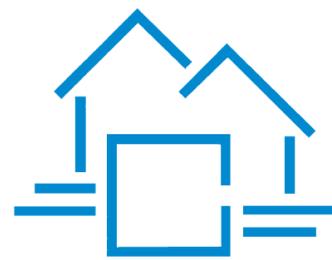


Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e. V.



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

Zahlungspraktiken führen oft in die Mietschulden-Falle

Mietgeld für Sozialhilfeempfänger, das die Behörden bis vor der „Reform“ direkt an den Vermieter überwiesen, geht seit einiger Zeit i. d. R. direkt an die Mieter. Folge: Immer mehr Mieter verwenden das Geld aus unterschiedlichsten Argumenten zweckentfremdet für andere Zwecke. Die Auszahlungspraxis entwickelt sich dadurch zunehmend zur Mietschulden-Falle.

Wenn jemand bislang die Miete pünktlich zahlte, dann das Sozialamt. So oder so ähnlich dachten Eigentümer vormals, wenn sie ihre Wohnung an einen Sozialhilfeempfänger vermieteten. Das Geld kommt seit Januar 2005 nun nicht mehr direkt zum Vermieter. Der Grund: Seit der Einführung von Hartz IV wird das Mietgeld direkt an den Arbeitslosengeld-II-Empfänger ausgezahlt. Eine Praxis, die nicht nur Privatvermietern, sondern auch selbst in den Kommunen viele Wohngeld-Sachbearbeiter den Kopf schütteln lässt. Beide versuchen, die Hilfebezieher davon zu überzeugen, dass es besser für sie ist, wenn das Amt weiterhin ohne Umweg an den Vermieter zahlt. Aber wenn die Mieter nicht einverstanden sind, kann man nichts machen.

Häufig – meist dann, wenn es bereits zu spät ist und die Miet-

rückstände offenkundig werden, ist es dem Amt möglich, auch ohne Zustimmung des Mieters das Geld direkt an den Eigentümer zu überweisen. Mietschulden gehören mittlerweile zu den Hauptgründen für den Verlust der Wohnung. Aufgrund ihres geringen finanziellen Spielraums wird die pünktliche Mietzahlung von einigen Sozialhilfeempfängern vernachlässigt. Bei Beziehern von Arbeitslosengeld II, Wohngeld oder anderen sozialen Leistungen, die Wohnkosten erhalten, kann zwar durch schriftliche Vereinbarung die direkte Zahlung an den Vermieter erfolgen. Doch von dieser Möglichkeit machen die wenigsten Gebrauch. War die Überweisung der Miete durch das Sozialamt früher zwingend vorgegeben, haben die Mieter seit Hartz IV die individuelle Wahl. So will es in Deutschland das Gesetz. Statt das Geld an den Vermieter zu überweisen, wird dieses von manchem Sozialhilfeempfänger für andere Dinge „aufgebraucht“.

Die Entwicklung ist besorgniserregend. Bundesweit belaufen sich die Mietschulden mittlerweile auf rund zwei Mrd. Euro. Und so müssen seit Hartz IV auch immer mehr Wohnungen zwangsgeräumt werden. In einigen Regionen Deutschlands ist

die Zahl der Räumungsklagen um ein Viertel angewachsen. Räumungsklagen gehören mittlerweile zum Alltagsgeschäft. Dennoch ist die Kündigung bis zur Räumung ein langer, kostspieliger Weg durch die Instanzen, der manchen Hauseigentümer schon in den Ruin getrieben hat. Oft setzt sich der Gerichtsvollzieher erst nach sechs Monaten in Bewegung und auf Kosten einer Zwangsräumung bleibt meist der Vermieter sitzen.

Angesichts der sich zurzeit abzeichnenden Zustände stellt sich für Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern die Frage, ob es wirklich notwendig war, von der bewährten Praxis bei den Mietüberweisungen abzuweichen. Das ursprüngliche politische Ziel der Änderung wurde zu Lasten der Vermieter verfehlt. Wenn Hartz IV Menschen wieder in den Arbeitsmarkt zurückführen soll, gehört auch der verantwortungsvolle Umgang mit Geld zum redlichen gesellschaftlichen Ritual. Dass auf diese Weise selbst Hilfebezieher mit Suchtproblematik Mietgeld in die Hand bekommen, nimmt man beim Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit in Kauf. Die wachsende Zahl der Zwangsräumungen zeigt allerdings, dass dieser Plan nicht aufgeht.

ABWASSERABGABE ABSCHAFFEN

H & G Mecklenburg-Vorpommern fordert Gebührenentlastung der Bürger

Weg mit der Abwasserabgabe: Diese Forderungen kommen von diversen Verbänden der Immobilienwirtschaft. Sie fordern die Abschaffung der Abwasserabgabe, denn als Teil der Abwassergebühren macht die Abwasserabgabe schlichtweg keinen Sinn mehr und belastet unnötig den Geldbeutel der Mieter und Eigentümer von Wohnraum. Die Abgabe sei nicht mehr zeitgemäß und habe schon lange keine direkten Auswirkungen mehr auf die Qualität der Abwasserentsorgung in Deutschland. Durch den Wegfall der Abwasserabgabe könnten die Abwassergebühren insgesamt um bis zu 7 Prozent der Kosten gesenkt werden. Das würde zur Verminderung der staatlich verur-

sachten Mietnebenkosten sowie zum deutlichen Bürokratieabbau und zur Deregulierung führen.

Sollte die Abwasserabgabe ursprünglich direkt in Maßnahmen zur Verbesserung der Qualität der Abwasserentsorgung einfließen, verschlingen heute staatliche Verwaltungskosten den Großteil dieser Gelder. Die Grundlagen für die Kalkulation der Abwassertarife sind nicht nur zu entrümpeln sondern auch für Mieter und Eigentümer klarer zu gestalten, damit die einzelnen Kostenkalkulationsbestandteile nachweisbar werden.

Große Vermieter seien z. B. verpflichtet, dem Kunden die Kosten der Abwasserabgabe anteilig in Rechnung zu stellen, um die

eingemommenen Gelder dann umgehend an den Staat weiterzuleiten. Allerdings werde dies für den Bürger auf der Rechnung nicht deutlich, da die Abwasserabgaben in die allgemeinen Abwassergebühren kalkulatorisch einbezogen werden. Auch für die Verbesserung der Abwasserqualität sei diese Abgabe längst nicht mehr erforderlich, denn die deutschen Abwasserentsorgungsunternehmen reinigen bereits heute nach dem höchsten EU-Standard. Unter den Bedingungen der momentan sehr hohen Energieversorgungskosten sollten alle Bereiche der enormen Belastungen von Bürgern abgeklopft werden, wo man ggf. Entlastungen erreichen könnte.

INTERNET

H & G Mecklenburg-Vorpommern online

Erinnern Sie sich noch? Es ist zwar erst zehn Jahre her, aber heute kaum noch nachvollziehbar. Bei Geldüberweisungen ging man 1995 noch brav zur Bank, zum Einkaufen ins Kaufhaus oder ins Einkaufszentrum. Bücher kaufte man im Buchladen, und Auktionen oder Versteigerungen waren den meisten Haus & Grundeigentümern vornehmlich als öffentliche bzw. interne Veranstaltungen ein Begriff. Mobiltelefone, damals groß wie Brikketts, waren sehr teuer und im Flächenland Mecklenburg-Vorpommern meist noch unzuverlässig.

Und heute: In den letzten Jahren hat eine Reihe neuer Technologien, allen voran das Internet, auch das Leben von vielen Eigentümern revolutioniert. Der Alltag und Gewohnheiten – nicht nur am Arbeitsplatz und in der Freizeit – haben sich verändert. Viele Haus & Grundeigentümer erledigen ihre Bankgeschäfte mittlerweile online, eine beträchtliche Zahl kauft über das Internet ein und sogar die Bestellung von Blumen oder Lebensmitteln kann mittlerweile online erledigt werden. Durch Online-Zeitungen bleiben viele über das aktuelle Geschehen auf dem Laufenden, und selbst dieses Blatt kann unter der Adresse www.haus-und-grund-mv.de/Landeszeitung gelesen werden. Webmaster für den Landesverband ist Thomas Kowalski aus dem Verein Haus & Grund Rostock.

