



# Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e.V.

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



ERDGASVERBRAUCHER BESORGT

### Werden leichtfertig Milliarden Euro in den Ostseegrund gesetzt?

Von Gerhard Schröders Flucht aus mühevollen politischen Pflichten in einen weiteren profitablen Führungsposten – auf Kosten der Bürger.

Worum geht es bei der Ostsee-Pipeline? Die Ostsee-Pipeline mit dem Projektnamen „North European Pipeline“ soll ab 2010 Erdgasvorkommen in Westsibirien mit Märkten in Westeuropa verbinden. Das betrifft dann auch Mecklenburg-Vorpommern. Der größte Teil der rund 1200 Kilometer langen Pipeline verläuft den Planungen zufolge zwar auf dem Grund der Ostsee zwischen Wyborg in Russland bis in die Küstennähe von Greifswald in Vorpommern. Dann soll es weiter durch Mecklenburg-Vorpommern in Richtung Westen gehen. Bereits am 9. Dezember 2005 begannen die Bauarbeiten. Schätzungen zufolge liegen die Baukosten insgesamt bei 4,6 Mrd. Euro. Ob sich ein derart aufwändiges Projekt wirtschaftlich jemals bezahlt macht ist ungewiss, zumal auf dem Landweg schon Verbindungen über Weißrussland und die Ukraine bestehen. Welchen Nutzen Mecklenburg-Vorpommern aus dem Trassenverlauf durch das Land herausholen kann, ist für die Landesregierung noch ungewiss.

Doch in den Versorgerkonzernen spekuliert man vorwiegend auf Möglichkeiten einer künftigen Abzocke der „kleinen Gaskunden“ – also vorwiegend bei den Hausbesitzern und deren Mietern. Denn den allgemeinen Bedarf der westeuropäischen Länder decken die vorhandenen Lieferwege bereits ab, die Konzerne der Ostsee-Pipeline erwarten zwar eine Senkung der Gas-Transportkosten durch die neue Verbindung und somit die Erhöhung ihrer eigenen Gewinne. Wie es sich auf die Endverbraucher-Gaspreise auswirken wird, bleibt jedoch unklar. Der im Vergleich deutlich teurere Bau der Pipeline durch die Ostsee hat gegenüber den Land-Varianten für die Betreiber den Vorteil, dass sie unbequeme östliche Transitländer umgehen und diese damit generell ihre Einflussmöglichkeiten verlieren. Auf der anderen Seite ist die Rohrleitung auf dem Grund der Ostsee ein leicht zu ortendes Ziel für Terrorgruppen aller Art, zumal ein Teil der Rohrtrasse leichtfertig außerhalb nationaler Unterwasser-Hoheitszonen verläuft.

Den Plan der Ostsee-Pipeline verfolgen die deutschen Unternehmen Ruhrgas, eine E.ON-Tochter, und Wintershall (zur BASF-Gruppe gehörend) sowie



Politikerfreundschaft oder Kumpanei auf Kosten der Bevölkerung? Russlands Präsident Wladimir Putin und Ex-Bundeskanzler Gerhard Schröder haben Visionen, wir die Kostenbelastung.

der russische Gaskonzern Gazprom, an dem Ruhrgas einen Anteil von über sechs Prozent hält. Gazprom soll mit 51 Prozent an dem Projekt beteiligt sein, Wintershall und Ruhrgas zu je 24,5 Prozent. Umstritten sind die Baupläne vor allem in Polen und der Ukraine sowie den baltischen Staaten. Dort befürchtet man, künftig von den russischen Öl- und Gasressourcen sowie dem Transitgeschäft ausgeschlossen zu werden. Die Gaslieferungen Russlands an Deutschland bezeichnen die Polen als zweifelhaften „Putin-Schröder-Pakt“.

Doch der Altkanzler Schröder ist wegen der Berufung in den Aufsichtsrat des deutsch-russischen Trägerkonsortiums der

Ostsee-Pipeline von Russland nach Deutschland inzwischen parteiübergreifend in die Kritik geraten.

Man findet es eigenartig, dass ein ehemaliger Kanzler zu einem Unternehmen wechselt, auf das ein fremder Staat maßgeblich Einfluss nimmt. Selbst der Sprecher der SPD-Bundestagsabgeord-

neten, Stephan Hilsberg, kritisiert den Ex-Kanzler: „Da zieht jemand persönlichen Nutzen aus seinen eigenen politischen Entscheidungen“. Schröder habe als Kanzler Gazprom den Weg nach Deutschland geebnet und durch sein politisches Handeln im Nachhinein für sich einen Goldesel auf Kosten künftiger Verbraucher installiert. Er profitiert beruflich von einer Entscheidung, die er selbst in seiner Amtszeit wesentlich vorangetrieben habe, denn Schröder soll Aufsichtsratschef der North European Gas Pipeline (NEGP) werden.

Ab 2010 soll sibirisches Gas durch die Pipeline nach Europa gepumpt und hier teuer an den Mann gebracht werden. Dabei hatte noch im Oktober 2005 der damalige Sprecher der abgelösten rot-grünen Bundesregierung Bela Anda eine künftige Beratertätigkeit von Schröder für Gazprom

deutlich dementiert. Welcher Schaden dadurch für die Glaubwürdigkeit der Politik besonders auch in unseren östlichen Nachbarländern entsteht, scheint den Altbundeskanzler Gerhard Schröder nicht zu interessieren. Es ist ja nur einer von mehreren Aufsichtsratsposten, die ihm in den letzten Jahren zugeschanzt wurden.

Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern: Erst jetzt wird vielen Wählern im Land klar, weshalb der „arme Genosse“ Schröder nicht mehr weiter auf dem Schlachtfeld der Politik verbleiben wollte. Das eigene Heil war ihm näher, als die mit großem Pathos gerührten Phrasen im Wahlkampf: „Wir müssen künftig alle auf ein wenig Wohlstand verzichten!“. Eigentlich schade um den Mann – oder?

Ihre Redaktion  
H & G M-V

KURZ BERICHTET

### Radio-Ratgebersendung „Mietrecht“

NDR 1 Radio MV hatte Ende November 2005 Experten in das Landesfunkhaus Schwerin eingeladen, die die Hörerschaft – Mieter wie auch Vermieter – zum Thema Mietnebenkosten bzw. Betriebskosten am Telefon berieten.

Als NDR 1 Radio MV-Experten standen zur Verfügung (v.l. n.r.):

- Henning Niemann, Fachanwalt für Mietrecht Schwerin
- Dr. Jürgen Fischer, Deutscher Mieterbund M-V
- Horst-Ulrich Frank, Fachberater Energie, Neue Verbraucherzentrale M-V
- Erwin Mantik, Eigentümerverband Haus & Grund M-V
- Rainer Benesch, Kundenberater WEMAG
- Petra Glawatty, Kundenberaterin WEMAG (v. sitzend)

Es ging vorrangig um Probleme bei Gestaltungen oder Erstattun-

gen von Betriebskosten, die als laufende finanzielle Aufwendungen Eigentümern durch den bestimmungsgerechten Gebrauch ihrer Immobilie oder Grundstücke entstehen. Insgesamt wurden ca. 40 Fragende aus dem ganzen

Land telefonisch beraten. Der Vertreter von Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern wies gleichzeitig auf Möglichkeiten einer Mitgliedschaft in den regionalen Haus & Grund®-Vereinen hin.



KOMMENTAR

### Hoffnungen in Deutschland: Eine starke Kanzlerin aus M-V

Angela Merkel (Wahlkreis Hansestadt Stralsund) wurde Ende 2005 zur Bundeskanzlerin von Deutschland gewählt – das ist inzwischen anerkannte Realität. In Deutschland hat sich somit eine Entwicklung dargestellt, die vor einem Jahrzehnt noch kaum für möglich gehalten worden wäre. Eine Führungsfrau aus dem Nordosten bei der CDU wird Kanzlerin und ein neuer Parteivorsitzender

legte, die den neuen Ländern für 2005 nur noch ein Wachstum von 0,3 Prozent prognostizieren. Gelingt es nicht, diesen Negativtrend im Jahr 2006 im Osten umzukehren, wird die neue CDU/SPD-Regierung daran zu messen sein, wie das Problem für alle Deutschen gleichberechtigt gelöst wird.

Alle Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer des Landes wären gut beraten, alles zu tun, um Unterstützungen aller Art anzubieten, mehr aufrechte Investoren in das Land zu holen – insbesondere Klein- und mittelständische Unternehmen. Denn wenn in den Regionen von Mecklenburg-Vorpommern mehr gut bezahlte Arbeitsplätze entstehen, wird es auch wieder mehr zahlungskräftige Mieter und Pächter geben. Betrachtet man in einigen Kommunen des Landes die Bodenrichtwerte, kann man nur den Kopf schütteln. Mit zu hohen Quadratmeterpreisen lockt man keinen Investor in das Land.

Der neuen Regierungskoalition von CDU und SPD kann man nur viel Erfolg wünschen.

