erhöhungserklärung muss der Eigentümer die entstandenen Kosten als Gesamtkosten angeben und einzeln aufschlüsseln. Ansatzbar sind anteilig die konkret für die Wohnung aufgewendeten Kosten für Baumaterial und Handwerker, aber auch Baukosten wie Architektenrechnungen oder Baugenehmigungsgebühren. Davon abzuziehen sind allerdings die Kosten für ohnehin fällig gewesene Reparaturen.

Möglichst detaillierte Erhöhungserklärung formulieren

Falls bautechnisch und rechnerisch möglich, ist der Verteilungsschlüssel dem Mieter plausibel und nachvollziehbar darzustellen. Im Regelfall sind die konkret für die jeweilige Wohnung aufgewendeten Kosten der Mieterhöhung zugrunde zu legen. Nur wenn eine direkte Aufteilung

nicht möglich ist, muss der Vermieter die Kosten „angemessen“ auf die einzelnen Wohnungen aufteilen. In jedem Fall muss die Mieterhöhungserklärung so detailliert ausfallen, dass der juristisch und betriebswirtschaftlich nicht vorgebildete Mieter die Einzelheiten nachvollziehen kann. Bei Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie kann dem Mieter nach der neuen Rechtsprechung des BGH (vgl. BGH ZMR 2002 S. 503 ff.) jedoch zugemutet werden, notfalls einen Fachmann zu Hilfe zu holen. Der sollte mit der Angabe der K-Werte der neuen Isolierungen oder einer gegenständlichen Beschreibung der durchgeführten Baumaßnahmen den Charakter der nachhaltigen Einsparung von Heizenergie nachvollziehen und dem Mieter erklären können. Das Beifügen einer Wärmebedarfsberechnung ist deshalb nicht notwendig.

Dritt- oder sonstige Fördermittel bei der Berechnung ausnehmen

Soweit die Kosten für die Wohnung ermittelt sind, ist der Vermieter bei Inanspruchnahme verbilligter Dritt- bzw. Fördermittel gemäß § 559a verpflichtet, diese Vorteile an den Mieter weiterzugeben und auch bei der Berechnung zu berücksichtigen. Danach muss die Mieterhöhungserklärung die Berechnung der neuen Miete in jeden Rechenschritt nachvollziehbar enthalten. Auch hier gilt: Alles so ausführlich wie nur irgend möglich.

Wirksam wird die Mieterhöhung mit dem Beginn des auf die

Erklärung folgenden dritten Monats (§ 559b Abs. 2, Seite 1 BGB). Die Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn der Vermieter die zu erwartende Mieterhöhung nicht in der Ankündigung der Modernisierungsmaßnahme mitgeteilt hat oder wenn die tatsächliche Mieterhöhung um mehr als 10 Prozent höher ausfällt als zunächst angegeben.

Mieter muss erhöhten Mietzins entrichten

Wurden alle dargestellten Punkte beachtet, ist der Mieter zur Entrichtung der erhöhten Miete verpflichtet. Stellt er seinen Dauerauftrag nicht um oder zahlt nicht rechtzeitig, so steht dem Eigentümer ein direkter Zahlungsanspruch zu, den er notfalls auch einklagen kann. Zuletzt bleibt noch auf das Sonderkündigungsrecht gemäß § 561 BGB hinzuweisen: Macht der Vermieter eine Mieterhöhung geltend, so kann der Mieter bis zum Ablauf des zweiten Monats nach Zugang der Erklärung des Vermieters das Mietverhältnis außerordentlich kündigen – und zwar bis zum Ablauf des übernächsten Monats. In diesem Fall tritt die Mieterhöhung nicht ein.

Diese Ausführungen bieten nur einen groben Überblick, wie sorgfältig im Einzelfall bei einem Mieterhöhungsverlangen nach einer Modernisierung vorgegangen werden muss. Im Zweifel und bei Detailfragen sollten sich Haus & Grund-Mitglieder ggf. an ihren regionalen Ortsverein wenden und sich im konkreten Einzelfall kompetent beraten lassen.

Verbraucherpreise allein im Juli um 1,8 Prozent höher als im Juli 2004

Wie die Statistik Mecklenburg-Vorpommern mitteilt, ist der Verbraucherpreisindex für Mecklenburg-Vorpommern im Juli 2005 gegenüber dem gleichen Vorjahresmonat um 1,8 Prozent gestiegen. Gegenüber dem Vormonat erhöhte sich der Verbraucherpreisindex um 0,4 Prozentpunkte auf 106,5 (2000 = 100).

Im Vorjahresvergleich war bei alkoholischen Getränken und Tabakwaren ein Preisanstieg von 6,1 Prozent, bei Preisen für Wohn- und Wasser, Strom, Gas und anderen Brennstoffen von 2,4 Prozent, bei Verkehrsdienstleistungen von 3,7 Prozent und bei Erzeugnissen und Leistungen im Bereich Freizeit, Unterhaltung und Kultur von 0,7 Prozent. Die Entwicklung der Preise im Juli 2005 war entscheidend geprägt durch erneute Preissteigerungen bei Mineralölerzeugnissen und durch saisonbedingte Preiserhöhungen, insbesondere aufgrund der beginnenden Urlaubszeit.

Im Vergleich zum Vorjahresmonat ist der Preis für Haushaltsenergie um 13,6 Prozent (+ 2,3 Prozent gegenüber dem Juni

2005) angestiegen. Diese Preissteigerung wurde vor allem durch Erhöhungen bei Heizöl um + 43,9 Prozent (+ 9,3 Prozent gegenüber dem Juni 2005) sowie bei Zentralheizung und Fernwärme um 15,6 Prozent (+ 2,1 Prozent) beeinflusst.

Für Kraftstoffe mussten die Verbraucher im Juli nochmals tiefer in die Tasche greifen. Im Jahresvergleich sind sie um 6,5 Prozent (+ 3,0 Prozent gegenüber dem Vormonat) angestiegen, darunter bei Dieselkraftstoff um 14,0 Prozent (+ 3,9 Prozent). Saisonbedingt stiegen die Preise für Beherbergungsleistungen gegenüber dem Vormonat um 11,5 Prozent an.

Bei Nahrungsmitteln setzte sich die Preissteigerung beim Kaffee weiterhin fort (+ 18,9 Prozent zum Vorjahr). Günstiger zu bekommen waren dagegen weiterhin u. a. Kartoffeln (- 12,5 Prozent).

Weiterhin verbraucherfreundlich zeigte sich im Jahresvergleich die Preisentwicklung für Heimelektronik und Haushaltsgeräte.

Starke Rauchzeichen – aber weit und breit keine Indianer in Sicht!