Interessant wird künftig außerdem sein, dass u. a. Vermieter ihre Wohnungen über das Internet anbieten können, sich täglich über Aktuelles in der Wohnungspolitik und Gesetzgebung informieren könnten oder den Ortsvereinsvorstand bzw. die Landeszeitung per E-Mail kontaktieren können. Wir erleben dies bereits auf der Seite 6 unserer Zeitung (Leserfragen), wo die meisten Anfragen an die Redaktion bereits per Mail eintreffen. Im Haus & Grund-Formularshop können

z. B. alle Mitglieder des Landesverbandes künftig auch jeweils aktuelle Online-Formulare unterschiedlichster Art (z. B. Mietverträge, Mieterhöhungsverlangen etc.) herunterladen, ohne aus dem Haus zu gehen. Der Haus & Grund-Funshop bietet schon jetzt diverse Artikel mit Motiven bzw. dem Logo von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern an.

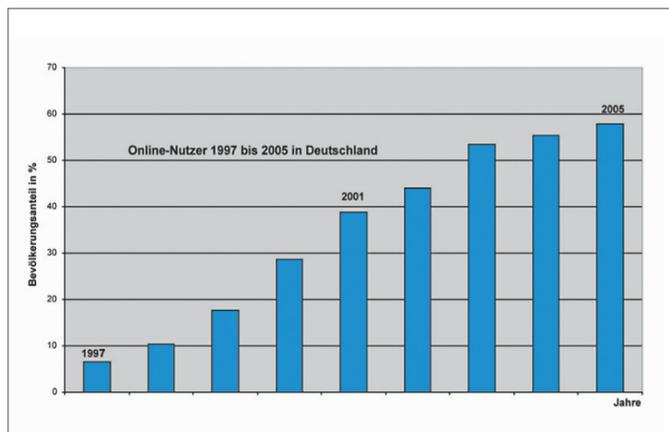


Mit einem Klick in Ihren Verein

Kaum eine Technologie hat sich in der letzten Zeit so schnell verbreitet und wird so vielfältig eingesetzt wie das Internet. Es wurde zum Allgemeingut, und der Umgang mit Maus und Laptop ist für viele heute so selbstverständlich wie einst der Umgang mit Bleistift, Papier und Tageszeitung. Inzwischen sind

knapp 58 Prozent aller bundesdeutschen künftig auch jeweils aktuelle Online-Formulare unterschiedlichster Art (z. B. Mietverträge, Mieterhöhungsverlangen etc.) herunterladen, ohne aus dem Haus zu gehen. Der Haus & Grund-Funshop bietet schon jetzt diverse Artikel mit Motiven bzw. dem Logo von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern an.

Der Anteil der Internetnutzer in Deutschland steigt ständig weiter an. Allerdings bewegen sich die Zuwachsraten längst nicht mehr im zweistelligen Bereich, wie dies bis 2003 der Fall war (siehe Grafik 2). Der Anstieg der Onliner in Deutschland vollzieht sich moderater: Im zweiten Quartal 2005 nutzten 57,9 Prozent der bundesdeutschen Erwachsenen zumindest gelegentlich das Internet. Der Anteil der Internetnutzer in Mecklenburg-Vorpommern liegt bei rund 55,0 Prozent. Hochgerechnet sind es in Deutschland rund 37,5 Mio. Erwachsene, die E-Mails versenden und empfangen, surfen, chatten, Informationen abrufen, über das Netz einkaufen oder sich über ihren Haus & Grund-Ortsverein bzw. den Landesverband M-V informieren.



Rasante Entwicklungen im Internet



2.000 Mal im Norden.

Eine Firma, alle Leistungen, ein Ansprechpartner.

- So individuell wie Ihr Unternehmen ist auch unser Versicherungsschutz.
- Wir bieten professionellen Rundum-Schutz aus einer Hand.
- Bei allen Provinzial Vertretungen, Sparkassen oder unter www.provinzial.de.

PROVINZIAL

Alle Sicherheit für uns im Norden

Die Versicherung der Sparkassen

ERBRECHT

Lust oder Frust: Problemen des Erbens und Vererbens fachkundig begegnen

In Deutschland werden bis zum Jahr 2010 voraussichtlich über 81 Mrd. Euro auf die nächste Generation vererbt. Rund 544.000 Deutsche – allerdings sehr wenige davon aus Mecklenburg-Vorpommern – werden pro Kopf ein Vermögen von mehr als 150.000 Euro erben. Daher ist nach Ansicht von Haus & Grund eine wohl überlegte Erbfolgeregelung von erheblicher Bedeutung.

zichtet werden kann, muss der Erblasser die gesetzlichen Bestimmungen über das Erbrecht, vor allem das komplizierte Ehegatten-Erbrecht kennen. Vor allem müsse der Erblasser auch wissen, welche Mindestbeteiligung nahen Angehörigen über das Pflichtteilsrecht zusteht.

Gesetzlich geregelte Erbfolge

Das deutsche Gesetz hält für viele Fälle Lösungen parat, die den Vorstellungen der Erblasser durchaus gerecht würden. Grundsätzlich erhalten die Erben erster Ordnung alles, die der zweiten Ordnung nichts. Zur ersten Ordnung zählen Eltern, eheleiche und nicht-eheleiche Kinder und neuerdings auch adoptierte Kinder. Enkel können zu Erben erster Ordnung werden, wenn die Kinder des Erblassers bereits verstorben sind. Außerdem gewährt der Gesetzgeber den so genannten Pflichtteil. Dieser wird dem Ehegatten, den Eltern sowie dem Lebenspartner eines Erblassers auch dann zugestanden, wenn sie durch ein Testament von der gesetzlichen Erbfolge ausgeschlossen worden sind. Das Pflichtteilsrecht setzt so im

Interesse der Beteiligung von nächsten Angehörigen eine gesetzliche Grenze, so dass der Erblasser nicht vollständig frei von Todes wegen über sein eigenes Vermögen verfügen kann. Das Pflichtteil-Gesetz ist allerdings ein wenig überholt. Denn das Pflichtteil lässt sich fast niemand nehmen, es sei denn es liegt ein Mord oder körperliche Gewalt oder grober Undank vor.

Testament zur Regelung des Nachlasses

Natürlich gibt es auch viele Fälle, in denen die Errichtung eines Testaments angezeigt sei – etwa dann, wenn nahe Angehörige bereits zu Lebzeiten vom Erblasser besondere Zuwendungen erhalten haben. Ähnlich liegt der Fall bei bedürftigen Erben, die aufgrund ihrer persönlichen Situation auf eine größere Beteiligung am Nachlass angewiesen sind als ihnen per Gesetz zustünde. Verfügungen von Todes wegen können auch dann geboten sein, wenn eine Unternehmensnachfolge unter erbschaftssteuerrechtlichen Gesichtspunkten wirtschaftlich erträglich gestaltet werden soll.

Vorsicht jedoch vor so genannten Laien-Testamenten

In jedem Vermächtnis sollte beispielsweise im ersten Satz bereits stehen, wer konkret der begünstigte Erbe ist. Um keine Fehler zu machen, empfahl der Experte jedem Erblasser, fachkundigen Rat bei einem versierten Rechtsanwalt oder Notar einzuholen. Die hierbei anfallenden Kosten stünden in keinem Verhältnis zu den Prozess- und Anwaltskosten, die im Falle späterer Erbstreitigkeiten entstehen könnten. Durch derartige, meist vermeidbare Prozesse werden häufig nicht nur die Beziehungen unter den Familienmitgliedern gestört, sondern große Teile des Nachlasses sinnlos aufgezehrt.

Praxistipp

Man kann sich vorab in seinem regionalen Haus & Grund-Ortsverein informieren, wer als regionaler Notar bzw. Rechtsanwalt in Frage kommt, um später unnötige Verluste hinzunehmen.