Der neuen Regierungskoalition von CDU und SPD kann man nur viel Erfolg wünschen.

Der neuen Regierungskoalition von CDU und SPD kann man nur viel Erfolg wünschen.



SPD-Parteivorsitzender Matthias Platzeck



Bundeskanzlerin Angela Merkel

– Matthias Platzeck – aus Potsdam navigiert die SPD. Beiden wünschen wir 2006 viel Kraft und Gerechtigkeitssinn im Amte.

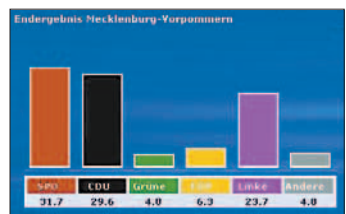
Für uns als Mitglieder von Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern steht jedoch alles Weitere der Politikziele in den Sternen. Wird das Haus- bzw. Wohneigentum rechtlich weiterhin einen festen Platz behalten? Wandern noch mehr Menschen gen Westen? Bricht der Arbeitsmarkt Ost total zusammen? Selbst der Anpassungs- bzw. Aufholprozess der Neuen Länder, dessen Sozialprodukt pro Kopf ohne öffentliche Transfers von Ost nach West weiterhin nur halb so groß wäre wie das westdeutsche, steht 2006 zunehmend auf dem Prüfstand. Daran werden weder die Verlänge-

### Nachtrag zu den Wahlen 2005

Auszüge aus dem Koalitionsvertrag zwischen CDU/CSU und SPD

Einige ausgewählte Wahlversprechen aus dem insgesamt über 180-seitigen Koalitions-Papier der neuen Bundesregierung. Auch wir Mitglieder von Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern sollten u.a. diese politischen Zusicherungen in unserer Region stets im Auge behalten und deren gesetzliche Umsetzung in weiterer Zukunft deutlich einfordern.

**Aufbau Ost voranbringen**  
Wir setzen den Aufbau Ost fort und tragen dazu bei, in den neuen Ländern ein wirtschaftlich selbst tragendes Wachstum zu erreichen. Wir werden deshalb die Investitionsförderung auf hohem Niveau in Ostdeutschland fortsetzen, um bestehende Arbeitsplätze zu sichern und neue zu



Ergebnisse der Parteien, die von 71,2 Prozent der Wahlberechtigten in M-V gewählt wurden

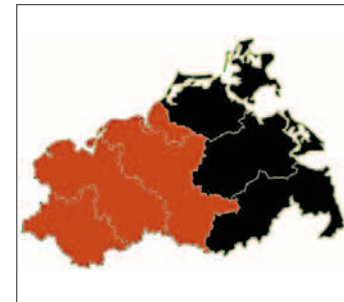
schaffen. Weiterhin werden deutliche Akzente bei Bildung, Ausbildung und Forschung gesetzt, um Innovationen zu fördern und die Wettbewerbsfähigkeit des Standorts Ostdeutschland zu verbessern.

**Die Menschen haben ein Recht auf Freiheit und Sicherheit**  
Menschen wollen in rechtlich verlässlichen Strukturen frei und sicher leben. Rechtspolitik schafft den Ausgleich zwischen dem Bedürfnis der Menschen nach Sicherheit und ihrem grundgesetzlich garantierten Recht auf Freiheit. Wir werden auch in Zukunft den rechtlichen Rahmen garantieren, um Kriminalität auf allen Ebenen zu bekämpfen. Dazu gehören wirksame Strafgesetze, eine effektive und schnelle Strafverfolgung und der konsequente Umgang mit Straftätern.

**Illegal in Deutschland Lebende**  
Wir wollen durch geeignete Maßnahmen die Rückführung von ausreisepflichtigen Ausländern verbessern und praktische Hindernisse der Abschiebung insbesondere von Straftätern soweit möglich beseitigen.

**Graffiti Straftaten**  
Die am 8. September 2005 in Kraft getretene Regelung zur Strafbarkeit von Graffiti wird nach zwei Jahren evaluiert.

**Nachbewertung der Ergebnisse für M-V**  
Übrigens erreichten die jetzt regierenden SPD- und CDU-Vertreter in Mecklenburg-Vorpommern zusammen 61,3 Prozent der Stimmen, gefolgt von der PDS mit 23,7 Prozent. Mecklenburg wählte dabei mehrheitlich die SPD, Vorpommern die CDU.



Während die westliche Landeshälfte vorrangig die SPD bevorzugte, gab es im östlichen Teil des Landes mehrheitlich CDU-Wähler

# Klage auf rückständige Wohnraummiete im Urkundenprozess zulässig

Erneut gab es aus den Haus & Grund®-Vereinen Mecklenburg-Vorpommerns Nachfragen zur Gestaltung und zu den Vorteilen der Nutzung eines Urkundenprozesses im Mietrecht. Dazu hat der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs im Urteil vom 1. Juni 2005 (VIII ZR 216/04) entschieden, dass der Vermieter von Wohnraum rückständige Miete im Urkundenprozess geltend machen kann, auch wenn der Mieter Mängel der Wohnung einwendet.

Die Parteien schlossen einen schriftlichen Mietvertrag über eine 4-Zimmer-Wohnung zu einer monatlichen Miete in Höhe von 660 Euro. Für November 2003 zahlte er unter Berufung auf eine Gegenforderung lediglich 169,80 Euro. Den Differenzbetrag von 490,20 Euro hat der Vermieter unter Vorlage des Mietvertrags im Urkundenprozess eingeklagt. Der Mieter hat demgegenüber Mängel der Wohnung geltend gemacht, die er jedoch nicht mit den im Urkundenprozess zulässigen Beweismitteln (Urkundenbeweis und Parteivernehmung) belegen konnte. Die Vorinstanzen haben die Klage als im Urkundenprozess unstatthaft abgewiesen. Auf die Revision des Vermieters hat der Bundesgerichtshof den Mieter zur Zahlung der rückständigen Miete verurteilt und ihm die Ausführung seiner Rechte im Nachverfahren vorbehalten.

Gemäß § 592 Satz 1 ZPO kann ein Anspruch auf Zahlung einer bestimmten Geldsumme im Urkundenprozess geltend gemacht

werden, wenn sämtliche zur Begründung des Anspruchs erforderlichen Tatsachen durch Urkunden bewiesen werden können. Erhebt der Prozessgegner Einwendungen gegen die Klageforderung, muss er die zugrunde liegenden Tatsachen, soweit sie streitig sind, gemäß § 595 Abs. 2 ZPO durch Urkunden oder durch Parteivernehmung beweisen. Gelingt ihm dies nicht, ist der Klage durch Vorbehalturteil zunächst stattzugeben; dem Beklagten ist die Ausführung seiner Rechte vorzubehalten. Im so genannten Nachverfahren muss sodann mit allen im Zivilprozess zugelassenen Beweismitteln festgestellt werden, ob die Einwendungen des Beklagten berechtigt sind. Ist dies der Fall, wird das Vorbehalturteil aufgehoben und die Klage abgewiesen. Der Kläger ist in diesem Fall auch ohne Verschulden zum Ersatz des Schadens verpflichtet, der dem Beklagten durch die Vollstreckung des Vorbehalturteils oder durch eine zur Abwendung der Vollstreckung gemachte Leistung entstanden ist.

Der VIII. Zivilsenat hat entschieden, dass die durch § 592 Satz 1 ZPO grundsätzlich jedem Gläubiger einer Geldschuld eingeräumte Befugnis, im Urkundenprozess einen vorläufigen Titel gegen den Schuldner zu erlangen, auch dem Vermieter von Wohnraum zusteht, der unter Vorlage des Mietvertrags rückständige Miete geltend macht. Zwar wird nach § 536 Abs. 1 BGB bei Mängeln der Mietsache die geschuldete Miete automatisch von Gesetzes wegen gemindert. Jedoch gehört die Mangelfreiheit

der Mietsache nicht zu den zur Begründung des Anspruchs auf Miete erforderlichen Tatsachen. Gemäß § 536 Abs. 1 BGB sind Mängel vom Mieter darzulegen und zu beweisen, wenn er die Mietsache übernommen hat. Der Inanspruchnahme des Urkundenprozesses steht auch nicht entgegen, dass rechtsgeschäftliche Vereinbarungen, die die gesetzlich eintretende Mietminderung zum Nachteil des Mieters ausschließen oder einschränken,

bei Wohnraummietverhältnissen gemäß § 536 Abs. 4 BGB unwirksam sind. Zwar hat der Urkundenprozess zur Folge, dass der Mieter, der die von ihm geltend gemachten Mängel regelmäßig, wie auch im zur Entscheidung stehenden Fall, nicht mit den im Urkundenprozess zugelassenen Beweismitteln nachweisen kann, zunächst durch Vorbehalturteil zur Zahlung der Miete verurteilt wird und dass erst im Nachverfahren über das Vorliegen von