Stehen in den Sommermonaten überraschend Freunde vor der Tür, die mit Steaks, Bratwürstchen und Fisch im Gepäck anreisen, hat man als „bescheidener Mensch“ ein echtes Problem. Einem zünftigen Grillabend stünde eigentlich nichts mehr im Wege. Oder hat ggf. der liebe Nachbar doch etwas gegen die Rauchzeichen? Inzwischen endet im großen Deutschland ein ausgiebiger Grillabend schon öfter einmal vor einem Zivilgericht. In Mecklenburg-Vorpommern gibt es da seltener Probleme, da die freundlichen Nachbarn meist vorab über den persönlichen Grillwunsch informiert werden. Im übrigen Deutschland scheint dies oft anders zu laufen. Bei Grillpartys im eigenen Garten gibt es dann meist zwei Gruppen von Beteiligten – mit jeweils völlig unterschiedlicher Perspektive: die Partygäste und die „armen, rauchbelästigten Nachbarn“.

Bayerische Oberste Landesgericht hat z.B. für seine „deutschlandweit unvergleichbar schlauen Landeskinder“ folgende Faustregel beschlossen: Fünfmal pro Jahr sollte das Grillen unter bestimmten Umständen erlaubt sein. Die Richter legten außerdem fest, wo der Grill aufgestellt werden muss – nämlich am äußersten Ende des Grundstücks, also etwa 25 Meter von den „geruchsempfindlichen Nachbarn“ entfernt. Im Prinzip stelle das Grillen zwar (nach dem Wohnungseigentumsgesetz) eine unzumutbare Belastung für die Nachbarn dar, doch mit gewissen Beschränkungen könne es wohl doch zugelassen werden. Entscheidend sei immer die Lage vor Ort (Gartengröße, Beschaffenheit des Grills etc.), von der sich der Richter im Streitfall ein Bild machen müsse. Konkret könnte dann fast alles in Frage kommen: vom grundsätzlichen Verbot bis zur uneingeschränkten Erlaubnis des Grillens (BayOblLG, Aktenzeichen 2 Z BR 6/1999).

Wie als Hauseigentümer sehen es aus feuerschutztechnischen Gründen meist nicht so gern, wenn unsere Mieter z.B. auf einem Balkon grillen. Im Mietvertrag wird dies daher bisweilen untersagt. Solche Klauseln könnten dann wie folgt lauten: „Das Grillen ist im Interesse der Mitbewohner auf Balkonen, Loggien oder unmittelbar an das Gebäude angrenzenden Flächen nicht gestattet“.

Das LG Essen ist der Auffassung, dass eine solche Klausel rechtens ist. Die Richter haben entschieden, dass ein formales Grillverbot in der Hausordnung rechtmäßig ist. Mietern, die in ihrem Vertrag eine entsprechende Klausel haben, kann die Kündigung ausgesprochen werden, wenn sie trotzdem grillen (LG Essen, Aktenzeichen 10 S 438/2001). Eine Wohnungseigentümergeinschaft kann durch Mehrheitsbeschluss das Grillen auf Terrassen, Balkonen und Rasenflächen der Wohnanlage untersagen.

Prinzipiell ist allerdings erlaubt, im Garten, auf der Terrasse oder auf dem Balkon zu grillen. Es versteht sich jedoch von selbst, dass jeder dabei auf seine Nachbarn Rücksicht nehmen muss. Gerichte heben hervor, dass Grillen nur zulässig ist, „solange dadurch nicht andere Mieter des Hauses unzumutbar beeinträchtigt werden“ (AG Berlin-Wedding, Aktenzeichen 10 C 476/1989). Dies gilt unabhängig davon, ob man Eigentümer oder Mieter ist. Spätestens ab 22 Uhr ist die Nachtruhe zu beachten. In Wohngebieten mit Einfamilienhaus-Charakter reicht es aus, wenn das Gartenfest danach in den Keller oder ins Gartenhaus verlegt wird (LG Frankfurt, Aktenzeichen 2/21 O 424/1988).

Je schöner der Sommer, desto größer kann der Ärger sein. Darin nämlich, wenn in einer Wohnanlage ein Eigentümer am liebsten jedes Wochenende grillen würde, aber seine Nachbarn den Rauch nicht vertragen. Das

(OLG Zweibrücken, Aktenzeichen 3 W 50/1993)

Die Räume sind so heiß wie eine Sauna – wir kündigen!

Gerade jetzt in den Sommermonaten heizen sich manche – z.B. schlecht isolierte Dachwohnungen bei Sonneneinstrahlung sehr stark auf. Was den meisten Vermietern jedoch kaum bekannt ist: Ist es in einem Mietobjekt absolut zu heiss, muss der Eigentümer je nach dem Einzelfall für ein erträgliches Raumklima im Wohnraum sorgen.

Angesichts von Entscheidungen des Oberlandesgericht (OLG) Düsseldorf (Urteil vom 04.06.1998, Aktenzeichen 24 U 194/96), des OLG Köln (Urteil vom 28.10.1991, Aktenzeichen 2 U 185/90) und des OLG Rostock (Urteil vom 29.12.2000, Aktenzeichen 3 U 83/98) könnte es Vermieter bei zu hohen Außentemperaturen eiskalt erwischen. Denn – obgleich allgemein bekannt ist, dass sich Mieträume in den Sommermonaten stark aufheizen können, wurden hohe Innentemperaturen als Mietminderungsgründe und sogar als Grund für eine fristlose Kündigung von den Gerichten anerkannt.

Nach den vorgenannten Urteilen müssen Wohn- und Gewer-

beräume daher so beschaffen sein, dass auch in den Sommermonaten erträgliche Innentemperaturen herrschen. Gewerbliche Räume müssen – so die zitierten Entscheidungen – zudem den Vorschriften der Arbeitsstättenverordnung entsprechen. Diese Vorschriften bestimmen unter anderem, dass in Arbeitsräumen eine gesundheitlich zuträgliche Raumtemperatur herrschen muss. Daher liegt nach den genannten Entscheidungen ein Mangel der Mietsache vor, wenn die Räume bei hochsommerlichen Außentemperaturen übermäßig aufgeheizt werden. Die Grenze des Erträglichen liege bei ungefähr 35 Grad Celsius.

Die Arbeitsstättenverordnung bestimmt, dass in Arbeitsräumen bei Außentemperaturen bis zu 32 Grad Celsius die Innentemperatur 26 Grad Celsius nicht übersteigen darf. Bei höheren Außentemperaturen muss die Innentemperatur mindestens sechs Grad Celsius unter der Außentemperatur liegen. Bei einer erheblichen Überschreitung liegt ein Mangel vor und zwar auch dann, wenn das Gebäude den

anerkannten Regeln der Technik entspricht. Wird dieser Temperaturunterschied nicht gewährleistet, rechtfertigt dies nach der Entscheidung des OLG Rostock zumindest eine Mietzinsminderung, nach der Entscheidung des OLG Düsseldorf sogar eine fristlose Kündigung.