H&G M-V UND H&G SN

Wir sind umgezogen

Liebe Mitglieder, liebe Leserinnen und Leser,

unsere Landesgeschäftsstelle Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern e.V. sowie die Geschäftsstelle des Ortsvereins Haus & Grund® Schwerin e.V. ist im Oktober umgezogen und ist künftig unter einer neuen Anschrift zu erreichen:

**Heinrich-Mann-Str. 11/13
19053 Schwerin**

Alle bislang bekannten Telefon- und Faxnummern sowie E-Mail und Internetadressen bleiben erhalten. Wir werden Ihnen in der Novemberausgabe alle weiteren Änderungen mitteilen.

WEG-RECHT

Einzeljahresabrechnung des WEG-Verwalters

Ein Wohnungseigentumsverwalter ist nach dem Beschluss des Bayerischen Obersten Landesgerichts vom 4. April 2005 (2 ZBR 198/04) ohne gesonderte Vereinbarung nicht verpflichtet, für eine vermietete Wohnung eine Einzeljahresabrechnung zu erstellen, die vom Eigentümer gegenüber seinem Mieter unverändert als wirksame Betriebskostenabrechnung verwendet werden kann.

Der Wohnungseigentümer hatte einen Vorprozess gegen seine Mieterin verloren, weil er zur Begründung seiner Nebenkostenabrechnung nur die vom

WEG-Verwalter erstellten Einzeljahresabrechnungen vorgelegt hatte, ohne weiter anzugeben, welche der darin enthaltenen Posten nach welchem Verteilungsschlüssel auf die Mieter umzulegen seien. Nun scheiterte er auch mit seinem Regressverlangen gegenüber dem Verwalter, weil dieser im Rahmen der Verwaltertätigkeit nach § 28 Abs. 3 WEG nur eine Gesamt- und Einzeljahresabrechnung schuldet, ohne gesonderte Vereinbarung aber nicht auch noch eine mietrechtliche Nebenkostenabrechnung liefern muss.

BAUHAUPTGEWERBE

Weiterhin starker Rückgang von Beschäftigung, Umsatz und Auftragseingängen in M-V

Die seit 1996 zu verzeichnende rückläufige Entwicklung des Bauhauptgewerbes in Mecklenburg-Vorpommern setzte sich auch im 1. Halbjahr 2005 fort: Nach Mitteilung des Statistischen Landesamtes gab es sowohl bei den Beschäftigten (-11,8 Prozent) als auch beim Umsatz (-12,1 Prozent) und bei den Auftragseingängen (-10,4 Prozent) einen starken Rückgang ge-

genüber dem gleichen Vorjahreszeitraum.

Im 1. Halbjahr 2005 waren durchschnittlich 17.282 Personen in den Betrieben des Bauhauptgewerbes (Vorbereitende Baustellenarbeiten, Hoch- und Tiefbau) tätig. Damit gingen hier im Vergleich zu den ersten sechs Monaten des Vorjahres rund 2300 Arbeitsplätze verloren.

Die Betriebe des Bauhauptge-

werbes meldeten im 1. Halbjahr 2005 einen baugewerblichen Umsatz von 692,7 Mio. Euro. Während dieser im Wohnungsbau (-22,2 Prozent) sowie im öffentlichen und Straßenbau (-15,9 Prozent) stark zurückgegangen ist, gab es nur im gewerblichen Bau einen leichten Anstieg von 1,5 Prozent, getragen durch den gewerblichen Hochbau (+5,9 Prozent).

GEMEINSCHAFTSRECHT

Versorgungssperre ist für säumige Eigentümer zulässig

Mit Urteil v. 10. Juni 2005 (V ZR 235/04) hat der Bundesgerichtshof bestätigt, dass säumige Hausgeldschuldner bei erheblichem Zahlungsrückstand per Gemeinschaftsbeschluss von Versor-

gungsleistungen ausgeschlossen werden können. Erheblich sei ein Rückstand von mehr als sechs Monatsbeträgen. Die Grundlage hierfür bilde das Zurückbehaltungsrecht der Ge-

meinschaft als Druck- und Sicherungsmittel. Vor tatsächlichem Vollzug der Sperre müsse diese allerdings noch einmal konkret möglichst schriftlich angedroht werden.

GEWERBERAUMVERMIETUNG

Bei Gewerbevermietung unterliegt das Kündigungsrecht keiner Verjährung

Selbst wenn ein Vermieter jahrelang nur Teilzahlungen der Miete akzeptiert, erlischt damit laut Bundesgerichtshof nicht das Recht zur fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzuges.

Im vorliegenden Fall hatte der Mieter eines Gewerbeobjektes seit 1996 die Miete eigenmächtig um die nach seiner Auffassung nicht zulässige Mehrwertsteuer gekürzt, so dass inzwischen Mietrückstände in Höhe von mehr als 114.000 DM aufliefen. Der Vermieter machte von seinem Recht zur Kündigung wegen Zahlungsverzuges bis zur Feststellung der Rechtmäßigkeit der Mehrwertsteuer durch das Finanzamt keinen Gebrauch. Der

BGH widersprach in einem aktuellen Urteil (Az.: XII ZR 291/01) der Ansicht des Mieters, dass der Vermieter sein Recht zur fristlosen Kündigung verwirkt habe, weil er den Zahlungsverzug über Jahre akzeptiert habe. Ein Vermieter müsse nicht laufend eine Kündigung androhen, um diesen Rechtsanspruch nicht zu verlieren.

Für Haus & Grund trägt diese Entscheidung künftig zu mehr Rechtsfrieden zwischen Vermietern und Mietern als Vertragspartner bei. Vermieter sind, wie in diesem Fall, nicht mehr gezwungen, sofort von ihren Rechten Gebrauch zu machen, ohne diese zu verwirken. Dem Vermie-

ter bleibt dadurch ein wenig mehr Spielraum, um ggf. mit dem Mieter eine einvernehmliche Lösung herbeizuführen. Bei der Vermietung einer gewerblichen Einheit, sollte allerdings ein Gewerbemietvertrag benutzt werden, da hier ein besonderes Mietrecht gilt. Um keine Nachteile in Kauf zu nehmen, sollten Sie stets einen Formular-Mietvertrag der Experten von H & G Mecklenburg-Vorpommern benutzen.

Bei Bedarf wenden Sie sich bitte an ihren zuständigen Haus & Grund-Ortsverein oder bestellen diese Formulare in der Landesgeschäftsstelle von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern (Tel. 0385/5777-410, Frau Ziesemer).

Grillen muss akzeptiert werden, Qualm auf dem Nachbargrundstück jedoch nicht

Im Regelfall müssen die Nachbarn das Grillen im Sommer akzeptieren. Wir hatten in der letzten Ausgabe darüber berichtet. Vorteilhaft ist für die Nachbarschaft zwar ein „Elektrogrill“, da dieser sein Umfeld wesentlich geringer durch Gerüche bzw. Qualm belastet, dennoch gibt es häufig Klagen von Nachbarn über Belästigungen durch Grillpartys.

Bis zu fünfmal im Jahr erlaubt das Bayerische Oberlandesgericht das Grillen am äußersten Ende des Gartens (Az.: 2 Z BR 6/99). Großzügiger ist das Landgericht Aachen, dass das Grillen zweimal im Monat zwischen 17 und 22 Uhr im hinteren Teil des Gartens erlaubt (Az.: 6 S 2/02). Auf Balkonen und Terrassen in Mietwohnungen kann dagegen das Grillen mit Holzkohle sogar

im Mietvertrag untersagt werden. Das bestätigt das Essener Landgericht (Az.: 10 S 438/01). Besteht ein solches Verbot nicht, dürfen Mieter auch auf der Terrasse bzw. Balkon grillen. Sie sollten aber ihre Nachbarn vorher informieren, entschied das Amtsgericht Bonn (Az.: 6 C 545/96).

Verboten werden kann der Grillabend allerdings, wenn es zu einer wesentlichen Beeinträchtigung durch Rauch, Ruß oder Wärme kommt. Das ist z.B. der Fall, wenn durch das Grillen im Garten der entstehende Qualm in konzentrierter Weise in die Räume eines Nachbarn dringt. Das ist ein Verstoß gegen das Immissionsschutzgesetz, somit eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße geahndet werden (OLG Düsseldorf, 5 Ss 149/95).