Mängeln und eine sich daraus ergebende Mietminderung entschieden wird. Der Bundesgerichtshof hat jedoch ausgeführt, dass der Mieter den Nachteilen, die ihm durch eine Vollstreckung aus dem Vorbehalturteil möglicherweise entstehen, weitgehend durch die Schutzanordnungen der Zivilprozessordnung begegnen kann und dass er zudem durch eine verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters abgesichert ist. Diese Nachteile

sind daher im Wesentlichen vorläufiger Natur und nicht zu vergleichen mit einer Beeinträchtigung seiner Rechtsstellung, die ihm durch eine nach § 536 Abs. 4 BGB unzulässige rechtsgeschäftliche Vereinbarung droht. Das materielle Mietrecht rechtfertigt es deshalb nicht, die prozessualen Befugnisse des Vermieters aus § 592 Satz 1 ZPO entgegen dem umfassenden Wortlaut der Vorschrift einzuschränken. Der Bundesgerichtshof hat den Rechtsstreit zur Durchführung des Nachverfahrens an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

# Bruttomiete als Bemessungsgrundlage einer Mietminderung

Die Bemessungsgrundlage der Minderung nach § 536 BGB ist nach einem Urteil des Bundesgerichtshofes vom 6. April 2005 (XII ZR 225/03) die Bruttomiete (Gewerberaummierte einschließlich aller Nebenkosten). Dabei ist unerheblich, ob die Nebenkosten als Pauschale oder Vorauszahlung geschuldet werden.

Eine klagende Vermieterin von Gewerberäumen begehrte die Zahlung restlicher Mieten. Der zugrunde liegende Vertrag aus dem Jahre 1999 sah neben einer monatlichen Grundmiete eine Betriebskostenvorauszahlung vor. Demgegenüber hat der Mieter Mängel eingewandt und sich darauf berufen, wegen Feuchtigkeitsschäden nach einem Wassereintrich zur Minderung von zehn Prozent berechtigt zu sein. Um weitere zehn Prozent minderte der Mieter, weil Regenwasser durch einen Defekt der Regenrinne vor die Eingangstür seiner Räume geleitet worden ist.

Landgericht und Kammergericht

stufen die Mängel als nicht nur unerheblich ein, da zur Schadensbeseitigung 15 m<sup>2</sup> Tapete und drei m<sup>2</sup> Putz bearbeitet werden mussten. Dies rechtfertige die Minderung wegen Feuchtigkeitsschäden um zehn Prozent. Ebenso berechtigt sei die weitere Minderung um zehn Prozent, weil die Mieträume an Regentagen nicht betreten oder verlassen werden können, ohne durchnässt zu werden. Beide Gerichte sind bei der Minderungsberechnung von der Bruttomiete ausgegangen, also der vertraglichen Grundmiete einschließlich aller Nebenkosten.

Die Klage war in beiden Instanzen erfolglos, soweit die Minderung Streitgegenstand war. Die Revision der Klägerin hatte keinen Erfolg.

Mit diesem Urteil zur Bemessungsgrundlage der Minderung hat der BGH eine seit langem kontrovers diskutierte Frage entschieden. Er hat dabei zutreffenderweise eingeräumt, dass sich für sowohl dogmatische als auch

praktische Vorzüge finden lassen, gleichzeitig aber auch jede Variante in beiderlei Hinsicht Schwächen aufweist. Insoweit ist auch verständlich, dass die Entscheidung mehrfach Widerspruch hervorgerufen hat, was aber auch dann der Fall gewesen wäre, wenn der BGH sich für eine andere Auffassung entschieden hätte.

Wichtig ist zunächst die Vereinheitlichung der Rechtsprechung in dieser Frage, die zuvor sogar innerhalb desselben Gerichts variieren konnte. Weiterhin ist zu begrüßen, dass keine Wertungsunterschiede mehr zwischen gewerblichen Mietverhältnissen und Wohnraummietverhältnissen bestehen. Denn mit dem Urteil des VIII. Zivilsenats des BGH v. 20. Juli 2005 (VIII ZR 347/04) ist klargestellt, dass in gleicher Weise auch für den Bereich der Wohnraummiete zu entscheiden ist.

Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern weist allerdings darauf hin, dass die doch so sorgfältig

begründete Entscheidung nicht Ungereimtheiten zu überdecken vermag, die sich aus der wahren Berechtigung zur Minderung der Betriebskosten ergeben. Denn es ist schwerlich einzusehen, dass z.B. eine Flächenabweichung ebenfalls zur Minderung der Heizkostenvorauszahlung berechtigen soll. Auch dürften die Probleme übersehen worden sein, die sich im Hinblick auf den Saldo der Heiz- und Betriebskostenabrechnung ergeben können. Denn in der Entscheidung des BGH wird zwar stets von Nebenkosten gesprochen, aber offensichtlich nur hinsichtlich der monatlichen Vorauszahlungen. Wie sich eine prozentual bestimmte Minderung auf die Jahresabrechnung der Nebenkosten, also die Nachforderung oder das Guthaben des Vermieters auswirkt, wird wohl noch zu klären sein.

Ma H & G M-V

# Empfang von über 200 Sendern mit einer Satellitenanlage (DVB-S)

Mit der digitalen Technik DVB-S (Digital Video Broadcast-Satellite) ist es möglich, überall in Mecklenburg-Vorpommern und in weiten Teilen Europas im Fernsehen sogar das Lokalfenster Ihrer Region anzuschauen bzw. digitales Regionalradio aus M-V zu hören.

Welche Dinge braucht man um sich digital auszurüsten?

1. Digitale taugliche Satellitenantenne mit Universal-LNB
2. Satellitenempfänger/Box (oder PC-Karte)
3. Fernseher/PC-Anlage

Zum Empfang der digitalen Programme benötigen wir bei uns i.d.R. lediglich eine kleine, fest installierte Satellitenantenne mit einem Universal-LNB an der Schüssel, einen Satellitenempfänger sowie Ihren Fernseher oder Sie gestalten Ihren Empfang auf einer entsprechenden PC-Anlage (Bild 1).



Bild 1

Ein Fachhändler in Ihrer Region kann Sie mit allen wichtigen Informationen rund um den digitalen Satelliten-Empfang versorgen: Er nennt Ihnen die richtige Größe für Ihre Satellitenantenne genauso wie er für eine problemlose Installation sorgen kann. Er garantiert Ihnen, dass Ihre Anlage die Fernsehprogramme optimal empfängt. In einem Mehrfamilienhaus können Sie als Eigentümer mit Hilfe einer Gemeinschaftsantenne (SMATV-Empfang) ebenfalls alle Dienste



Bild 2

empfangen und ggf. ihre Mietparteien gleich mitversorgen. So können meist über 200 Fernsehprogramme in ihre Wohnung kommen – die Auswahl der Programmangebote ist also enorm groß.

## Allgemeine Informationen für Hauseigentümer

### Satellitenantenne

Die Antenne ist wichtiger Bestandteil der Satellitenanlage. Sie empfängt die von den Satelliten übertragenen Signale und reflektiert sie in einen Brennpunkt, in dem der LNB angebracht ist.

Meist reicht eine kleine Antenne aus, um das gesamte Angebot zahlreicher europäischer Sender zu empfangen.

### Antennenmontage

Es ist wichtig, bei Selbstmontage die Antenne sorgfältig zu positionieren.

### Beispiel:

- Richten Sie Ihre Antenne nach Süden aus
- Achten Sie darauf, dass die Sichtlinie zu den Satelliten auf 19,2° Ost frei ist
- Die Antenne muss sich im Freien befinden
- Sie sollte nicht mehr als 30 m vom Fernseher entfernt sein, falls Sie zur Verstärkung des Signals nicht über einen Leitungsverstärker verfügen. Wenn Sie Entfernungen von über 30 Metern zwischen Antennenschüssel und Fernseher überbrücken müssen, ist es i.d.R. besser, sie bitten einen Fachmann um Rat. Warum brauchen wir ein Universal-LNB? Derzeit besteht z.B. der Digitalsender ASTRA aus 12 Satelliten; sieben davon sind auf der Orbitalposition 19,2° Ost ko-positioniert. ASTRA 1A-1C arbeiten

im „unteren“ ASTRA-Band von 10,70 GHz bis 11,70 GHz. ASTRA 1E, 1F und 1G, arbeiten im „oberen“ ASTRA Band zwischen 11,70 und 12,75 GHz. Um den gesamten Frequenzbereich von 10,70 bis 12,75 GHz zu empfangen, ist der Einsatz eines Universal-LNB erforderlich. Das Universal-LNB erlaubt Ihnen gleichermaßen den Anschluss eines analogen-, als auch eines digitalen Receivers (Set-Top-Box). Ältere LNBs in bereits installierten Empfangsanlagen können nachträglich problemlos ausgetauscht werden.