Der Mieter eines Ladenlokals sei nach Paragraf 544 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) wegen Gesundheitsgefährdung zur fristlosen Kündigung des Mietvertrages berechtigt, wenn in einem „gewöhnlichen Sommer“ (Standardsommer) für mehrere Monate mit Innentemperaturen von mehr als 35 Grad Celsius gerechnet werden muss. Gegebenenfalls sei von einer Gesundheitsgefährdung des Personals auszugehen. Nach der Entscheidung des OLG Köln muss der Vermieter nach Paragraf 535 BGB dafür Sorge tragen, dass sich die Mieträume in einem Zustand befinden, der die Ausübung des vertragsgemäßen Gebrauchs gestattet. Hierzu gehöre auch, dass die Räume hinreichend gegen übermäßige Erhitzung durch Sonneneinstrahlung geschützt sind. Ist dies

nicht der Fall, so könne man vom Vermieter verlangen, dass geeignete Schutzvorrichtungen angebracht werden.

Die oben zitierten Entscheidungen sind in der Rechtsprechung und Literatur nicht unumstritten. Der BGH hat zu diesen Fragen noch keine Grundsatzentscheidung getroffen. Die Gerichte haben nicht ausreichend berücksichtigt, dass Mietern von Geschäftsräumen mit großen Glasfronten, Wintergärten oder Dachgeschosswohnungen bekannt ist, dass sich die Räume im Sommer stark aufheizen können. Erst recht muss dies gelten, wenn auf die Möglichkeit entsprechend hoher Innentemperaturen im Mietvertrag bereits hingewiesen wurde. Daher liegt eine wesentliche Sicherheit des Vermieters in der sachgemäßen Ausführung des Mietvertrages, in dem auf die individuellen Zustände des Mietobjektes hingewiesen sowie eine vom Mieter zu gestaltende Klimatisierung bzw. Duldung des Zustandes konkret vereinbart wurde. Hat der Mieter bei Vertragsschluss bereits Kenntnis vom Zustand der Mietsache, stehen ihm grundsätzlich weder Mietminderungs-, noch Schadens- und Aufwendungsersatzansprüche zu (Paragraf 536b BGB).

Ein anderes Ergebnis wäre auch wirtschaftlich und energiepolitisch für den Eigentümer kaum vertretbar. Viele Wohn- und Gewerberäume müssten technisch klimatisiert werden. In der Folge ergäben sich hohe Investitions- und Energiekosten, die letztlich wiederum die Mieter treffen würden. Auch gehört eine Vollklimatisierung grundsätzlich nicht zur Gebrauchstauglichkeit. Entspricht der Mietraum dem Stand der Technik sowie den öffentlich-rechtlichen Vorschriften, stehen selbst Raumtemperaturen von deutlich über 26 Grad Celsius weder den Regelungen der Arbeitsstätten-Verordnung beziehungsweise Arbeitsstätten-Richtlinie noch der DIN 1946-2 entgegen.

Liebe H&G-Mitglieder,

möchten Sie sich aktiv an der Verbesserung unserer Zeitung H & G M-V beteiligen? Die Redaktion benötigt mehr Text- und Bildinformationen aus Ihrem H & G-Verein, damit dieser noch besser in unserem Blatt einbezogen werden kann. Rufen Sie bitte die H & G-Geschäftsstelle in Schwerin an, wenn Sie an einer Mitgestaltung interessiert sind.

Ihre Redaktion H & G M-V

IMPRESSUM



Haus & Grund

Ausgabe für Mecklenburg-Vorpommern

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

Herausgeber: LV Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e.V. Mecklenburgstraße 64 19053 Schwerin Tel. (0385) 5777-410 Fax (0385) 5777-411

Adressänderungen: Tel. (0385) 5777-410

Auflage: 2.500

Erscheinungsweise: monatlich

Jahrgang 16

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

Redaktion M-V: Erwin Mantik Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern Mecklenburgstraße 64 19053 Schwerin Tel. (0385) 5777-410 Fax (0385) 5777-411

Optische Beeinträchtigung durch Sichtschutzmatte

Ein Eigentümer brachte auf seinem Grundstück zusätzlich zum bereits vorhandenen Drahtzaun eine grüne Sichtschutzmatte aus Kunststoff an. Dies empfand der Nachbar als optische Beeinträchtigung. Es handle sich hier um eine bauliche Veränderung, für die eine Einverständniserklärung der Eigentümergeinschaft nö-

tig gewesen sei. Das Gericht schloss sich der Argumentation an. Werde durch eine solche Sichtschutzmatte der Gesamteindruck der Wohnanlage verändert, dann führe kein Weg an einer vorherigen einvernehmlichen Regelung vorbei.

(BayOblLG, 2 Z BR 1999/00)

Mietvertragsfristen bei Verbrauchserfassungsgeräten

Nach einer Entscheidung des Oberlandesgerichtes (OLG) Frankfurt vom 31.03.2005 (Az. 1 U 230/2004), dürfen Mietverträge über Verbrauchserfassungsgeräte für Heizwärme oder Warmwasser in Mietwohnungen nicht formularmäßig über eine Laufzeit von zehn Jahren abgeschlossen werden. Ein Wechsel des Heizkosten dienstes wird dadurch wesentlich erleichtert und eine entsprechende vertragliche Klausel benachteiligt die Verbraucher unangemessen. Sie ist daher gemäß § 307 Abs. 2 BGB unwirksam.

Die Beklagte dieses Verfahrens führt die Messung, Erfassung und Abrechnung von Heiz- und Warmwasserkosten durch. In den Mietverträgen für die Verbrauchserfassungsgeräte verwendet die Beklagte eine Klausel, wonach die Laufzeit der Gerätemiete zehn Jahre beträgt. Außerdem

verlängert sich die vereinbarte Laufzeit danach erneut um zehn Jahre, wenn der Vertrag nicht spätestens drei Monate vor dem Vertragsabschluss schriftlich gekündigt wird.

Die Klägerin ist eine Verbraucherzentrale und hielt die Klausel für rechtswidrig, weil der Verbraucher unangemessen benachteiligt werde. In den Entscheidungsgründen hat das Oberlandesgericht ausgeführt, dass die von der Beklagten verwendeten Klauseln gemäß § 307 Abs. 2 BGB rechtswidrig und somit unwirksam sind. § 307 Abs. 2 BGB regelt die sogenannte Inhaltskontrolle. Bestimmungen in Allgemeinen Geschäftsbedingungen sind danach unwirksam, wenn sie den Vertragspartner des Verwenders entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligen. Eine un-

angemessene Benachteiligung ist danach im Zweifel anzunehmen, wenn eine Bestimmung mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung, von der abgewichen wird, nicht zu vereinbaren ist oder wesentliche Rechte oder Pflichten, die sich aus der Natur des Vertrages ergeben, so einschränken, dass die Erreichung des Vertragszwecks gefährdet ist.