Immer wieder neu: Nachbarstreit durch Grillrauch

IMPRESSUM



Haus & Grund®
Eigentümerschutz - Gemeinschaft

Ausgabe für Mecklenburg-Vorpommern

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

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

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

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.

Liebe H&G-Mitglieder,

möchten Sie sich aktiv an der Verbesserung unserer Zeitung H&G M-V beteiligen?

Wer sich von unseren Mitgliedern aktiv als „Zeitungsschreiber“ betätigen möchte, sollte sich überwinden. Wir brauchen weiterhin Texte und Bilder aus Ihrer Stadt bzw. Region. Rufen Sie bitte die H&G-Geschäftsstelle in Schwerin an, wenn Sie an einer Mitgestaltung interessiert sind.

Ihre Redaktion
H & G M-V

Restzeitwert am Ende des Mietverhältnisses ist Last für geschädigte Vermieter

Häufig stellen Vermieter zum Ende eines Mietverhältnisses an ihrem Objekt Schäden fest. Schuld daran ist nicht selten der vertragswidrige Gebrauch durch Mieter. Die meisten Eigentümer gehen davon aus, sie würden die Kosten der Schadensbeseitigung vom Mieter erstattet bekommen. Doch nicht immer ist dies der Fall.

Ohne den Schadensfall könnte der Teppich, die Tür, das Fenster noch lange Zeit treue Dienstleister und ein weiteres Mietverhältnis überdauern. Dies sagt zumindest der normale Menschenverstand. Die Rechtsprechung straft diese Ansicht allerdings Lügen. Denn in den wenigsten Fällen deckt die Höhe des gerichtlich festgestellten Schadensersatzes die tatsächlichen Kosten für die Neubeschaffung des beschädigten Gegenstandes. Juristen sprechen hier vom „Abzug Neu für Alt“ oder einfach dem Restzeitwert.

Beispiel: Der bei Bezug der Mietwohnung neu verlegte Teppichboden ist bei Vertragsende drei Jahre alt. Er weist an mehreren Stellen dunkle, durch Reparatur nicht mehr zu beseitigende Brandlöcher auf. Der Vermieter hat in diesem Fall grundsätzlich einen Anspruch auf eine Auslegung gleicher Art und Qualität. Teppichböden unterliegen aber in der Regel einer zehnjährigen Lebensdauer. Die normale Abnutzung, also die bisherigen drei Nutzungsjahre, gehen dabei zu Lasten des Vermieters.

Normale Abnutzung geht zu Lasten des Vermieters: Dementsprechend muss der geschädigte Vermieter sich einen Abzug „Neu für Alt“ von drei bis zehn Jahren, also drei Zehntel des jetzigen Neuverlegungsaufwandes an-

rechnen lassen. Denn der Schädiger ist zur Herstellung des früheren Zustandes verpflichtet. Der Vermieter soll durch die Ersatzleistung nicht ärmer, aber auch nicht reicher gemacht werden. Deshalb ist eben der Vorteil, der ihm zugefallen ist, von der Ersatzsumme abzuziehen.

Denn den Reparaturkosten, die der Vermieter aufwenden muss, steht der Wertzuwachs der ausgetauschten, neuen Waren, ihre erhöhte Lebensdauer, sowie das Hinnausschieben künftiger Reparaturen gegenüber. Dass dem Geschädigten eine Ausgabe aufgezogen wird, die er sonst nicht gemacht hätte, ist ihm nach der Rechtsprechung regelmäßig zumutbar. Die Ausgaben muss er später sowieso tätigen.

Verlangt der Vermieter Schadensersatz, so trägt er die Beweislast dafür, dass die Beschädigung vom Mieter verursacht worden ist. Der Beweis ist geführt, wenn der Vermieter nachweisen kann, dass der Schaden bei Mietbeginn nicht vorhanden war und nur der Mieter oder seine Besucher Zugriff auf die geschädigte Sache hatten. Deshalb ist besondere Sorgfalt auf die Erstellung des Übergabeprotokolls zu legen und eine genaue Auflistung vorzunehmen. Nichtaufführungen gehen zu Lasten des Vermieters. Als Beweismittel kommen vor allem Rechnungen, Belege über aufgewendete Kosten, Zeugen und Sachverständigengutachten in Betracht.

Es ist ratsam, von jeder Rechnung eine Kopie zu machen und in einem separaten Ordner zu sammeln. Sind die Rechnungen nicht mehr auffindbar, sollte die Möglichkeit untersucht werden, inwieweit Ersatzrechnungen beschafft werden können oder an-

hand von Katalogen der Anschaffungspreis ermittelt werden kann.

Abrechnung auf Basis eines Kostenvoranschlags: Ist für die Schadensbehebung eine Reparatur erforderlich, aber noch nicht durchgeführt worden, kann man bei einem Handwerker einen Kostenvoranschlag einholen. Der Vermieter darf dann auch auf Basis dieses Kostenvoranschlags abrechnen. Er muss nachprüfbar Berechnungen enthalten, aufgeschlüsselt nach Material und Arbeitszeit. Schätzungen allein genügen nicht.

Der Vermieter muss ferner darlegen, dass die Nutzungsdauer des entsprechenden Gegenstandes bei durchschnittlicher Beanspruchung noch nicht abgelaufen ist. Dabei können Tabellen herangezogen werden, die Richtwerte für die normale Nutzungsdauer angeben. Aus normaler Nutzungsdauer, Alter und Anschaffungspreis ergibt sich der Restzeitwert. Schließlich muss der Vermieter dem Mieter schriftlich – vorzugsweise im Abnahmeprotokoll – eine angemessene, in der Regel zweiwöchige Frist zur Schadensbeseitigung setzen.

Sind die oben genannten Hürden genommen, ist der Vermieter nach Ablauf der Frist berechtigt, den konkret errechneten Schadensersatzbetrag mit der Kaution aufzurechnen. Ist keine Kaution vorhanden, muss der Vermieter ein Mahnverfahren oder einen Schadensersatzprozess anstrengen. Bevor solche Möglichkeiten in Betracht gezogen werden, sollten Sie sich zunächst bei Ihrem Haus & Grund-Ortsverein fachmännisch beraten lassen, der meist eine echte Einschätzung der Erfolgsaussichten des Vorhabens geben kann.

FÖRDERKREDITE

700 Mio. Euro für KfW-Programm „Wohnraum-Modernisieren“ seit Jahresbeginn 2005

Die KfW-Förderbank hat seit 1. Januar 2005 Kredite in Höhe von über 700 Mio. Euro im KfW-Programm „Wohnraum-Modernisieren“ ausgereicht. Knapp 20.000 Wohnraumsanierer profitierten bei ihren Modernisierungsmaßnahmen von den günstigen Konditionen des Kreditprogramms.

Es gibt eine hohe Nachfrage nach Krediten für die ÖKO-Plus-Maßnahmen Außenwanddämmung und energieeffiziente Heizungen. Hiermit werden große CO₂-Einsparungen erzielt, dafür ist der Zins auch besonders günstig. Aus dem KfW-Programm „Wohnraum – Modernisieren“ können Modernisierer (z.B. Privatpersonen, Wohnungsunter-

nehmen, Wohnungsgenossenschaften, Gemeinden, Kreise) zinsgünstige Finanzierungsmittel für alle Modernisierungsmaßnahmen für den Wohnungsbestand erhalten. Die KfW-Förderbank vergibt Darlehen zur Finanzierung von klimaschutzrelevanten Maßnahmen (ÖKO-PLUS) und allgemeinen Modernisierungsmaßnahmen (STANDARD) in allen bestehenden Wohngebäuden. Finanziert werden bis zu 100 Prozent der förderfähigen Kosten. Der Zinssatz richtet sich nach dem Anteil für ÖKO-PLUS-Maßnahmen an dem Kredit aus diesem Programm. Je höher der Kreditanteil für ÖKO-PLUS-Maßnahmen, umso günstiger der Zins. Zu den STANDARD-Maß-

nahmen gehören u.a. Fenstererneuerung, Sanitärinstallation, Fußböden und Einbau von Standardheizungstechnik. ÖKO-PLUS-Maßnahmen sind die Dämmung der Außenwände, des Daches und der Kellerdecke sowie Erneuerung der Heizungstechnik auf Basis erneuerbarer Energien, Kraft-Wärme-Kopplung und Nah-/Fernwärme. Kombinationen der Maßnahmen sind möglich.