## Wie funktioniert ein Universal-LNB?

Das Universal LNB wählt z.B. entweder das „untere“ ASTRA-Band oder das „obere“ ASTRA-Band, indem es einen 22 kHz Schaltton aktiviert, der von dem Satellitenreceiver erzeugt wird. Die vertikale oder horizontale Polarisation wird gewählt, indem die Stromversorgung des LNB 13 oder 18 Volt erhält. Ein Universal-LNB trägt normalerweise die Aufschrift „Universal-LNB“ oder einen Hinweis auf den Empfang der gesamten Bandbreite von 10,70 bis 12,75 GHz. Ältere LNB-Typen, die für den digitalen Empfang ungeeignet sind, können nur ein Spektrum von 10,70 bis 11,70 GHz empfangen.

Ein Universal-Twin-LNB erfüllt denselben Zweck wie das Universal-LNB. Seine beiden Ausgänge können jedoch unabhängig voneinander zwei Digitalempfänger, einen Digital- und einen Analogempfänger oder zwei Analogempfänger steuern.

Das Universal-Quatro-LNB (Gemeinschaftsempfang) verfügt über vier Ausgänge, die gleichzeitig beide Polarisationen und Bandbreiten liefern: vertikales „unteres“ Band, vertikales „oberes“ Band, horizontales „unteres“ Band, horizontales „oberes“ Band. Die Ausgänge des LNB sind an einen Mehrfachschalter für die Weiterleitung an mehrere Empfänger angeschlossen s.a. Gemeinschafts- („SMATV“) Empfang.

Wir können mittlerweile digitales Fernsehen und Radio in allen Regionen des Landes Mecklenburg-Vorpommern empfangen. Für den Empfang digitaler Dienste ist ein besonderer Digitalempfänger (Set-Top-Box) erforderlich. Diese stellt sich auf die

Frequenz des gewählten Transponder-Kanals ein, korrigiert Fehler, wählt den gewünschten Programm-Datenstrom, demoduliert das digitale Signal und entschlüsselt die MPEG-2 Video-, Audio- und Datensignale.

Haus & Grund® M-V sprach mit Herrn Welkisch von der Firma Tele-Profi (Bild 2) über Empfang, Ausrüstung und Nutzung digitaler Dienste:

**Frage:** Wie funktioniert eine Set-Top-Box?

**Antwort:** Das digitale Signal aus dem Universal-LNB erreicht den Tunereingang in der Bandbreite zwischen 950 und 2150 MHz. Der Tuner wählt die entsprechende Zwischenfrequenz des Satellitentransponders, dessen Multiplex den vom Verbraucher im elektronischen Programmverzeichnis (Electronic Programme Guide – EPG) gewählten Dienst enthält.

Für den Empfang der digitalen Radioprogramme über ASTRA ist ein spezieller ADR-Empfänger nötig. Um die Audiosignale besser nutzen zu können, sollte er an ein HiFi-System angeschlossen sein.

**Frage:** Was sollten Mehrfamilienhausesigentümer berücksichtigen?

**Antwort:** Immer mehr Haushalte empfangen Fernseh- und Radioprogramme über Gemeinschaftsantennensysteme (SMATV). Der direkte Satellitenempfang über ASTRA bietet wirtschaftliche, zukunftsorientierte Lösungen für die Übertragung aller analogen und digitalen Satellitenprogramme (TV-, Radio- und Multimediadienste) an Häuser- und Wohnungsblocks mit bis zu 100 Haushalten und mehr. Die Signale werden an zentraler Stelle empfangen und über Koaxialkabel weitergeleitet (Bild 3).

Die gemeinsame Nutzung einer Parabolantenne, einer Empfangs- und Verteilereinheit und des Kabelnetzes führen zu beträchtlicher Kostensenkung für den einzelnen Haushalt. Gemeinschaftliche Satellitenempfangssysteme werden im Mietgesetz mit Kabelnetzen gleichgesetzt und können daher auf die Mieten umgelegt werden. „Eine Antenne für alle“ verhindert auch, dass auf Wohnblöcken – wie häufig zu beobachten ist – Parabolantennen aus dem Boden schießen.

Für Gemeinschaftsantennensysteme wird ein spezielles Universal-LNB verwendet. Die Aus-

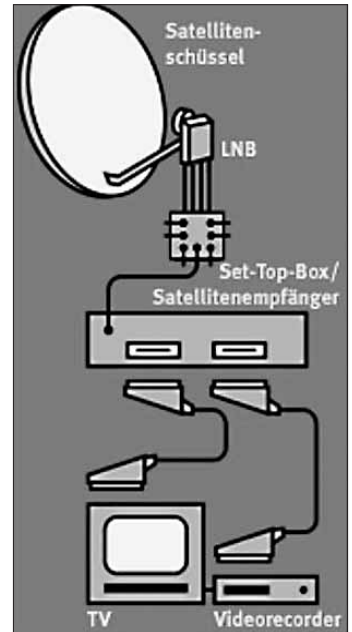


Bild 3

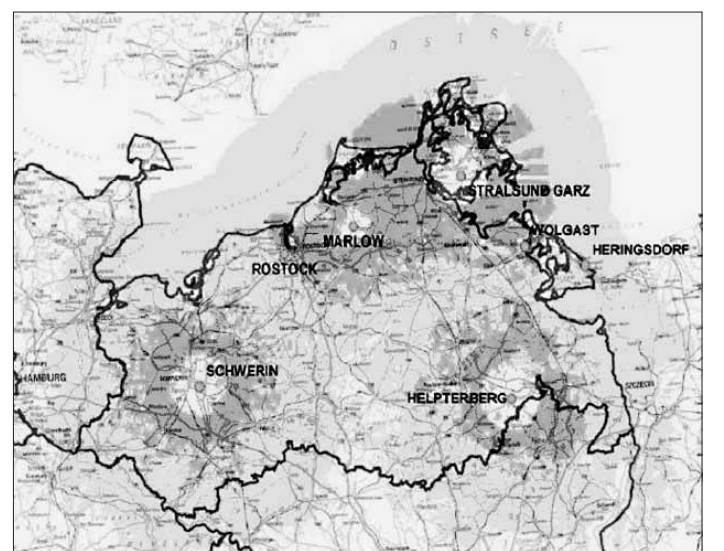
gänge können beide Polarisationen und Bandbreiten gleichzeitig liefern und sind an einen Mehrfachschalter für die Weiterleitung an mehrere Empfänger angeschlossen. Ein verzweigtes Netz mit sternförmiger Verteilung ermöglicht es dem einzelnen Abonnenten, bei minimaler Verkabelung aus allen verfügbaren Programmen zu wählen. Das Satellitensignal kann selbstverständlich mit anderen Signalen kombiniert werden – so ist z.B. der Empfang zusätzlicher Programme über

eine vorhandene terrestrische Antenne (jetzt auch DVB-T), andere Satellitenantennen und/oder Kabel möglich. Die empfohlene Größe einer Gemeinschaftsantenne hängt von der Stärke des Satellitensignals und vom Empfangsort sowie von der Anzahl der an das Netz angeschlossenen Empfänger ab. Eine Gemeinschaftsantenne sollte etwas größer sein als eine Individualantenne.

Übrigens – für den terrestrischen Empfang (DVB-T) der wichtigsten Fernseh- und Hörfunkprogramme brauchen wir seit dem 6. Dezember 2005 nur noch eine kleine Stab- oder Zimmerantenne, falls das Gerät im Sendebereich steht. Auf der DVB-T-Empfangsbereichs-Karte des Landes M-V (unten rechts) stellen wir Ihnen die aktuellen Empfangsregionen vor. Wenn es in Senderrandregionen geht, ist dort der fehlerfreie Empfang von Hörfunk oder Fernsehprogrammen oftmals empfangs- bzw. witterungsabhängig. Das wird sich voraussichtlich in den nächsten Jahren wenig ändern. Deshalb haben wir in diesem Artikel auch auf die enormen Vorteile des Satellitenempfangs in Mecklenburg-Vorpommern vorzugsweise hingewiesen.

Einen guten TV-VIDEO-HIFI-SAT- sowie Antennenservice für die Region PCH; NWM; LWL; SN bietet: Tele-Profi (Tel. 03 85/3 92 50 81, Herr Welkisch)

E. Mantik, H & G M-V



DULDUNGSPFLICHT DES MIETERS

# Anschluss an ein rückkanalfähiges Breitbandkabelnetz erhöht den Wohnwert

Der unter anderem für das Wohnungsmietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat mit Urteil vom 20. Juli 2005 (VIII ZR 253/04) entschieden, dass der Vermieter beabsichtigte Anschluss einer Wohnanlage an ein rückkanalfähiges Breitbandkabelnetz auch im Empfangsbereich des in Berlin zu empfangenden terrestrischen Digitalfernsehens (DVB-T) weiterhin eine Verbesserung der Mietsache im Sinne des § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB darstellt und die dafür erforderlichen Arbeiten deshalb vom Mieter zu dulden sind.