Der Mieter der Geräte werde in diesem Fall wegen der langen Laufzeit der Verträge unangemessen benachteiligt. Die Laufzeit hindere die Kunden daran, zu einem anderen, eventuell auch günstigeren Mitbewerber zu wechseln oder auf etwaige technische Neuerungen umzusteigen. Aus der Unangemessenheit der vereinbarten Laufzeit ergebe sich zugleich die Unangemessenheit der Verlängerungsklausel.

ENERGIEPASSEINFÜHRUNG

Warnung vor windigen Geschäftemachern

Bisher gibt es keine konkreten gesetzlichen Voraussetzungen für die Einführung eines Energiepasses. Darauf weist Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern seine Mitglieder hin. Mehrfach versuchten bereits findige „Experten“ unter Hinweis auf die gesetzliche Verpflichtung der Einführung (ab 2006) Leichtgläubige zu finden, die „besonders günstig“ Energieausweise von den Anbietern erhalten können. Dabei existiert noch gar keine ge-

setzliche Grundlage über die formelle Ausgestaltung eines Energieausweises.

Wie Haus & Grund Deutschland mitteilte, wird zur gegebenen Zeit von der Eigentümer-schutz-Gemeinschaft eine eigene Alternative mit Vorschlägen angeboten, mit der die dem Ausweis zugrunde liegende EU-Richtlinie effizient und preiswert umgesetzt werden kann. Also heißt es: Ruhe bewahren und den weiteren Gang des Gesetzge-

bungsverfahrens abwarten. Wir werden unsere Haus & Grund-Mitglieder rechtzeitig über den Stand der Einführung und Umsetzung informieren.

Lassen sie sich auf keinen Fall auf Haustürangebote oder sonstige Varianten von findigen Geschäftemachern ein. Fragen Sie im Zweifelsfall zuerst in ihrem regionalen Haus & Grund-Verein nach, falls sie von kuriosen Energiepass-Anbietern mit „Sonderangeboten“ bedrängt werden.

Trafo-Anlage im Keller rechtfertigt nicht zum Rücktritt vom Kaufvertrag

Der Käufer einer Eigentumswohnung wollte von seinem Kaufvertrag zurücktreten, da sich im Keller eine große Trafostation befand, welche die Nutzungsmöglichkeit des Kellers stark beeinträchtigte. Der Verkäufer hatte den Käufer bei Vertragsabschluss nicht auf diese Tatsache hingewiesen, wodurch sich der Käufer arglistig getäuscht fühlte.

Das Oberlandesgericht Frankfurt urteilte, dass Mängel in den Kellerräumen eines Mehrfamilienhauses nicht zwangsläufig Auswirkungen auf die Rechtmäßigkeit des Kaufs einer Eigentumswohnung haben. Es führte hierzu aus, dass Mängel am Keller nicht

gleich Mängel an der Wohnung selbst seien. Selbst wenn die Trafostation die Nutzung des Kellers stark einschränke, so müsse die Einschränkung doch prozentual auf die ganze Wohnfläche berechnet werden. Bei dieser Be-

rechnung käme gemäß eines Sachverständigen eine Wertminderung von maximal drei Prozent heraus, die wegen Geringfügigkeit nicht dazu führt, dass der Kaufvertrag ungültig wird. (OLG Frankfurt, 1 U 52/2004)

Einsichtrecht bei Betriebskostenabrechnungen

Vermieter können vom Mieter keine Nachzahlung von Betriebskosten verlangen, wenn sie ihm nicht die Möglichkeit einräumen, Einsicht in die Originalunterlagen zu nehmen. Ein Compu-

terausdruck eingescannter Abrechnungen reicht nicht für die Gewährleistung des Prüfungsrechts des Mieters aus. (AG Hamburg, 46 C 74/02)

GARTENLÄRM

Nachbarliche Rücksicht: Es geht im Garten auch mit weniger Getöse

Im Herbst geht es wieder voll zur Sache: Kaum ein Wochenende ohne Gartenlärm. Was sich in den Wohnsiedlungen in den Speckringen der Städte immer wieder abspielt, kann akustisch ganz schön anstrengend sein. Es wird gemäht, geschnitten und gehackt. Dass es auch anders geht, beweist ein neue „Gartenflüsterer“ von Mantis. Die Elektrofräse für Bodenarbeiten ist nicht nur leise, sondern hilft auch noch bei bis zu 90 Prozent der Gartenarbeiten. Allerdings sind bei der Arbeit das Stromkabel und die nicht gerade geringen Stromkosten zu bedenken.

Mit den entsprechenden Zusatzgeräten lässt sich die 220-Volt-Maschine in einen wahren Alleskönner verwandeln. Die

Mantis-Fräse kann mit Zusatzgeräten auch als Rasenkantenschneider, Moosentferner/ Vertikutierer, Rasenlüfter, Häufler, Fugenreiniger und zum Furchen ziehen eingesetzt werden.

Die patentierten, geschwungenen Hackelemente verwandeln hartes Erdreich innerhalb kürzester Zeit in krümelige Erde. Dabei drehen sich die Elemente mit 196 Umdrehungen pro Minute – doppelt so schnell wie bei vielen vergleichbaren Produkten. Neben der Elektroverson wäre die Fräse auch mit Benzinmotor lieferbar. Dieses Modell lässt sich zusätzlich in eine Heckenschere verwandeln.

Weitere Infos: www.mantis-europe.de



Gartenarbeit ohne Störung der Nachbarn: Der Einsatz der extrem leisen Elektro-Fräse von Mantis wird besonders in eng bebauten Siedlungsbereichen geschätzt

Gartenkosten sind anteilig umlagefähig

Die Kosten für die Gartenpflege sind nach Angaben des Bundesgerichtshofes auch dann auf die Mieter umlagefähig, wenn sie den Garten nicht nutzen können und er nicht an sie mitvermietet ist.

Begründung: Eine gepflegte Gartenfläche verbessert die Wohn- und Lebensqualität. Diese gesteigerte Wohnqualität kommt eben auch jenen Mietern zugute, die den Garten nicht nutzen oder nicht nutzen kön-

nen. Nur dann, wenn der Garten an einen einzelnen Mieter vermietet ist, brauchen sich die übrigen Mieter nicht an den Kosten für die Gartenpflege beteiligen. (BGH, Az: VIII ZR 135/03)

ZEITMIETVERTRÄGE

Wichtiges Urteil zum formularmäßigen Kündigungsverzicht von Wohnraum

Der Bundesgerichtshof in Karlsruhe hat kürzlich ein für Vermieter und Mieter wichtiges Urteil zu der Frage erlassen, für welche Zeit ein formularmäßiger Kündigungsverzicht bei Wohnraum miete wirksam ist. Wir hatten darüber berichtet und wurden gebeten, die Auswirkungen für eine Vertragsgestaltung ausführlicher zu schildern. Diese Frage bleibt von Bedeutung, obgleich nach der Änderung des Mietrechtes im Jahre 2001 Zeitmietverträge gemäß § 575 BGB nur noch in ganz bestimmten Ausnahmefällen überhaupt zulässig sind und in Mecklenburg-Vorpommern ohnehin selten gestaltet werden.