Anträge für die Förderkredite können bei den regionalen Banken oder Sparkassen gestellt werden.

Weitere Informationen unter Tel.: 01801/335577 oder unter www.kfw-foerderbank.de.

Kündigungsfolgeschaden beim Zeitmietvertrag

Endet ein befristetes Mietverhältnis vorzeitig durch fristlose Kündigung aus vom Mieter zu vertretenden Gründen (z. B. Zahlungsverzug), hat der Mieter dem Vermieter grundsätzlich den Schaden zu ersetzen, der diesem in Gestalt der bis zum Ablauf der fest vereinbarten Vertragsdauer entgehenden Miete entsteht. Dies hat der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 16. Februar 2005 (XII ZR 162/01) bestätigt und weiter entschieden, dass sich der

Vermieter zwar bemühen muss, den Schaden gering zu halten, daraus aber nicht die Verpflichtung folge, sofort um jeden Preis neu zu vermieten.

Die Beweislast für einen Verstoß des Vermieters gegen seine Schadensminderungspflicht trage zudem der Mieter. Ist grundsätzlich eine Neuvermietung in Teilflächen möglich (an unterschiedliche Mieter), so brauche sich der Vermieter auch hierauf

erst einzulassen, wenn absehbar sei, dass eine einheitliche Vermietung aussichtslos sein werde. In dem vorliegenden Einzelfall wurde weiter entschieden, dass sich allein aus dem Zeitraum von achtenehalb Monaten zwischen Räumung und (separater) Neuvermietung zu einem geringeren Mietzins eine Vermutung, der Vermieter habe gegen seine Schadensminderungspflicht verstoßen, nicht herleiten lasse.

DIGITALFERNSEHEN

Mieter muss Wohnungsanschluss an Breitbandkabel dulden

Der Bundesgerichtshof (BGH) sieht den Anschluss einer Wohnanlage an ein Breitbandkabelnetz auch im Empfangsbereich des Antennen-Digitalfernsehens als Verbesserung der Mietsache. Die für den Anschluss erforderlichen Arbeiten hat der Mieter daher zu dulden. Auch wenn dieser den Anschluss selbst nicht nutzen möchte.

In seinem Urteil vom 20. Juli 2005 (VIII ZR 253/04) hatte der BGH über eine Wohnanlage in Berlin zu entscheiden. Das Objekt war an eine Satellitenanlage angeschlossen, mit der lediglich fünf digitale Fernsehprogramme empfangen werden können. Die Klägerin beabsichtigt den Anschluss der gesamten Wohnanlage an ein rückkanalfähiges Breitbandkabelnetz. Sie erbat die Zustimmung der Mieter zur Durchführung der dafür erforderlichen Arbeiten. Die beklagte

Mieterin verweigerte ihre Zustimmung.

Zu Unrecht urteilt der BGH. Nach § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB habe der Mieter Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache zu dulden. Ob eine Maßnahme zur Verbesserung der gemieteten Räume vorliegt, sei objektiv, das heißt nicht nach der Wertung des derzeitigen Mieters zu bestimmen. Entscheidend sei, ob der Maßnahme nach der Verkehrsanschauung eine Wohnwertverbesserung zugemessen wird, so dass der Vermieter damit rechnen könne, dass die Wohnung von künftigen Mietinteressenten eher angemietet werden wird als eine vergleichbare Wohnung, bei der die Maßnahme nicht durchgeführt worden ist.

Dabei dürfe ein Vermieter die Attraktivität seiner Wohnungen auch durch eine überdurchschnittliche Ausstattung erhö-

hen, selbst wenn die Nachfrage danach noch verhältnismäßig gering sein mag. Eine nicht gegen den Willen des Mieters durchsetzbare „Luxusmodernisierung“ liege bei einem Kabelanschluss jedenfalls nicht vor. Auch biete das Breitbandkabelnetz gegenüber dem terrestrischen Digitalfernsehen ein größeres Angebot an Programmen, vor allem auch aus dem Ausland. Das sei ein wesentlicher Vermietungsvorteil.

Der Senat hat jedoch den Rechtsstreit nicht abschließend entschieden, sondern an das Berufungsgericht zurückverwiesen, weil das Berufungsgericht von seinem Standpunkt aus folgerichtig bislang nicht geprüft hat, ob die Duldungspflicht der Beklagten aufgrund der Härteklause des § 554 Abs. 2 Satz 2 bis 4 BGB ausnahmsweise ausgeschlossen ist.

Gesünder leben: Wohnung durch dezentrale Lüftung vor lästigem Feinstaub schützen

In vielen Großstädten der Bundesrepublik wurden die Grenzwerte für Feinstaub bereits häufig überschritten. Obwohl die Problematik seit langem bekannt ist, wurden seitens der Politik bislang keine konkreten Maßnahmen getroffen. Auch der zu beobachtende Aktionismus hilft nicht weiter. Für betroffene Regionen gilt daher die Devise „Hilf Dir selbst“. Bei Wohnraumlüftungsgeräten gelangt nur gefilterte, saubere Außenluft ins Gebäudeinnere und mit der verbrauchten Luft werden Feuchtigkeit und Schadstoffe wieder nach außen geführt.

Auf- und Unterputzgeräte

Eine sinnvolle und vor allem wirtschaftliche Möglichkeit der „Selbsthilfe“ sind Wohnraumlüftungsgeräte. Durch sie gelangt nur gefilterte und damit saubere Außenluft in die Wohnung. Die Lüftungsgeräte lassen sich bei Neubauten direkt in die Außenwand integrieren und bei Altbauten als Aufputzgeräte auf die

Wand montieren. Lüftungsleitungen im Haus sind somit nicht erforderlich. Die Geräte entziehen der aufgeheizten Raumluft die Wärme und übertragen sie gleichzeitig an die getrennt zugeführte und gefilterte Frischluft. Während sommerlicher Hitzeperioden können sie in den Abend- und Nachtstunden zur Kühlung genutzt werden. Dann kommt nur die Lüftungsfunktion zum Tragen.

Funktionsprinzip

Verbrauchte Luft wird aus dem oberen Bereich von Räumen abgesaugt und gefiltert dem Wärmeüberträger zugeführt (Abluft). Zeitgleich wird durch einen zweiten Ventilator Frischluft von außen angesaugt und gleichfalls gefiltert dem Wärmeüberträger bereitgestellt (Zuluft). Im Plattenwärmeüberträger wird die Abluft und die Außenluft im Kreuzstrom, getrennt und berührungslos, aneinander vorbeigeführt. Dabei wird die Wärme über die Platten von der warmen Seite auf

die kältere übertragen (Kreuzstrom-Plattenwärmeüberträger). Die abgekühlte, verbrauchte Luft wird nach außen abgeführt (Fortluft) und die erwärmte Außenluft wird den Wohnräumen zugeführt (Zuluft).

Nutzen

Der Einsatz von Wohnraumlüftungsgeräten wirkt sich positiv auf die Gesundheit und Lebensqualität der Bewohner aus. Da zum Lüften keine Fenster mehr geöffnet werden müssen, gehört für Anwohner viel befahrener Straßen auch die Lärmbelastung der Vergangenheit an. Mit der verbrauchten Luft werden Feuchtigkeit und Schadstoffe wie beispielsweise CO₂, Milben und Schimmelpilzsporen nach außen abgeführt. Ein weiterer Aspekt für Allergiker: Alle Geräte lassen sich mit speziellen Filtern, die Feinstaub, Pollen, Schadgase von Treibstoffen oder auch Ozon binden, ausrüsten.