Die Klägerin ist Eigentümerin einer 66 Einheiten umfassenden Wohnanlage in Berlin; die Beklagte hat dort eine Wohnung gemietet. Die Wohnanlage war ursprünglich an eine Gemeinschaftsantenne zum Empfang von Fernsehprogrammen angeschlossen. Nachdem am 1. November 2002 das so genannte terrestrische Digitalfernsehen (DVB-T) in Berlin eingeführt und im Zuge dieser Umstellung der analoge Empfang von Fernsehprogrammen eingestellt worden war, installierte die Klägerin zur vorübergehenden Sicherung des Fernsehempfangs eine Satellitenanlage, mit der wie bei der vorherigen Gemeinschaftsantenne lediglich fünf 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 verweigerte ihre Zustimmung mit der Begründung, dass seit Einführung des Digitalfernsehens in Berlin der Fernsehempfang hier in gleicher Qualität, jedoch preiswerter mit einer Set-Top-Box möglich sei. Die Klägerin hat daraufhin die Verurteilung der Beklagten zur Duldung der für den Kabelanschluss in der Wohnung der Beklagten erforderlichen Arbeiten begehrt. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Das Berufungsgericht hat die vom Amtsgericht zugelassene Berufung der Klägerin zurückgewiesen.

Auf die vom Berufungsgericht zugelassene Revision hat der Bundesgerichtshof das Urteil des Landgerichts mit der Begründung aufgehoben, dass ein Anspruch der Klägerin auf Duldung der für den Kabelanschluss erforderlichen Arbeiten nicht aus den vom Berufungsgericht dargelegten Gründen verneint werden könne. Nach § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB hat der Mieter Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache zu dulden. Ob eine Maßnahme zur Verbesserung der gemieteten Räume vorliegt, ist objektiv, d.h. nicht nach der Wertung des derzeitigen Mieters zu bestimmen; entscheidend ist, ob der Maßnahme nach der Verkehrsanschauung eine Wohnwertverbesserung zugemessen wird, so dass der Vermieter damit rechnen kann, dass die Wohnung von künftigen Mietinteressenten eher angemietet werden wird als eine vergleichbare Wohnung, bei der die Maßnahme nicht durchgeführt worden ist.

Der Auffassung des Berufungsgerichts, dass im Hinblick auf das in Berlin mit entsprechender Antenne und Set-Top-Box frei empfangbare Digitalfernsehen eine Wohnwertverbesserung durch einen rückkanalfähigen Breitbandkabelanschluss „noch nicht“ gegeben sei, weil nach der Verkehrsanschauung nicht angenommen werden könne, dass die weitergehenden Nutzungsmöglichkeiten, die das Breitbandkabelnetz gegenüber dem Digitalfernsehen biete, bereits einen durchschnittlichen Standard darstellten oder von einer ins Gewicht fallenden Zahl von Mietern nachgefragt würden, ist der Senat nicht gefolgt. Er hat hierzu ausgeführt, dass der Vermieter, der eine Modernisierung beabsichtigt, nicht darauf beschränkt ist, die Wohnung nur auf den durchschnittlichen Standard des gegenwärtigen Wohnungsmarktes anzuheben. Ein Vermieter darf die Attraktivität seiner Wohnungen auch durch eine überdurchschnittliche Ausstattung erhöhen, selbst wenn die Nachfrage danach noch verhältnismäßig gering sein mag. Eine nicht gegen den Willen des Mieters durchsetzbare „Luxusmodernisierung“ liegt bei einem Kabelanschluss jedenfalls nicht vor.

Soweit das Berufungsgericht gemeint hat, dass die weitergehenden Nutzungsmöglichkeiten des Breitbandkabelnetzes gegenüber dem terrestrischen Digitalfernsehen nicht von einer ins Gewicht fallenden Anzahl von Mietern nachgefragt würden, hat es bei dem von ihm angestellten Vergleich wesentliche Umstände nicht berücksichtigt. Nach dem vom Berufungsgericht festgestellten Sachverhalt sind nach dem gegenwärtigen Entwicklungsstand über das Breitbandkabelnetz im Gegensatz zum Digitalfernsehen zusätzlich etwa 30 Hörfunkprogramme in Stereoqualität zu empfangen. Hinzu kommen zu den 34 analogen Fernsehprogrammen des Kabelnetzes, denen 27 Fernsehprogramme des Digitalfernsehens gegenüberstehen, etwa 60 weitere über das Kabelnetz mit Hilfe eines Decoders digital zu empfangende in- und ausländische Fernsehpro-

gramme sowie die zukünftige Möglichkeit interaktiver Mediennutzung. Insoweit hat das Berufungsgericht insbesondere nicht berücksichtigt, dass zu den 60 digitalen Zusatzprogrammen des Kabelnetzes zahlreiche ausländische Fernsehprogramme gehören. Angesichts des Ausländeranteils der Berliner Bevölkerung und der darauf beruhenden Nachfrage nach ausländischen Fernsehprogrammen, die auch in zahlreichen Rechtsstreitigkeiten über die Aufstellung von Parabolantennen zum Empfang ausländischer Fernsehprogramme zum Ausdruck kommt, hat der Senat die Auffassung des Berufungsgerichts nicht zu teilen vermocht, dass der Anschluss an das Breitbandkabelnetz, das ausländische Programme in erheblicher Anzahl zur Verfügung stellt und insoweit die zusätzliche Aufstellung von Parabolantennen entbehrlich macht, gegenüber dem Digitalfernsehen, das diese Möglichkeit zur Zeit nicht bietet, nicht von wesentlichem Vorteil sei.

Da somit der von der Klägerin beabsichtigte Anschluss der Wohnanlage an das rückkanalfähige Breitbandkabelnetz nach dem gegenwärtigen Stand der technischen Entwicklung als Maßnahme zur Verbesserung der Mietsache anzusehen ist, erstreckt sich die grundsätzlich bestehende Duldungspflicht der Beklagten nicht nur auf die Arbeiten, die für den Anschluss der von ihr gemieteten Wohnung an das Breitbandkabelnetz erforderlich sind, sondern ebenso auf die Verlegung der Kabel durch die Wohnung der Beklagten in die darüber liegende Wohnung, um deren Anschluss an das Breitbandkabelnetz zu ermöglichen.

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 Härteklausele des § 554 Abs. 2 Satz 2 bis 4 BGB ausnahmsweise ausgeschlossen ist.



Breitbandkabelnetze ermöglichen bereits in den meisten Regionen Deutschlands einen universellen Senderempfang

MIETPREISÜBERHÖHUNGEN

## Vergleichsmaßstab ist jeweils die Marktlage der gesamten Gemeinde

Bei der Beantwortung der Frage, ob der Vermieter ein geringes Angebot an vergleichbaren Räumen ausgenutzt hat, ist auf das gesamte Gebiet der Gemeinde und nicht nur auf den Stadtteil abzustellen, in dem sich die Wohnung befindet. Das Merkmal des „geringen Angebots“ ist deshalb nicht erfüllt, wenn der Wohnungsmarkt für vergleichbare Wohnungen nur in dem betreffenden Stadtteil angespannt, im übrigen Stadtgebiet aber entspannt ist (Bundesgerichtshof 13. April 2005, VIII ZR 44/04).

**Wichtig:** Dem Mieter steht wegen Teilnichtigkeit der Mietvereinbarung ein Rückforderungsanspruch aus § 812 BGB im Vergleich mit § 134 BGB, § 5 WiStG

in Höhe des Differenzbetrags zu, falls die vereinbarte Miete die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 20 von Hundert übersteigt.

Das setzt voraus, dass sich der Vermieter die Vertragsmiete infolge Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen hat versprechen lassen. Beim Tatbestandsmerkmal der „Ausnutzung“ ist nicht allein auf das Verhalten des Vermieters und die objektive Lage auf dem maßgeblichen Wohnungsmarkt abzustellen. Angesichts der vielen denkbaren Motivlagen des Mieters für den Vertragsschluss muss sich dieses Merkmal auch auf seine Person beziehen. Wer die geforderte Miete ohne weiteres

oder aus besonderen persönlichen Gründen zu zahlen bereit ist, wer also eine objektiv bestehende Ausweichmöglichkeit nicht wahrnimmt, wird nicht „ausgenutzt“.

Daran hält der BGH fest. Ausnutzen bedeutet das bewusste Zunutzen machen einer für den anderen Teil ungünstigen Lage (OLG Braunschweig ZMR 00, 18). Dazu gehört mindestens, dass der Vermieter erkennt oder in Kauf nimmt, dass der Mieter sich in einer Zwangslage befindet, weil er aus nachvollziehbaren gewichtigen Gründen nicht auf eine preiswertere Wohnung ausweichen kann. Zur Feststellung dieser Voraussetzungen bedarf es eines entsprechenden Vortrags des kla-

genden Mieters. Ob eine Mietpreisüberhöhung vorliegt, ist mittels Vergleichsanalyse zwischen vereinbarter und ortsüblicher Miete zu prüfen. Hierbei ist auf den „Teilmarkt“ abzustellen, zu dem die Wohnung gehört. Unter Zugrundelegung der gesetzlich vorgegebenen preisbildenden Parameter (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage) ist die Mangelsituation getrennt nach Wohnungsgruppen festzustellen.