Nach diesem § 575 kann ein Mietverhältnis nur bestimmte Zeit nur noch dann eingegangen werden, wenn der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit Eigenbedarf hat oder in zulässiger Weise die Räume beseitigen oder so wesentlich verändern oder instand setzen will, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erschwert würden oder er die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will. Außerdem muss der Vermieter dem Mieter den Grund der Befristung bei Vertragsschluss schriftlich mitteilen. Liegt einer der Gründe nicht vor oder ist eine solche Mitteilung nicht erfolgt, gilt das Mietverhältnis gemäß § 575 Abs. 1 Satz 2 als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Dies führt dazu, dass ein solcher Zeitmietvertrag nur noch in Ausnahmefällen abgeschlossen werden kann. Die Praxis hat sich dadurch behol-

fen, dass wie auch durch Urteil des Bundesgerichtshofes bestätigt, von beiden Parteien oder einer der Parteien ein Kündigungsverzicht ausgesprochen wurde.

Der Bundesgerichtshof hat nunmehr die Frage entschieden, für welche Zeit ein solcher Verzicht wirksam ist. Gemäß Urteil des Bundesgerichtshofes vom 06.04.2005, Aktenzeichen VIII ZR 27/04, ist ein solcher formularmäßiger Verzicht auf eine Kündigungsmöglichkeit nur dann wirksam, wenn seine Dauer nicht mehr als 4 Jahre beträgt. Ein diese Frist überschreitender Verzicht ist nach Ansicht des Bundesgerichtshofes unabhängig davon unwirksam, ob er nur für den Mieter oder auch für den Vermieter vereinbart wurde. Der Bundesgerichtshof hat festgestellt, dass ein beiderseitiger, zeitlich begrenzter Kündigungsausschluss in einem Formularmietvertrag grundsätzlich wirksam sei. Dies ergibt sich auch aus seinen Entscheidungen, die in der NJW 2004 auf S. 3117 und in der neuen Zeitschrift für Mietrecht 2004 auf S. 734 veröffentlicht sind.

Nach dem Willen des Gesetzgebers habe der Vermieter die Möglichkeit, das Recht zur ordentlichen Kündigung bei einem unbefristeten Mietvertrag für einen bestimmten, vertraglich festgelegten Zeitraum auszuschließen. Hierin liege keine Abweichung von der gesetzlichen Regelung im Sinne des § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB. Auch greife § 307 Abs. 2 Nr. 2 BGB nicht ein – § 573 c Abs. 4 BGB schließe einen solchen Kün-

digungsverzicht nicht aus. In dem entschiedenen Fall war die Kündigungsmöglichkeit für 5 Jahre ausgeschlossen worden. Dies hat der BGH nicht für zulässig gehalten.

Ein fünfjähriger formularmäßiger Kündigungsverzicht benachteilige den Mieter entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen. Ein formularmäßiger Kündigungsverzicht benachteilige den Mieter im Regelfall dann jedoch nicht unangemessen, wenn er in zeitlicher Hinsicht überschaubar sei. Dies sei bei einer Dauer von bis zu vier Jahren der Fall.

Zur Begründung verwies der Bundesgerichtshof auch auf die Vorschrift des § 557 a Abs. 3 BGB. Dieser lasse bei Staffelmietverträgen einen Ausschluss des Kündigungsrechtes des Mieters für 4 Jahre zu. Nach Auffassung des Gesetzgebers liege also allgemein die zeitliche Grenze eines Kündigungsverzichts des Mieters bei 4 Jahren. Beim Abschluss von Mietverträgen ist deshalb dringend darauf zu achten, dass wenn ein formularmäßiger Kündigungsverzicht aufgenommen wird, dass dieser nicht mehr als 4 Jahre beträgt. Ein solcher auf 4 Jahre befristeter Kündigungsverzicht ist nach Auffassung des Bundesgerichtshofes wirksam. Wird für längere Zeit auf die Möglichkeit der Kündigung verzichtet, ist nach Auffassung des Bundesgerichtshofes dieser Verzicht nicht wirksam.

INFORMATIONSVORANSTALTUNG IN STRALSUND

Einladung zur öffentlichen Informationsveranstaltung für Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer aus Stralsund und Umgebung

Diese findet am 26.09.2005 um 19.00 Uhr in der Ratsapotheke, Alter Markt 6, in der Hansestadt Stralsund statt. Alle Mitglieder des Vereins Haus & Grund Stralsund e.V. sind zu dieser Veranstaltung herzlich eingeladen, wichtig vor allem für alle Vermieter. Gäste sind herzlich willkommen.

Thema:

Energiepass ab Januar 2006 – neue Belastung für Hauseigentümer?
Wer kann was fordern – und was kostet das den Eigentümern?

Darüber wollen die Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer des Vereins und Herr Dipl.-Ing. Dietmar Schubert vom Ingenieurbüro für Bauplanung Diagnostik und Bewertung aus Stralsund informieren.

Zur Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäuden wurde auf Europäischer Ebene im Jahr 2002 die „Richtlinie über die Energieeffizienz von Gebäuden“ verabschiedet. In dieser wurden alle Mitgliedstaaten verbindlich aufgefordert, bis zum 4. Januar 2006 Energieausweise sowohl für Neubauten, als auch für Bestandsgebäude vorzuschreiben. Die darin enthaltene Forderung nach dem Energiepass muss bis Januar in nationales Recht umgesetzt sein – zu Lasten der Hauseigentümer, denn der Gesetzgeber trägt die damit verbundenen Kosten nicht.

Der Energiepass soll die energetische Qualität eines Gebäudes dokumentieren und darf nur von unabhängigen Ingenieuren und Energieberatern erstellt werden. Wir werden umfangreich über die Einführung des Energiepasses, den derzeitigen Entwicklungsstand der Gesetzgebung und über den Energiepass selbst informieren. Gleichzeitig zeigen wir Möglichkeiten von Fördermaßnahmen für energetische Modernisierungsvorhaben auf.

Wir freuen uns auf Ihr Kommen.

Der Vorstand

BAUABZUGSSTEUER

Gültigkeit der Freistellungsbescheinigung eines Unternehmers stets prüfen

Mit dem „Gesetz zur Eindämmung illegaler Betätigungen im Baugewerbe“ vom 31.08.2001 wurde ein Steuerabzug zur Sicherung von Steueransprüchen des Finanzamtes bei Bauleistungen eingeführt. Wir hatten nach der Einführung in unserer Zeitung ausführlich darüber berichtet.