Weitere Infos: www.dezentral.info

Strom in Mecklenburg-Vorpommern wird zu 31 Prozent aus erneuerbaren Energien erzeugt

Mittlerweile wird fast ein Drittel des einheimischen Stroms auf der Basis von Wind-, Bio-, Wasser-, Sonnen- und erstmals auch Erdenergie erzeugt. Vorläufigen Angaben des Statistischen Landesamtes zufolge wurden 2004 insgesamt 2,0 Mrd. Kilowattstunden Strom aus erneuerbaren Energieträgern über das öffentliche Versorgungsnetz an Endverbraucher abgegeben.

Diese Menge würde nach Angaben der Statistik ausreichen, um rund 88 Prozent des jährlichen Strombedarfs aller Privathaushalte Mecklenburg-Vorpommern ausschließlich mit Ökostrom abzudecken.

Rund 44 Prozent der insgesamt 6,6 Mrd. Kilowattstunden Strom, die 2004 für die allgemeine Versorgung in Mecklenburg-Vorpommern erzeugt wurden, sind aus Steinkohle gewonnen worden. Mit einem Anteil von 31 Prozent an der Gesamtzeugung waren erneuerbare Energieträger nach Steinkohle die zweitwichtigste Energiequelle für die öffentliche Stromversorgung. Sie haben den Versorgungsbeitrag des traditionellen Energieträgers

Erdgas, der 2004 bei 22 Prozent lag, klar übertroffen. Die übrigen 3 Prozent lieferten Stromerzeugungsanlagen aus Industriebetrieben.

Während die Stromerzeugung aus Steinkohle 2004 um 9 Prozent gegenüber 2003 anstieg, legten die „Erneuerbaren“ um gut 32 Prozent kräftig zu. Die Strombereitstellung auf der Basis von Erdgas erhöhte sich hingegen lediglich um 1 Prozent.

Die deutliche Steigerung der Ökostromerzeugung geht entscheidend auf die Zunahme der Windenergienutzung zurück. Sie stellt in Mecklenburg-Vorpommern mit 84 Prozent den größten Anteil an der regenerativen Stromerzeugung. Innerhalb des vergangenen Jahres stiegen die Windträge gegenüber 2003 vor allem auch durch Inbetriebnahme neuer leistungsfähiger Windkraftanlagen weiter um 32 Prozent auf insgesamt rund 1,7 Mrd. Kilowattstunden an.

An zweiter Stelle rangiert mit einem Anteil von 10 Prozent an der regenerativen Stromerzeugung bzw. mit 202,5 Mio. Kilowattstunden die Verstromung

fester und flüssiger Biomasse. Dabei dient hauptsächlich Altholz als Energieträger, aber auch Pflanzenöl wurde in geringem Umfang eingesetzt. Die Versorgungsleistung von Biomasse an der regenerativen Stromerzeugung konnte 2004 gegenüber 2003 insbesondere durch die Inbetriebnahme neuer Anlagen um 45 Prozent ausgebaut werden.

Deponie-, Bio- und Klärgas sowie Wasserkraft trugen zusammen mit 119,6 Mio. Kilowattstunden rund 6 Prozent zur Erzeugung von Ökostrom bei.

Fotovoltaik war auch im vergangenen Jahr noch von geringer Bedeutung für die öffentliche Stromversorgung Mecklenburg-Vorpommerns. Die Erzeugung von Solarstrom verblieb 2004 mit 3,4 Mio. Kilowattstunden weitgehend auf dem Vorjahresniveau.

Die Palette der „Erneuerbaren“ zur allgemeinen Stromversorgung Mecklenburg-Vorpommerns ist 2004 weiter ausgebaut worden, erstmals wurde auch Strom auf der Basis von Erdwärme erzeugt und in das öffentliche Versorgungsnetz eingespeist.

BUCHTIPP

Vergütung für Bausachverständige: Beispiele – Muster – Erläuterungen

Die Vergütung der Sachverständigen regelt seit dem 1.7.2004 das Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetz (JVEG). An Stelle des bis dahin geltenden Entschädigungsprinzips steht ein Vergütungsmodell, das bei der Heranziehung des Sachverständigen eine auskömmliche Honorierung gewährleisten soll. Das Handbuch gibt einen Überblick über die wichtigsten Neuerungen und deren Auswirkung auf die Honorierung des Sachverständigen.

Die Vorteile des Werkes:

- Praktische Arbeitshilfen

- 10 typische Anwendungsfälle auf CD-ROM zum Ausfüllen und Ausdrucken

Aus dem Inhalt:

- Zur Entstehung des JVEG
- Honorar statt Entschädigung
- Zuordnung zu den Honorargruppen
- Entschädigung und Ersatz von Aufwendungen
- Hinweise zur praktischen Anwendung
- Haftung und Verlust der Vergütung
- Synopse
- Musterrechnungen, Beispiele
- Gesetzestexte.

Das Buch wendet sich an Bausachverständige, Grundstückswertermittler, Architekten und Ingenieure, Gutachter, Gutachterausschüsse, Immobiliensachverständige in Banken, Sparkassen, Versicherungen und bei Bauträgern sowie Wohnungsbauvereinigungen, Immobilienmakler und -gesellschaften, Leiter von Liegenschaftsämtern und Unternehmen mit Immobilienbesitz.

Bestellungen: Krell, R., Röhrich, L.: Vergütung für Bausachverständige nach JVEG, 2005 Bundesanzeiger Verlagsges. mbH., Köln, 176 Seiten, 29,80 Euro, zuzüglich Versand.

In M-V: Neue Regelungen über das Schornsteinfegerwesen

Der Landesinnungsmeister von Mecklenburg-Vorpommern, Ingo Ziola, informierte uns über ein Gespräch mit Ulrich Adam, Mitglied des Bundestages über die Reformbestrebungen im Schornsteinfegerhandwerk.

So berichtete Herr Adam u.a.: Die Regelungen über das Schornsteinfegerwesen sollten nach meinem Dafürhalten nur gemeinsam mit den Berufsverbänden des Schornsteinfegerhandwerks geändert werden. Denn nach Auffassung der EU verstößt das Schornsteinfegergesetz gegen den EG-Vertrag, soweit diese Gesetzeslage es einerseits deutschen Staatsbürgern unmöglich macht, die Dienste von in anderen Mitgliedsstaaten niedergelassenen Schornsteinfegern in Anspruch zu nehmen und andererseits Schornsteinfeger oder Heizungs-fachleute aus anderen Mitgliedsstaaten daran hindert, ihre Dienstleistung in Deutschland anzubieten (Niederlassungs- und Dienstleistungsfreiheit).

Diese Forderung gilt es umzusetzen, wobei das Schornsteinfegerhandwerk auch in Mecklenburg-Vorpommern eine EU-weite Ausschreibung der Kehrbezirke, eine zeitlich begrenzte Vergabe der Kehrbezirke und den Wegfall des Wohnsitzes im Kehrbezirk als sinnvoll erachtet. Auch bei unüberbrückbaren Gegensätzen soll nach Auffassung des Schorn-

steinfegerhandwerks der Hauseigentümer sich einen anderen Schornsteinfeger wählen dürfen. Allerdings hat der Gesetzgeber auch die Pflicht, bei etwaigen gesetzlichen Änderungen die Sicherheit der Bürger im Auge zu halten. Da die Schornsteinfeger nicht von ihren Kunden abhängig sind, sind sie auch nicht im Konflikt zwischen Sicherheit und Kundenbindung. Eine Vermischung mit den Wartungsfirmen könnte zu einer geringeren Betriebssicherheit bei den Feuerungsanlagen führen. Eine Aufgabe des Meisterzwanges ist nicht akzeptabel. Die Meister sorgen für die Beibehaltung der hohen Betriebs- und Sicherheitsstandards und bilden zugleich einen qualifizierten Nachwuchs aus. Eine so nachhaltige Institution ohne Not aufzugeben, wäre unsinnig.