Bei der Auslegung des Begriffs der „Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen“ in § 5 Abs. 2 S. 1 WiStG ist zu berücksichtigen, dass die Vorschrift das Prinzip der Vertragsfreiheit (Art. 2 GG) und die Eigentumsgarantie des Art. 14 GG einschränkt. Verfassungsrechtlich ist diese Einschränkung daher nur insoweit gerechtfertigt, als sie auf der Sozialbindung des Eigentums beruht. Diese Bindung dient – jedenfalls in zivilrechtlicher Hinsicht – in erster Linie dem Schutz des Mieters vor Ausnutzung einer bestehenden Mangellage. Der sozialstaatliche Schutz des Mieters gebietet es aber nicht, besonderen persönlichen Wünschen des Mieters Rechnung zu tragen, die nicht auf gewichtigen sachlichen Gründen beruhen. Das gilt auch für die Wahl der Wohnungslage. Vergleichbarkeit der Lage bedeutet nicht Identität des Stadtteils. Sie kann ebenso in einer anderen Wohngegend gegeben sein, die nach ihrer Lage und Struktur dem Stadtteil ähnlich – also vergleichbar – ist, in dem sich die gemietete Wohnung befindet.

## Erben jenseits der Grenzen

Immer häufiger verlassen Menschen aus unterschiedlichsten Gründen Mecklenburg-Vorpommern und arbeiten im Ausland bzw. verbringen ihr Rentendasein jenseits der Heimat. Die EU-Kommission plant, die Abwicklung grenzüberschreitender Nachlässe für die Erben künftig zu vereinfachen. In einem Europa der Mobilität ohne Grenzbarrieren kann es nicht ausbleiben, dass Arbeitnehmer oder Ruheständler im Ausland sterben. Dann bekommen die Hinterbliebenen ein Problem: Welches Erbrecht gilt? Das des Heimatlandes des Verbliebenen oder aber vielleicht das des Aufenthaltslandes?

Die EU-Kommission hat die Lücke erkannt und angesichts ihrer omnipotenten Regelungswut mutet es seltsam an, dass die Rechtslage bisher noch nicht harmonisiert wurde. Bis zum Jahr 2007 will die EU-Kommission jetzt ein Regelwerk entwickeln. Erst einmal hat sie ein Grünbuch mit Fragen zum Erbrecht herausgegeben, das verschiedenen Institutionen, wie z.B. Anwaltsvereinigungen, in den Nationalstaaten zur Beantwortung vorliegt. Allerdings wird nicht erwartet, dass am Ende ein gemeinsames EU-Erbrecht herauskommt. Vielmehr soll es um eine gewisse Vereinheitlichung und gegenseitige Anerkennung

unterschiedlicher Verfahren gehen.

Den Bürgern soll die äußerst mühevoll abgewickelte Nachlassangelegenheiten im EU-Ausland erleichtert werden. Bisherige Vorstellungen laufen darauf hinaus, dass entweder das Erbrecht des Aufenthaltsortes zum Zeitpunkt des Todes oder aber eine Verfügung des Erblassers gelten soll, nach dem Erbrecht seines Herkunftslandes zu verfahren. Kritiker sehen dabei allerdings das Problem, dass im Ausland das deutsche Pflichtteilsrecht ausgehebelt werden könnte, indem die Erblasser sich für ein ausländisches Erbrecht entscheiden.

H & G STRALSUND BERICHTET

Am 10.12.2005 fand die Wahlversammlung des Haus- und Grundeigentümergebietes Stralsund in der Stralsunder Brauerei statt. Der Vorsitzende, Herr Murzynowski, ließ in seinem Bericht über die vergangene Wahlperiode 2004/05 die Schwerpunkte der Arbeit Revue passieren. Sehr positiv wurde von den Stralsunder Mitgliedern der Umzug in die neue Geschäftsstelle am Knieperwall und die damit verbundene bessere Erreichbarkeit eingeschätzt.

Insbesondere ging es dem Vorstand in der letzten Wahlperiode um:

- die wöchentliche Beratungstätigkeit für alle Mitglieder
  - eine weitere Mitgliederwerbung; zzt. haben wir 207 Mitglieder
  - die Verbesserung der Öffentlichkeitsarbeit in den Medien und im Internet
  - die Schaffung einer Lobby in der Bürgerschaft der Stadt Stralsund über das Forum Kommunalpolitik, um auf Entscheidungen der Bürgerschaft im Vorfeld Einfluss zu nehmen;
- Wie können wir Einfluss auf die ständige Erhöhung der Betriebskosten, wie z.B. Gas, Wasser und Müllgebühren nehmen?

Dabei wurde insbesondere auf die gemeinsame Veranstaltung mit der Verbraucherzentrale hingewiesen.

• die Erweiterung des Dienstleistungsangebotes durch die Einführung der Hausverwaltung

• die gemeinsame Veranstaltung zur vorgesehenen Einführung des Energiepasses ab 2006.

Ein krönender Höhepunkt des Vereinslebens war das jährliche Sommerfest 2005, verbunden mit einer Stralsunder Hafenrundfahrt und dem anschließenden Grillfest auf dem Dänholm.

Im Bericht der Vorsitzenden der Revisionskommission wurde die gute Arbeit von Frau Beerbohm als Verantwortliche hervorgehoben. In der Aussprache zu beiden Berichten gab es nicht nur Zustimmung, sondern auch die Bereitschaft, die Mitgliederwerbung und die Öffentlichkeitsarbeit aktiv zu unterstützen. Der Vorstand und die Revisionskommission wurden einstimmig entlastet. Für den neuen Vorstand wurden neun Mitglieder, darunter vier Frauen einstimmig gewählt. Der Vorstand wählte in der konstituierenden Sitzung erneut Herrn Murzynowski als Vorsitzenden. Für die Revisionskommission wurden erneut Frau Kawohl und Herr Mahnke bestatigt.

Herrn E. Brandenburg als langjährigem Stellvertreter des Vorsitzenden wurde für seine aktive Unterstützung mit einem schönen Blumenstrauß gedankt, da er mit nunmehr 71 Jahren aus dem Vorstand ausschied.

H. Könenkamp  
Mitglied des Vorstandes  
H & G® Stralsund e.V.

H & G SCHWERIN INFORMIERT

## Neue Geschäftsstelle in Schwerin

Unsere Mitglieder möchten wir nochmals darüber informieren, dass die neue Geschäftsstelle den Umzug Ende 2005 gut abgeschlossen hat und die Haus & Grund®-Mitglieder-Beratungen im neuen Jahr 2006 wie bisher jeweils Montag ab 18.00 Uhr und Mittwoch ab 14.30 Uhr in der Heinrich-Mann-Str. 11/13 stattfinden. Bei erforderlichen Rechtsberatungen unserer Mitglieder wäre eine Voranmeldung günstig (Tel. 03 85/5 77 74 10).

Neu ist, dass die hauptberuflich von Herrn RA Heinecke beschäftigte Anwaltsgeschäftsin Frau Sylvia Knopp im Rahmen der Bürogemeinschaft anteilig mitarbeiten in der Geschäftsstelle des Landesverbandes Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern sowie Haus & Grund® Schwerin (verwaltungstechnische Arbeiten einschließlich Telefondienst etc.) übernimmt.

Gleichzeitig möchten wir auf diesem Weg noch einmal Frau Ziesemer für ihre langjährige Mitarbeit danken, die zum Jah-

resende 2005 ihre Tätigkeit im Haus & Grund®-Büro beendet hat.

Vorstand  
H & G Schwerin



Der Eingang der neuen Geschäftsstelle in Schwerin liegt ca. 60 Meter von der alten Geschäftsstelle entfernt in der Heinrich-Mann-Str. 11/13

H & G PARCHIM INFORMIERT

Allen Mitgliedern und Angehörigen unseres Vereins Haus & Grund Parchim e.V. wünschen wir ein gesundes sowie erfolgreiches Jahr 2006.

Unser Beratungsdienst beginnt nach der Winterpause wieder am 3. Januar, bei Bedarf steht jeweils am 1. Beratungstag des Monats unser Rechtsanwalt zur Verfügung. Wir bitten für Rechtsberatungen um telefonische Voranmeldung unter Tel.: 038 71/26 51 84. Auch im Jahr 2006 führen wir die Mitglieder-Beratungen wieder zu den bekannten Zeiten in den Geschäftsräumen der August-Bebel-Str. 1 in Parchim durch.

Der Vorstand  
Heinz Haack

ERINNERUNG

## Stichtag für alte Heizkessel

Bis zum 31.12.2006 sollten alte Heizkessel in Wohngebäuden durch modernere ersetzt werden. Betroffen waren z.B. alle DDR-Heizkessel, die vor Oktober 1978 in Betrieb gegangen sind.