Seit dem 01.01.2002 müssen alle Unternehmer, sofern sie als Auftraggeber von Bauleistungen auftreten, einen Steuerabzug in Höhe von 15 Prozent der zu zahlenden Rechnung für eine Bauleistung vornehmen. Bauleistungen sind alte Leistungen, die der Herstellung, Instandsetzung, Instandhaltung, Änderung oder Beseitigung von Bauwerken dienen. Unter den „Unternehmerbegriff“ fallen auch Vermieter, die nachhaltig Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielen. Werden Wohnungen vermietet, gilt

der Vermieter mit Bezug auf Bauleistungen für die Wohnungen als Unternehmer (§ 48 1 EStG), wenn er mehr als zwei Wohnungen vermietet. Die von der Rechnung des Bauunternehmers abzuziehenden 15 Prozent müssen dann direkt an das zuständige Finanzamt abgeführt werden. Kein Abzug muss vorgenommen werden, wenn bestimmte Bagatellgrenzen nicht überschritten werden.

Es entfällt die Pflicht zum Abzug, wenn... die Gegenleistung im laufenden Kalenderjahr 15.000 Euro nicht übersteigt und der Leistungsempfänger ausschließlich steuerfreie Umsätze nach § 4 Nr. 12 S. 1 UStG ausführt oder... in den übrigen Fällen 5.000 Euro nicht übersteigt.

Für die Ermittlung des Betrages sind die für denselben Leistungsempfänger erbrachten und vo-

raussichtlich zu erbringenden Bauleistungen inklusive Umsatzsteuer zusammenzurechnen.

Unabhängig davon muss der Steuerabzug nicht vorgenommen werden, wenn der leistende Bauunternehmer dem Leistungsempfänger eine im Zeitpunkt der Gegenleistung gültige Freistellungsbescheinigung vorlegt. Viele der in 2002 erteilten Freistellungsbescheinigungen sind bereits seit dem 1. Januar 2005 abgelaufen. Eigentümer als Auftraggeber z. B. für An- oder Umbauten an Gebäuden sollten deshalb besonders darauf achten, dass Baufirmen bzw. Handwerker rechtzeitig eine gültige Folgebescheinigung vorlegen, um ggf. nicht in Verdacht zu geraten „Schwarzarbeit“ zu fördern und letztendlich sogar finanzielle Einbußen hinzunehmen.

Starker Rückgang der Baugenehmigungen im I. Quartal 2005

Im I. Quartal 2005 wurden von den Bauaufsichtsbehörden des Landes Mecklenburg-Vorpommern 1162 Anträge für genehmigungspflichtige und genehmigungsfreie Bauvorhaben zur Errichtung neuer bzw. zum Um- und Ausbau vorhandener Wohn- und Nichtwohngebäude angezeigt, 49,8 Prozent weniger als ein Jahr zuvor (Vorjahr: + 3,9 Prozent).

Nach Mitteilung des Statistischen Landesamtes ist damit der Bau von 1451 Wohnungen vorgesehen, das sind 44,1 Prozent weniger als in den ersten drei Monaten 2004 (Vorjahr: + 8,5 Prozent). In 975 neu zu errichtenden Wohngebäuden sollen insgesamt 1264 Wohnungen entstehen. Im Vergleich zum Vorjahr ist sowohl die Zahl der genehmigten Einfamilienhäuser als auch die Zahl der genehmigten Wohnungen in Zweifamilienhäusern stark zurückgegangen (- 47,9 bzw. - 70,9 Prozent). Der Anteil der Wohnungen in Eigenheimen an den insgesamt ge-

nehmigten Wohnungen lag bei 78,2 Prozent.

Im Geschosswohnungsbau wurde mit 276 genehmigten Wohnungen das Vorjahresergebnis um 11,8 Prozent unterschritten.

Die Zahl der genehmigten Wohnungen, die im Rahmen von Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden entstehen sollen, ist von 206 auf 165 zurückgegangen (- 19,9 Prozent).

Außerdem sind 49 Nichtwohngebäude (z. B. Büro- und Verwaltungsgebäude, Handels- und Lagergebäude; - 44,9 Prozent) mit 209 Tausend Kubikmetern Rauminhalt (- 59,3 Prozent) und 35,9 Tausend Quadratmetern Nutzfläche (- 58,7 Prozent) geplant.

Die veranschlagten Kosten zum Zeitpunkt der Baugenehmigung (ohne Grundstücks- und Baunebenkosten) beliefen sich im I. Quartal 2005 für neue Wohngebäude auf 128,7 Mio. Euro (- 47,7 Prozent) und für neue Nichtwohngebäude auf 24,7 Mio. Euro (- 54,2 Prozent).

Chemiefreie Reinigung von Abwasserrohren

Schlecht oder überhaupt nicht mehr ablaufende Rohre sind ein Problem, mit dem wohl jeder schon einmal konfrontiert wurde. Die angebotenen chemischen Mittel sind häufig wenig wirkungsvoll und außerdem umweltbelastend. Mit einer patentierten Rohrreinigungsdüse löst man jetzt mit ganz normalem Wasserdruck fast alle Verstopfungsprobleme bei Rohren von 50 bis zu 150 mm Durchmesser im Haushalt und Betrieb. Der vorwärtsgerichtete Wasserstrahl

bahnt in Verbindung mit zwei rotierenden Schneiden den Weg durch die Verstopfung. Die seitlichen Düsen sorgen für die kraftvolle Seitenwandreinigung. So reinigt man auch ganz bequem Regen- und Abflussrohre, Lüftungsschächte etc. von verkrustetem Dreck, Moos, Fett- und Kalkablagerungen, Haaren, Blättern, kleineren Ästen usw. Die Düse passt auf jeden 1/2-Zoll- oder 1/4-Zoll-Schlauch oder auf jedes gebräuchliche Stecksystem.



Umweltfreundliches Reinigen mit patentierter Rohrreinigungsdüse.

Jalousien blitzschnell säubern

Das Reinigen von Jalousetten ist eine der schwierigsten, unangenehmsten und verletzungsgefährlichsten Arbeiten im Haushalt oder Büro. Jetzt gibt es mit einem Jalousiereiniger aus robustem Kunststoff ein spezielles Reinigungsgerät, mit dem diese schwierige Arbeit nicht nur viel leichter und sicherer, sondern vor allem auch erheblich schneller erledigt werden kann. Die Anwendung ist denkbar einfach. Sozusagen „sieben Lamellen auf einen Streich“ oder mehrere Heizkörperrippen sind im Nu sauber, ohne dass die Hände schmutzig



Sieben auf einen Streich zur schnellen Reinigung der Lamellen.

oder Verletzungen ausgesetzt werden.

Atlanten könnten teuer werden

In vielen Grundstücken ticken Zeitbomben. Diverse gewerbliche Nutzungen aus der DDR-Zeit haben ihre Lasten hinterlassen. Doch nicht nur reine Gewerbegrundstücke, die in Bauland umgewidmet wurden sind davon betroffen. Schon eine ehemalige chemische Reinigung im erworbenen Haus reicht aus, um noch nach Jahren die Aufmerksamkeit der Umweltbehörden zu erregen – zum Wohle der Allgemeinheit zwar, jedoch oft mit unabsehbaren Folgen für den betroffenen Haus- und Grundeigentümer.

wurden. Der Grundeigentümer ist verpflichtet, den Umfang der Kontamination auf eigene Kosten ermitteln zu lassen. Die damit verbundenen Kosten sind zu meist beträchtlich. Anschließend kann der Eigentümer auch zur Sanierung herangezogen werden – möglicherweise ohne jede Regressmöglichkeit bei den tatsächlichen Verursachern.