Die notwendige Reform der Regelungen über das Schornsteinfegerhandwerk wird gemeinsam mit den Berufsverbänden des Schornsteinfegerhandwerks erfolgen. Der Gesetzgeber braucht die Expertise der Berufsverbände, damit die Reform weder zu Lasten der Bürger, der Bürokratie noch der Schornsteinfeger, sondern zu deren Vorteil wirkt. Wettbewerb allein ist kein Vorteil an sich, wenn hierdurch letztlich die Sicherheit leidet.

Energiekostenvergleich: Ölheizung – Gasheizung

Heizkosten sind stets der größte Posten in der Nebenkostenrechnung fürs Wohnen. Umso deutlicher zahlt sich für uns ein möglichst günstiger Energieträger aus. In der vergangenen Heizsaison hat sich Heizöl erneut als preiswerterer Brennstoff behauptet, trotz beachtlich gestiegener Rohölpreisnotierungen. In gasbeheizten Häusern und Wohnungen z.B. fiel die Energiekostenrechnung um 17 Prozent teurer aus. Bei einer Jahresverbrauchsmenge von 3000 Litern beziehungsweise 33.540 kWh Erdgas blieben einem Ölheizungsbesitzer durchschnittlich 231 Euro mehr in der Jahres-Haushaltskasse als einem Gasheizungsbesitzer. Zugrunde liegt dieser Berechnung der Zeitraum von Juni 2004 bis Mai 2005. In der vorletzten Heizperiode, also zwi-

schen Juni 2003 und Mai 2004, war die seit zweieinhalb Jahrzehnten anhaltende Preisdifferenz von Erdgas gegenüber Heizöl mit gut 42 Prozent wesentlich auffälliger. Während die 3000-Liter-Partie Heizöl in der Heizperiode 2003/2004 bundesdurchschnittlich 1066 Euro kostete, zahlten Gasheizungen für die gleiche Wärmemenge (33 540 kWh) einschließlich Grundgebühr 452 Euro mehr, nämlich 1518 Euro. In der soeben abgelaufenen Heizsaison kostete Heizöl im Jahreschnitt 1356 Euro, verteuerte sich damit um rund 27 Prozent, während der Gaspreis auf 1587 Euro stieg und damit vorerst nur um 4,6 Prozent zulegte. Doch ein weit höherer Preissprung dürfte beiden Heizarten in der kommenden Heizperiode bevorstehen.

Insolvenz der Baufirma – wie reagiert der Eigentümer?

Das frei stehende Einfamilienhaus ist und bleibt die Nummer eins in der Käufergunst der Deutschen. Der häufigste Fehler, den der Bauwillige macht, ist unvorbereitet und überstürzt an den Kauf bzw. Bau eines Hauses heranzugehen. Problem Nummer eins ist dann für jeden Häuslebauer, dass der Bauträger während der Bauphase gewollt oder ungewollt Pleite geht.

Sollte dieser Fall eintreten, sind nach der Insolvenzeröffnung auf jeden Fall keine weiteren Zahlungen an den Vertragspartner mehr zu leisten. Hat das Insolvenzgericht nämlich bereits die so genannte Sequestration angeordnet, d. h. einen Insolvenzverwalter eingesetzt, bedeutet die Zahlung nämlich keine Schuldtilgung mehr. Der Insolvenzverwalter könnte sogar die Zahlung ein zweites Mal verlangen. Sofort eine andere Firma mit der Fertig-

stellung des Hauses zu beauftragen, wäre der nächste Fehler. Zunächst sollte der vorhandene Bauzustand durch einen Architekten oder Baugutachter aufgenommen werden. Bei möglichen Mängeln muss auch im Insolvenzfall dem Vertragspartner die Möglichkeit der Nachbesserung gegeben werden.

Der durch die Pleite finanziell entstandene Schaden sollte trotz geringer Erfolgsaussichten zur Insolvenztabelle angemeldet werden. Lohn- und Gehaltsansprüche der an diesem Bau Beschäftigten haben im Insolvenzfall Vorrang. Wenn der Bauherr Glück hat, bekommt er aus der Insolvenzmasse einen geringen Teil seines Schadens ersetzt. Allein aus diesem Grunde sollte der Bauherr vor Baubeginn auf den Abschluss einer „Baufertigstellungsversicherung“ durch einen Bauträger dringen.

Wohnungsschlüssel im Auto

Größte Vorsicht ist stets angesagt, wenn man seine Wohnungsschlüssel im abgesperrten Auto liegen lässt – und zudem auch noch Papiere, die auf die Adresse schließen lassen. Eine Frau hatte das getan, während sie zwei Stunden lang Tennis spielte. Diebe schlitzten das Verdeck ih-

res Cabrios auf. fanden prompt Schlüssel und Anschrift und raubten dann blitzschnell die Wohnung aus. Das Landgericht Berlin (Az.: 7 O 613/97) schloss sich der Rechtsmeinung der Hausratsversicherung an. Die Bestohlene erhielt keinen Cent Schadenersatz.

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, Heinrich-Mann-Str. 11/13, 19053 Schwerin, E-Mail: haus-u-grund-red@t-online.de

Verwahrlosung des Mietbereiches

Frage: Wir haben ein Einfamilienhaus seit 1972 an denselben Mieter vermietet. Der Mieter kommt seit circa zehn Jahren seinen Pflegepflichten immer weniger nach. Das Haus ist fast völlig zugestellt. Renovierungen wurden seit Jahren nicht mehr vorgenommen. Er zahlt zwar pünktlich seine vergleichsweise niedrige Miete, lässt ansonsten seinen Mietbereich trotz unserer Einwendungen total herunterkommen. Können wir ihm wegen Verwahrlosung kündigen?

Antwort: Sie können nur kündigen, wenn ein gesetzlich anerkannter Kündigungsgrund vor-

liegt. Hierzu zählen schuldhaftes Vertragsverletzungen des Mieters dann, wenn sie eine solche negative Bedeutung erreichen, dass Ihnen die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zuzumuten ist. Dabei wird in den meisten Fällen eine Abmahnung notwendig sein, um dem Mieter sein Fehlverhalten aufzuzeigen und ihm fristgemäß Gelegenheit zur Besserung und damit zum Erhalt des Mietobjektes zu geben. Es kommt also auf die Schwere der Vertragsverletzung an. Alleine im Vollstellen des Hauses wird man keine Vertragsverletzung erkennen können. Sie können dem Mieter

nicht vorschreiben, wie er individuell zu wohnen hat, solange kein Schaden am Mietobjekt droht. Hier wird von den Gerichten ein immer größerer Freiheitsmaßstab des Einzelnen angesetzt.

Anders sähe es aus, wenn die gesamte Wohnung mit Müll und Unrat so vollgestellt ist, dass eine Gesundheitsgefahr für die Bewohner oder Dritte besteht. Dann können Sie das Ordnungsamt einschalten, das den Zustand beurteilt. In Ihrem Fall ist zunächst zu prüfen, ob der Mieter zu Schönheitsreparaturen und der von Ihnen gewünschten Form der Gartenpflege überhaupt verpflichtet ist. Denn vom Gesetz her obliegen diese Aufgaben dem Vermieter. Sie können, müssen aber

nicht, auf den Mieter übertragen werden. Eine solche Übertragung muss im Vertrag ausdrücklich erfolgen. Angesichts des Alters des Mietvertrages kann es durchaus sein, dass eine wirksame Schönheitsreparaturklausel überhaupt nicht vorliegt, so dass eine Vertragspflicht zur Renovierung durch den Mieter nicht besteht. Dies sollten Sie in Ihrem Haus & Grund-Ortsverein genauso wie die Gartenpflege unter Vorlage Ihres Mietvertrages prüfen lassen. Selbst bei wirksam übertragenen Pflichten zu Schönheitsreparaturen und Gartenpflege werden Sie wegen solcher Vertragsverletzungen aber höchstens Durchführung der Arbeiten verlangen, nicht aber in jedem Fall kündigen können.

Säumige Kautionszahlung

Frage: Ich habe seit wenigen Monaten einen Mieter der bis heute nicht die vereinbarte Kautionszahlung hat. Auch die letzte Monatsmiete steht noch aus. Kann ich den Mieter fristgerecht kündigen?