Wurde der Brenner in einem solchen Oldtimer nach dem November 1996 ausgetauscht, verlängert sich die Frist ggf. um zwei Jahre. Dies betrifft nicht Wohnhäuser mit maximal zwei

Wohnungen, von denen eine der Eigentümer selbst bewohnt. Ebenfalls bis Ende 2006 müssen nicht begehbbare, aber zugängliche Geschosdecken beheizter Räume auf einen Wärmedurchgangskoeffizienten von unter 0,3 W/m²K heruntergedämmt werden. Generell müssen bei Modernisierungsarbeiten die Möglichkeiten einer energetischen Verbesserung des Gebäudes ausgeschöpft werden.

MIETVERTRAGSABSCHLUSS

# Wann ist zur Wahrung der Schriftform des § 550 BGB ein Vertreterzusatz im Gewerbemietvertrag erforderlich?

Wird der langfristige Mietvertrag für eine GmbH durch einen Vertreter unterzeichnet, muss der geleisteten Unterschrift zur Wahrung der Schriftform kein die Vertretung kennzeichnender Zusatz beigefügt sein. Eine salvatorische Erhaltungsklausel in einem Formularmietvertrag über Geschäftsräume kann von einer zugleich vereinbarten, AGB-rechtlich bedenklichen salvatorischen Ersetzungsklausel inhaltlich getrennt werden (BGH 6. April 2005, XII ZR 132/03).

Die Vereinbarung einer langfristigen Laufzeit des Mietvertrags ist unwirksam, wenn bei seinem Abschluss die Schriftform des § 550 BGB nicht eingehalten ist. Hierzu ist es erforderlich, dass sämtliche Vertragsparteien die Vertragsurkunde unterzeichnen. Unterzeichnet für eine Partei ein Vertreter, muss dies nach dem BGH zum Schutz des Erwerbers in der Urkunde durch einen das Vertretungsverhältnis anzeigenden Zusatz hinreichend deutlich zum Ausdruck kommen (BGH NZM 04, 97).

Insoweit kommt es für die Frage, ob jemand eine Erklärung auch im fremden Namen abgibt, auf deren objektiven Erklärungswert an, also darauf, wie sich die Erklärung nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Verkehrssitte für den Empfänger darstellt. Dabei sind außer dem Wortlaut der Erklärung alle Umstände zu berücksichtigen, die unter Beachtung der Verkehrssitte Schlüsse auf den Sinn der Er-

klärung zulassen, insbesondere die dem Rechtsverhältnis zu Grunde liegenden Lebensverhältnisse, die Interessenlage, der Geschäftsbereich, dem der Erklärungsgegenstand angehört und typische Verhaltensweisen.

Zweifel können entstehen, wenn eine Nachtragsvereinbarung zu einem mit Eheleuten abgeschlossenen Pachtvertrag nur vom Ehemann unterschrieben wird, ohne dass die Urkunde erkennen lässt, dass dessen Unterschrift auch im Namen seiner Ehefrau erfolgt ist (BGHZ 125, 175). Gleiches gilt, wenn nur einer von zwei Gesamtvertretungsberechtigten Gesellschaftern einer GbR den Vertrag unterschreibt, ohne dass die Unterschrift erkennbar zugleich im Namen des anderen geleistet wird.

Der Schutzzweck des § 550 BGB erfordert aber nicht stets die Anbringung eines Vertretungszusatzes, wenn der Mietvertrag durch einen Vertreter unterschrieben wird. Der BGH stellt klar, dass ein Vertretungszusatz nur obligatorisch ist, wenn von mehreren Vermietern oder Mietern oder von mehreren Gesellschaftern einer GbR nur einer unterschreibt. Sonst wäre nicht ersichtlich, ob der Unterzeichnende die Unterschrift nur für sich selbst oder zugleich in Vertretung der anderen leistet (Abgrenzung zu BGH MK 03, 166 und NZM 04, 97). Können solche Zweifel nicht auftreten, ist der fehlende Zusatz unschädlich. Dieser Fall ist anzunehmen,

wenn – wie hier – nach den Umständen des Vertragsschlusses davon auszugehen ist, dass der Unterzeichnende mit seiner Unterschrift die im Rubrum des Mietvertrags als Vermieterin bezeichnete GmbH verpflichtet und nicht selbst Vertragspartei werden will. Die weitere Frage, ob die Urkunde durch den zuständigen rechtsgeschäftlichen Vertreter der GmbH unterzeichnet worden ist oder ein Handeln als Vertreter ohne Vertretungsmacht vorliegt, steht der Schriftform des § 550 BGB nicht entgegen. Es bedarf daher auch nicht der Kennzeichnung der Art des Vertretungsverhältnisses.

Wird der Mietvertrag für eine Vermieter-GmbH durch einen vollmachtlosen Vertreter unterschrieben, liegt in der langjährigen Durchführung des Mietvertrags jedenfalls eine nachträgliche Genehmigung. Diese bedarf nach § 182 Abs. 2 BGB nicht der Schriftform des § 550 BGB. Gleiches gilt, wenn ein Mietvertrag über Geschäftsräume, der nur von einem von zwei GmbH-Geschäftsführern unterschrieben wird,

zunächst wegen der im Handelsregister eingetragenen Gesamtvertretung der beiden Geschäftsführer analog § 177 BGB schwebend unwirksam ist, die GmbH ihre Geschäftstätigkeit in den Mieträumen aber aufgenommen und über einen Zeitraum von mehr als sechs Monaten fortgesetzt hat (OLG Düsseldorf GE 05, 865). In diesem Fall ist davon auszugehen, dass der zweite Geschäftsführer den Abschluss des Mietvertrags konkludent analog § 177 Abs. 1, § 182 Abs. 2, § 184 Abs. 1 BGB genehmigt hat.

Praxishinweise

Laut Mietvertrag war dem Mieter ein (zunächst) nicht beurkundetes Vorkaufrecht eingeräumt. Dessen Bestellung bedarf gemäß § 311b Abs. 1 BGB (§ 313 BGB a.F.) der notariellen Beurkundung (BGH GE 94, 1049). Fehlt sie, ist die Vorkaufabrede gemäß § 125 BGB nichtig. Die Streitfrage ist daher, ob die Nichtigkeit der Vorkaufabrede gemäß § 139 BGB die Nichtigkeit des gesamten Mietvertrags zur Folge hat.

Der BGH (ZMR 04, 898, Abruf-Nr. 042483) verneint die nach § 139 BGB im Zweifel anzunehmende Gesamtnichtigkeit, wenn eine objektive Bewertung ergibt, dass die Parteien den Mietvertrag in Kenntnis der Sachlage nach Treu und Glauben und bei vernünftiger Abwägung auch ohne die nichtige Vorkaufabrede vorgenommen hätten. Dafür ist derjenige darlegungs- und beweispflichtig, der sich auf die Teil-Aufrechterhaltung des Mietvertrags beruft (BGH GE 94, 1049).

Enthält der Mietvertrag eine salvatorische Erhaltungsklausel, wird die Vermutung des § 139 BGB ins Gegenteil verkehrt. Dann trifft die Darlegungs- und Beweislast den, der entgegen der Klausel den Vertrag als Ganzes für unwirksam hält (BGH MK 03, 27, Abruf-Nr. 021748; OLG Düsseldorf WuM 05, 194). Das heißt: Bei einem non liquet ist nur die Vorkaufabrede nichtig, während der Mietvertrag im Übrigen wirksam bleibt. Eine salvatorische Erhaltungsklausel ist in gewerbemietrechtlichen AGB unbedenklich (Michalski/Römer-

mann, NJW 94, 886) und stellt – wie der BGH hervorhebt – eine sinnvolle Regelung dar. Im Streitfall enthielt der Mietvertrag aber nicht nur eine Erhaltungsklausel, sondern zusätzlich eine salvatorische Ersetzungsklausel, gegen deren Wirksamkeit wegen fehlender Transparenz im Rahmen eines Formularvertrags gemäß § 307 BGB Bedenken bestehen.

So lautet diese Vertragsklausel

„Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrags ganz oder teilweise gegen zwingendes Recht verstoßen oder aus anderen Gründen nichtig oder unwirksam sein, bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Die nichtige oder unwirksame Bestimmung ist durch eine solche zu ersetzen, die dem wirtschaftlich Gewollten in zulässiger Weise am nächsten kommt.“ Der BGH lässt übrigens offen, ob dem Streitfall ein Formularmietvertrag zu Grunde liegt.

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 persönliche 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

BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

## Pflicht zur spezifizierten Erläuterung des Personenschlüssels

Rechnet ein Vermieter Betriebskosten nach einem Schlüssel ab, der sich aus dem Produkt der Bewohner (Köpfe) und der Anzahl der Monate ergibt und nicht nach der anteiligen Wohnfläche, ist die Abrechnung nur ausreichend erläutert, wenn aus der Abrechnung selbst ersichtlich ist, für welche Wohnung der Vermieter in welchem Zeitraum wie viele Bewohner jeweils angesetzt hat.