Die zuständigen Landes- und Umweltbehörden in Mecklenburg-Vorpommern gehen oft geringsten Hinweisen über derartige Bodenverunreinigungen nach. Sollten in der Sache Betroffene in unseren Vereinen sein, informieren Sie unsere Redaktion über ihren Fall, damit wir ggf. mithelfen können, existenzgefährdende Folgen für die betroffenen Grundeigentümer zu mindern.

Störendes Etablissement in einer Eigentumswohnung

Wird in einer Wohnung innerhalb einer Wohnungseigentumsanlage ein Bordell betrieben und gehen davon Störungen auf die Nachbarschaft aus, so muss das Etablissement geschlossen werden. Auf lange Sicht würden im

Umfeldbereich ggf. nicht nur der Verkehrswert vermindert, sondern auch die Mieten gedrückt werden können.

(OLG Düsseldorf, 3 Wx 369/2002)

Katzennetz muss vom Balkon abmontiert werden

Viele Katzenliebhaber bringen quer über ihrem Balkon ein Netz an, damit ihre Lieblinge auf dem Balkon auch unbeaufsichtigt im Freien sein können und keine Chance zur Flucht haben. Wenn aber durch ein Katzennetz das Er-

scheinungsbild einer Wohnanlage beeinträchtigt wird, muss der Tierfreund das Netz wieder abmontieren.

(AG Wiesbaden, 93 C 3460/1999-25)

LESERFRAGEN



Liebe Leserinnen und Leser,

die auf dieser Seite veröffentlichten Fragen und Antworten sind in Kurzform beantwortet und können keinesfalls eine umfassende, individuelle Fach- bzw. Rechtsberatung bei Ihrem regionalen Haus & Grund-Ortsverein ersetzen. Die Beratungszeiten der 20 Vereine des Landesverbandes Mecklenburg-Vorpommern können Sie aus der Vereinstabelle (Seite 6 unten) entnehmen.

Falls Sie persönlich Fragen zu aktuellen wohnungspolitischen bzw. mietrechtlichen Problemen haben, schreiben oder mailen Sie an:

Redaktion Haus & Grund M-V, Mecklenburgstr. 64, 19053 Schwerin, E-Mail: haus-u-grund-red@t-online.de

Bestellung eines Nießbrauchs

Frage: Ich möchte mein Miets- haus meinen Kindern übereigenen, will aber nach wie vor die Mieteinkünfte behalten, weil ich diese zu meinem Lebensunterhalt benötige. Man riet mir dazu, dass zu meinen Gunsten am Mietobjekt ein Nießbrauch bestellt werden sollte. Befürworten auch Sie eine derartige Lösung? Was ist überhaupt das Nießbrauchsrecht?

Antwort: Der Empfehlung können Sie getrost entsprechen. Der Nießbrauch ist das dingliche Recht, sämtliche Nutzungen aus dem belasteten Gegenstand zu ziehen. Dingliches Recht bedeutet, dass einer Person die unmittelbare Herrschaft über eine Sache eingeräumt wird.

Bei Grundstücken geschieht dies dadurch, dass sich der Eigentümer und der Nießbraucher berechnen über den Nießbrauch einigen und diese Rechtsbestellung im Grundbuch eintragen lassen. Das dingliche Recht wirkt absolut, d. h. gegenüber jedermann. Diese Rechtsposition hat zur Folge, dass der Nießbraucher die belastete Sa-

che vermietet, verpachtet oder einem anderen unentgeltlich überlassen darf. Er ist aber grundsätzlich nicht berechtigt, in die Substanz des belasteten Gegenstands einzugreifen oder über ihn zu verfügen.

Die Rechtsnatur des Nießbrauchs bedingt: Der Eigentümer der Sache ist während der Zeit der Nießbrauchbestellung von seiner eigenen Nutzungsbezugnis suspendiert. Sein Recht lebt aber in vollem Umfang wieder auf, wenn die Belastung erlischt. Von großer praktischer Bedeutung sind insoweit die Mietannahmen, die ein Mietwohngrundstück abwirft, das mit einem Nießbrauchrecht belastet ist. Der Nießbraucher zieht die ihm zustehenden Früchte, hier also die Mieteinnahmen, unmittelbar und kraft eigenen Rechts. Kurzum, er ist der Vermieter. Dieser Gesichtspunkt ist vor allem für die steuerliche Zurechnung der Einnahmen von Wichtigkeit. Gerade die Bestellung des Nießbrauchsrechts macht deutlich, dass Vermieter und Eigentümer personenverschieden sein können.

Mietwohnung als Kinderhort?

Frage: Meine Mieterin hat sich offenbar dazu entschieden, ihr Geld als Tagesmutter zu verdienen. Seit einiger Zeit übt sie diesen Beruf – allerdings nur an Wochentagen – in ihrer rund 90 Quadratmeter großen Wohnung in einem Mehretagenhaus aus. Ich habe dies eine gewisse Zeit geduldet, doch dann von ihr verlangt, dieses Verhalten einzustellen. Begründung: Die Störungen, die dadurch entstehen, dass die Kinder gebracht und abgeholt wurden (Parkprobleme vor dem Haus, durch Kinderwagen verstelltes Treppenhaus) seien den übrigen Bewohnern nicht länger zuzumuten. Die Mieterin meint, die Belästigungen seien allenfalls äußerst kurzfristig und könnten sowohl von den Mitmietern als auch den Nachbarn sehr wohl verkraftet werden. Bin ich zur Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt?

Antwort: Sie haben uns leider nicht mitgeteilt, wie vielen Kindern sich die Mieterin widmet. Das Amtsgericht Wiesbaden (Aktenzeichen 92 C 546102 –

34) hat entschieden, dass der Kinderhort noch dem vertragsgemäßen Gebrauch der Mietwohnung entspricht, wenn z. B. drei Kleinkinder betreut werden.

Bei fünf oder mehr betreuten Kindern könne aber die Grenze des Erlaubten überschritten werden, weil dann u. a. der Lärm eine erhebliche Störung für die Mitmieter und die Nachbarn darstelle.

Das Urteil liegt ganz auf der Linie der bisherigen Rechtsprechung. So hat beispielsweise das Landgericht Hamburg entschieden, dass die Aufnahme von drei weiteren Kindern durch eine Tagesmutter noch vertragsgemäß sein kann (veröffentlicht unter anderem in Neue Juristische Wochenschrift 1982, S. 2387). Das Landgericht Berlin hat einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache angenommen, wenn im Rahmen einer so genannten Großpflegestelle werktäglich fünf Kinder gegen Entgelt betreut werden (veröffentlicht unter anderem in: Wohnungswirtschaft & Mietrecht 1993, S. 40).