Antwort: Sie können das Mietverhältnis fristgerecht kündigen, wenn der Mieter Mietrückstände von mindestens einer Monatsmiete hat. Dies ist bei Ihnen wohl der Fall. Vor einer Kündigung müssen Sie den Mieter jedoch fachgerecht abmahnen. Die Abmahnung muss dem Mieter sein genaues Fehlverhalten vorhalten, zeigen, wie er sich richtig zu verhalten hat, das Wort „abmahnen“ beinhalten und die Konsequenzen für die Zukunft aufzeigen, falls dieser sich künftig nicht vertragstreu verhält. Da dies als Vorstufe der Kündigung rechtlich sehr wichtig ist, sollten Sie das Schreiben auf jeden Fall durch Ihren Haus & Grund-Ortsverein kontrollieren lassen. Die Zahlungsfrist können Sie bei zwei Wochen ansetzen. Nennen Sie hier immer ein konkretes Datum! Anschließend kontrollie-

ren Sie ungefähr drei bis vier Werktage nach der Frist Ihr Konto – die Banklaufzeit bei Ihrer Bank geht nämlich zu Ihren Lasten. Liegt dann kein oder keine ausreichende Zahlung vor, können Sie kündigen. Aber Vorsicht: Auch eine Kündigung ist an strenge formale Voraussetzungen geknüpft. Hier sollten Sie dann auf jeden Fall wieder Ihren Berater im Ortsverein zu Rate ziehen, um Fehler zu vermeiden. Bitte achten Sie darauf, die Abmahnung und Kündigung nachweisbar zuzustellen. Entweder per Gerichtsvollzieher oder per Zeugen. Dazu nehmen Sie sich einen Dritten, der am Verhältnis mit dem Mieter kein Interesse hat, lassen ihn den Brief komplett lesen und gehen dann mit ihm zum Briefkasten des Mieters. Anschließend sieht der Zeuge, wie Sie den Brief, den er gerade gelesen hat, in den Briefkasten des Mieters werfen. Das ist die günstigste und sicherste Art. Postalische Zustellungen beispielsweise per Einschreiben helfen oftmals nicht, da Sie damit keinen Inhalt des Briefes nachweisen können.

Gerätelärm-Immissionen: Zeitrahmen beachten

Frage: Mein Nachbar hat mich aufgefordert, nachmittags nicht mehr meinen Rasen zu mähen, da ihm die Geräuschbelästigung durch den Motorrasenmäher während des Einsatzes zu hoch ist. Er will ansonsten gegen mich rechtliche Schritte einleiten – darf er das überhaupt?

Antwort: Natürlich gibt es Ruhezeiten für den motorisierten Gartengeräteinsatz, die zu beachten sind. So dürfen u.a. Rasenmäher oder andere motorisierte Gartengeräte in der Regel ab 7.00 Uhr morgens angeworfen werden und müssen spätestens ab 20.00 Uhr schweigen. In manchen Gemeinden muss der Lärm bereits um 19.00 Uhr beendet sein. Schärfere Regeln gelten für den Einsatz von Motorsensen, Rasentrimmern, Freischneidern und Laubbläsern mit Verbrennungsmotoren: Die-

se dürfen werktags meist nur zwischen 9 und 13 Uhr sowie zwischen 15 und 17 Uhr benutzt werden. Das kann allerdings durch örtliche Satzungen auch anders geregelt sein.

Eine Ausnahme bilden speziell lärmarm konstruierte Rasenmäher (bis max. 88 Dezibel). Diese „Flüstermäher“ dürften praktisch bis 22.00 Uhr im Einsatz bleiben. Auf die Einhaltung der Mittagsruhe von 13.00 bis 15.00 Uhr ist in jedem Fall zu achten. An Sonn- und Feiertagen dürfen motorbetriebene Gartengeräte gar nicht eingesetzt werden. Verstöße könnten ansonsten nach gültigem Recht mit Geldbußen von bis zu 50.000 Euro geahndet werden. Also: es wäre schon angebracht, sich mit seinem Nachbarn gut zu stellen und Lärmpausen gut zu beachten, bevor es Ärger gibt.

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)					
Haus & Grund Vereine in M-V	Vorsitzende/r	Telefon	Sprechzeiten		
			wann...	wo...	
Anklam	Holger Krüger	03971 / 243130	2. und 4. Di im Monat	16–18 Uhr	17389 Anklam Pasewalker Allee 23
Boizenburg	Jens Prötzig	038847 / 54526	1. Fr im Monat	19–21 Uhr	19258 Boizenburg Schützenstr. 7
Friedland	Norbert Räth	039601 / 21660	Di 9–12 und Do 9–12 + 13–17 Uhr (od. tel. Ver.)		17098 Friedland Marienstr.17
Graal-Müritz	Hans-Jürgen Grönert	038206 / 7060	Termine nach telefonischer Vereinbarung		
Greifswald	Eckehard Bürger	03834 / 500159	Mo 17–18 Uhr		18181 Graal-Müritz Löwenzahnweg 3
Hagenow	Günter Westendorf	03883 / 722271	1. Mi im Monat	17–18 Uhr (oder tel. Ver.)	19230 Hagenow Fritz-Reuter-Str.11
Malchow	Frank Eckstein	039932 / 13953	Termine nach telefonischer Vereinbarung		
Neubrandenburg	Jens Arndt	0395 / 4211749	2. Mo im Monat	17–19 Uhr	17033 Neubrandenb. Südbahnstr. 17
Neustrelitz	Ursula Peuker	03981 / 206264	Termine nach telefonischer Vereinbarung		
Parchim	Manfred Paßgang	03871 / 265184	Di 16–18 Uhr (oder tel. Vereinbarung)		17489 Greifswald Wiesenstr. 18
Rechlin	Jürgen Krämer	039823 / 21397	Termine nach telefonischer Vereinbarung		
Ribnitz-Damgarten	Margrid Parr	03821 / 812976	Mo–Fr	8–16 Uhr	18347 Ribnitz-Damg. Lange Str. 86
Rostock	Bernd Läufer	0381 / 455874	Mo 17–19 und Do	10–12 Uhr	18057 Rostock Neubramowstr. 12
Schwerin	Monika Rachow	0385 / 5777410	Mo 18–19 und Mi	14–17 Uhr	19053 Schwerin Heinrich-Mann-Str. 11/13
Stralsund	Werner Murzynowski	03831 / 290407	Di und Do	16–19 Uhr	18439 Stralsund Am Knieperwall 1 a
Uecker-Randow	Michael Ammon	03973 / 43800	Termine nach telefonischer Vereinbarung		
Waren	Özden Weinreich	039928 / 5026	1. Do im Monat	17–19 Uhr (oder tel. Ver.)	17219 Waren S.-Marcus-Str. 45
Usedom (Insel)	Dietrich Walther	03836 / 600439	1. Fr im Monat	17–19 Uhr (oder tel. Ver.)	17450 Zinnowitz Neue Strandstraße 35
Rügen (Insel)	Jochen Richter	038392 / 22317	Termine nach telefonischer Vereinbarung		

Landesverband Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern					
H&G M-V / Präsident	Lutz Heinecke	0385 / 5777410	Mo 17–19 Uhr	19053 Schwerin	Heinrich-Mann-Str. 11/13
Landesgeschäftsstelle	Frau Ziesemer	0385 / 5777410	Mo 18–19 und Mi 14–17 Uhr (oder tel. Ver.)	19053 Schwerin	Heinrich-Mann-Str. 11/13
Redaktion LV-Zeitung	Erwin Mantik	0385 / 2075213	Mo 17–18 Uhr (sonst: Tel. 0172 / 3858959)	19053 Schwerin	Heinrich-Mann-Str. 11/13
Rostock Hausverwaltung	Regina Vietinghoff	0381 / 4900026	Termine nach telefonischer Vereinbarung		
Schwerin Hausverwaltung	Karin Redmann	0385 / 5777408	Termine nach telefonischer Vereinbarung		

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