**Wichtig:** Vermieter sollten die einzelnen Wohnungen konkret mit den Namen der Mieter sowie nach Etage und genauer Lage der Wohnung bezeichnen. Der Schlüssel muss so konkret erläutert sein, dass der Mieter ohne weitere Recherche ermitteln kann, für welche Mieteinheit wie viele Personen (pro Monat) angesetzt wurden (LG Mannheim, Urt. v. 3. Juli 2002 – 4 S 142/01).

WOHNUNGSEIGENTUM

## Gericht stoppt Blockierer einer Eigentümergemeinschaft

Die Genehmigung zur Vermietung einer Eigentumswohnung ist nur aus wichtigem Grund zu verweigern. Das Bayerische Oberste Landesgericht hat diesen Grundsatz nochmals betont. Verweigern die anderen Wohnungseigentümer ohne wichtigen Grund die Zustimmung, kann dies sogar Schadenersatzansprüche auslösen. In dem verhandelten Fall lagen zwei Wohnungseigentümer im Streit. Weil die

eine Partei der anderen die Genehmigung zur Vermietung der Eigentumswohnung verweigert hatte. Das Gericht befand, es sei zwar zulässig, die Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer bei der Vermietung zu vereinbaren. Als wichtiger Ablehnungsgrund kämen jedoch nur solche Umstände in Betracht, bei denen geschützte Gemeinschaftsinteressen verletzt würden (Az.: 2 Z BR 141/03).

ALTVERBINDLICHKEITEN

## Kein Schutz vor Haftung

Gesellschafter einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts müssen damit rechnen, auch für Altverbindlichkeiten haften zu müssen.

Ein Unternehmen schloss mit einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts Gaslieferungsverträge ab. Die Zahlung der daraus resultierenden Forderungen verlangte sie von einem der Gesellschafter. Dieser berief sich darauf, zum Zeitpunkt des Abschlusses der Versorgungsverträge nicht Gesellschaftsmitglied gewesen zu sein, so dass es sich aus seiner Sicht um Altverbindlichkeiten der Gesellschaft handele. Für die muss er nach neuer Rechtspre-

chung zwar auch haften, dies gelte aus Gründen des Vertrauensschutzes aber nur für Verbindlichkeiten, die nach der Änderung der Rechtsprechung entstanden seien.

Das sah das Gericht anders: Für Verbindlichkeiten hafte er gemäß Paragraf 130 HGB. Vertrauensschutz komme bei Verbindlichkeiten aus einem Sukzessivlieferungsvertrag nicht zum Tragen (Az.: II ZR 283/03).

## Abstandszahlungen sind steuerlich nicht absetzbar

**Frage:** Kann ich als Vermieter meinen Mieter ggf. mit Geld zum Auszug bewegen? Ich möchte das Haus umbauen und die Flächen nachfolgend anders nutzen.

**Antwort:** Da ist große Vorsicht geboten, denn Abstandszahlungen, die einen Mieter zum Auszug bewegen sollen, gelten steuerlich nicht als Werbungskosten. Folglich müsste ein Vermieter dieses Ansinnen aus der blanken Tasche berappen. Der Bundesfinanzhof hatte einen entsprechenden Fall zu verhandeln (Az.: IX R 38/03). Der Eigentümer eines Mehrfamilienhauses hatte es mit einer Abstandszahlung geschafft, dass der Mieter auszog. Anschließend wollte er

die Aufwendungen als Werbungskosten bei seinen Einkünften aus Vermietung und Verpachtung geltend machen.

Das hat der Bundesfinanzhof jedoch abgelehnt. Nach Informationen von Wüstenrot begründete er es damit, dass die Abstandszahlungen des Eigentümers nicht erfolgt seien, um sich erhöhte oder zusätzliche Mieteinnahmen zu erschließen. Vielmehr habe das Motiv darin bestanden, die Wohnung später für eigene Zwecke zu nutzen. Die Abstandszahlung konnte nicht mehr dem steuerlich bedeutsamen Bereich der Einkünfte zugeordnet werden. Vielmehr gehöre sie zu den Kosten der privaten Lebensführung, und sei daher ohne Bedeutung.

## Immobilienverkauf

**Frage:** Muss ich den Erlös aus dem Verkauf einer geerbten Immobilie versteuern?

**Antwort:** Gewinne, die bei dem Verkauf von Immobilien (z.B. Einfamilienhäusern, Eigentumswohnungen, Mehrfamilienhäusern) des Privatvermögens erzielt werden, sind grundsätzlich als sonstige Einkünfte zu versteuern, wenn die Grundstücke innerhalb von zehn Jahren nach dem Erwerb verkauft werden.

Bei geerbtem Vermögen kommt es für die Berechnung

der 10-Jahres-Frist auf den Erwerb durch den Erblasser an, da der Erbfall selbst kein Erwerb im steuerlichen Sinne ist. Eine Versteuerung erfolgt also nur dann, wenn der Kauf durch den Erblasser und der Verkauf durch den späteren Erben innerhalb von zehn Jahren erfolgt. Veränderungen der steuerrechtlichen Fristen könnten übrigens nach Aussagen der neuen Bundesregierung in der nächsten Zeit erfolgen.

Erfolgreich werben in Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern?

Kein Problem, hier können Sie Ihre Werbung preisgünstig inserieren (Bei Mehrfachanzeigen Sonderrabatte).

Sie wollen Wohn- bzw. Geschäftsraum vermieten, verkaufen oder suchen etwas? Kein Problem, eine kleine Anzeige im Blatt hilft meist weiter.

Fordern Sie die neue Inserations-Preisliste 2006 (per Fax 03 85/2 07 52 13 oder E-Mail Haus-u-Grund-Red@t-online.de) an.

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	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 Räh	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 4/50 01 59	Mo 17–18 Uhr	17489	Greifswald	Wiesenstr. 18
Hagenow	Günter Westendorf	03883/72 22 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	Neubrandenburg	Südbahnstr. 17
Neustrelitz	Ursula Peuker	03981/20 62 64	Termine nach telefonischer Vereinbarung	17235	Neustrelitz	Louisenstr. 18
Parchim	Manfred Paßgang	038 71/26 51 84	Di 16–18 Uhr (oder tel. Vereinbarung)	19370	Parchim	August-Bebel-Str. 1
Rechlin	Jürgen Krämer	0398 23/2 13 97	Termine nach telefonischer Vereinbarung	17248	Rechlin	Müritzstraße 26
Ribnitz-Damgarten	Margrid Parr	038 21/81 29 76	Mo–Fr 8–16 Uhr	18347	Ribnitz-Damg.	Lange Str. 86
Rostock	Bernd Läufer	0381/45 58 74	Mo 17–19 und Do 10–12 Uhr	18057	Rostock	Neubramowstr. 12
Schwerin	Monika Rachow	0385/5 77 74 10	Mo 18–19 und Mi 14–17 Uhr	19053	Schwerin	Heinrich-Mann-Str. 11/13
Stralsund	Werner Murzynowski	038 31/29 04 07	Di und Do 16–19 Uhr	18439	Stralsund	Am Knieperwall 1a
Uecker-Randow	Michael Ammon	039 73/4 38 00	Termine nach telefonischer Vereinbarung	17309	Pasewalk	Stettiner Str. 25 c
Waren	Özden Weinreich	0399 28/50 26	1. Do im Monat 17–19 Uhr (oder tel. Ver.)	17219	Waren	S.-Marcus-Str. 45
Usedom (Insel)	Dietrich Walther	0383 6/60 04 39	1. Fr im Monat 17–19 Uhr (oder tel. Ver.)	17450	Zinnowitz	Neue Strandstraße 35
Rügen (Insel)	Jochen Richter	0383 92/2 23 17	Termine nach telefonischer Vereinbarung	18546	Sassnitz	Bachstraße 50

Landesverband Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern

H & G M-V/Präsident	Lutz Heinecke	0385/5 77 74 10	Mo 17–19 Uhr	19053	Schwerin	Heinrich-Mann-Str. 11/13
Landesgeschäftsstelle	Frau Ziesemer	0385/5 77 74 10	Mo 18–19 und Mi 14–17 Uhr (oder tel. Ver.)	19053	Schwerin	Heinrich-Mann-Str. 11/13
Redaktion LV-Zeitung	Erwin Mantik	0385/207 52 13	Mo 17–18 Uhr (sonst: Tel. 01 72/385 89 59)	19053	Schwerin	Heinrich-Mann-Str. 11/13
Rostock Hausverwaltung	Regina Vietinghoff	0381/490 00 26	Termine nach telefonischer Vereinbarung	18057	Rostock	Neubramowstr. 12
Schwerin Hausverwaltung	Karin Redmann	0385/5 77 74 08	Termine nach telefonischer Vereinbarung	19053	Schwerin	Heinrich-Mann-Str. 11/13

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