Schadensersatz bei mangelhaftem Bauwerk

Frage: Meine Frau und ich haben von einem Bauträger eine fast fertig gestellte Doppelhaushälfte erworben. Nach Bezug des Objekts haben wir zahlreiche Mängel festgestellt. Durch Sachverständigengutachten konnten wir beweisen, dass ein erheblicher Betrag für den Mängelbeseitigungsaufwand erforderlich sein wird. Der Bauträger ist jedoch nicht abgeneigt, einen Ausgleich zu leisten, meint aber, dass er nur den geminderten Verkehrswert zu ersetzen hat. Mit

diesem Einwand sind wir nicht einverstanden, weil dieser Betrag erheblich geringer ist als die Kosten der wahren Mängelbeseitigung. Sind wir im Recht?

Antwort: Ja! Denn in diesem Sinn hat unlängst der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 10. März 2005 (Aktenzeichen VII ZR 321/03) entschieden. Der auf Geld gerichtete Anspruch soll die Nachteile ausgleichen, die dem Besteller – also Ihnen durch die

mangelhafte Werkleistung entstanden sind. Er tritt an die Stelle des auf mangelfreie Herstellung gerichteten Erfüllungsanspruchs. Wie jener zielt er auf die Herbeiführung des vom Unternehmer geschuldeten werkvertraglichen Erfolgs. Dieser Zweck würde unterlaufen, wenn der Unternehmer als Ausgleich für das mangelhafte Werk nur Ersatz der objektiven Minderung des Verkehrswerts schuldet, sofern dieser geringer ist als die Kosten für die Mängelbeseitigung.

www.handel-handwerk-dienstleistungen.de

IM LANDESVERBAND HAUS & GRUND MECKLENBURG-VORPOMMERN E.V. ORGANISIERTE HAUS-, WOHNUNGS- UND GRUNDEIGENTÜMERVEREINE

Telefonnummern, Beratungszeiten und -orte (für Mitglieder und Neuaufnahmen)		Sprechzeiten	
Haus & Grund Vereine in M-V	Vorsitzende/r	Telefon	wann... wo...
Anklam	Holger Krüger	039 71 / 24 31 30	2. und 4. Di im Monat 16 – 18 Uhr 17389 Anklam Pasewalker Allee 23
Boizenburg	Jens Prötzig	0388 47 / 5 45 26	1. Fr im Monat 19 – 21 Uhr 19258 Boizenburg Schützenstr. 7
Friedland	Norbert Räth	0396 01 / 2 16 60	Di 9-12 und Do 9 – 12 + 13 – 17 Uhr (od. tel. Ver.) 17098 Friedland Marienstr.17
Graal-Müritz	Hans-Jürgen Grönert	0382 06 / 70 60	Termine nach telefonischer Vereinbarung 18181 Graal-Müritz Löwenzahnweg 3
Greifswald	Eckehard Bürger	0383 34 / 5001 59	Mo 17 – 18 Uhr 17489 Greifswald Wiesenstr. 18
Hagenow	Günter Westendorf	03883 / 7222 71	1. Mi im Monat 17 – 18 Uhr (oder tel. Ver.) 19230 Hagenow Fritz-Reuter-Str.11
Malchow	Frank Eckstein	0399 32 / 1 39 53	Termine nach telefonischer Vereinbarung 17213 Malchow Kurze Str. 23
Neubrandenburg	Jens Arndt	0395 / 421 17 49	2. Mo im Monat 17 – 19 Uhr 17033 Neubrandenb. Südbahnstr. 17
Neustrelitz	Ursula Peuker	03981 / 2062 64	Termine nach telefonischer Vereinbarung 17235 Neustrelitz Louisenstr. 18
Parchim	Manfred Paßgang	03871 / 2651 84	Di 16 – 18 Uhr (oder tel. Vereinbarung) 19370 Parchim August-Bebel-Str.1
Rechlin	Jürgen Krämer	039823 / 2139 7	Termine nach telefonischer Vereinbarung 17248 Rechlin Müritzstraße 26
Ribnitz-Damgarten	Margrid Parr	03821 / 8129 76	Mo – Fr 8 – 16 Uhr 18347 Ribnitz-Damg. Lange Str. 86
Rostock	Bernd Läufer	0381 / 4558 74	Mo 17 – 19 und Do 10 – 12 Uhr 18057 Rostock Neubramowstr. 12
Schwerin	Monika Rachow	0385 / 5774 10	Mo 18 – 19 und Mi 14 – 17 Uhr 19053 Schwerin Mecklenburgstr. 64
Stralsund	Werner Murzynowski	03831 / 2904 07	Di und Do 16 – 19 Uhr 18439 Stralsund Am Knieperwall 1 a
Uecker-Randow	Michael Ammon	03973 / 4380 0	Termine nach telefonischer Vereinbarung 17309 Pasewalk Stettiner Str. 25 c
Waren	Özden Weinreich	039928 / 5026	1. Do im Monat 17 – 19 Uhr (oder tel. Ver.) 17219 Waren S.-Marcus-Str. 45
Usedom (Insel)	Dietrich Waltherr	03836 / 6004 39	1. Fr im Monat 17 – 19 Uhr (oder tel. Ver.) 17450 Zinnowitz Neue Strandstraße 35
Rügen (Insel)	Jochen Richter	038392 / 223 17	Termine nach telefonischer Vereinbarung 18546 Sassnitz Bachstraße 50

Landesverband Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern

H&G M-V / Präsident	Lutz Heinecke	0385 / 5774 10	Mo 17 – 19 Uhr 19053 Schwerin Mecklenburgstr. 64
Landesgeschäftsstelle	Frau Ziesemer	0385 / 5774 10	Mo 18 – 19 und Mi 14 – 17 Uhr (oder tel. Ver.) 19053 Schwerin Mecklenburgstr. 64
Redaktion LV-Zeitung	Erwin Mantik	0385 / 2075 213	Mo 17 – 18 Uhr (sonst: Tel. 01 72 / 385 89 59) 19053 Schwerin Mecklenburgstr. 64
Rostock Hausverwaltung	Regina Vietinghoff	0381 / 4900 026	Termine nach telefonischer Vereinbarung 18057 Rostock Neubramowstr. 12
Schwerin Hausverwaltung	Karin Redmann	0385 / 5774 08	Termine nach telefonischer Vereinbarung 19053 Schwerin Mecklenburgstr. 64

Ausführlichen Angaben (Satzungen; Anschriften; Fax; Mailadressen usw.) finden Sie im Internet unter: WWW.HAUS-UND-GRUND-MV.DE

„Haus & Grund“ – Ihr Werbeträger