



# Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e. V.



Eigentümerschutz-Gemeinschaft der  
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer

## Nachtrag zur Bush-Visite in Mecklenburg-Vorpommern

Der wohl mächtigste Mann der Welt hatte bei seinem Besuch in Mecklenburg-Vorpommern eigentlich nur Nettes zu sagen: über das Land, Bundeskanzlerin Merkel und natürlich die altherwürdige Hansestadt Stralsund, ihren Bürgermeister und ihre Be-



Viele Gebäude Stralsunds existierten bereits, ehe Kolumbus Amerika entdeckte.

wohner. Und dies, obwohl große politische Konflikte in der Welt auf der Agenda der Strategisierung mit der Kanzlerin im Nordosten standen. Er war bewegt von den uralten geschichtsträchtigen Bauten, den Menschen und der Region im Nordosten, denn viele der heute denkmalgeschützten Gebäude in der Stralsunder Altstadt standen vor Ort bereits, ehe Kolumbus den Kontinent Amerika entdeckte. Dass beim Erhalt der Bausubstanzen viele Privateigentümer – auch unsere Mitglieder von Haus & Grund® Stralsund – eine bedeutende Rolle spielen und spielten, wollen wir nicht einmal gesondert hervorheben. Es muss an dieser Stelle aber dankbar erwähnt sein.

Ministerpräsident Harald Ringstorff war nur während

Bushs Stralsund-Besuch sowie bei der Landung und dem Abflug des Präsidenten zugegen, also nicht am „verkohnten Wildschwein“ in Trinwillershagen. Man konnte in den Medien nicht die Empfindung loswerden, hier erledigte jemand einen demonstrativ distanzierenden Empfang und ein unangenehmes Pflichtprogramm. Dennoch sollte der Ministerpräsident bedenken, dass er ohne das enorme Engagement der USA im Zuge der deutschen Einheit 1990 heute gar nicht Regierungschef in Mecklenburg-Vorpommern und somit in Stralsund hätte sein können. Welche wirtschaftliche Rolle der riesige USA-Markt und potenzielle Touristenströme künftig wirtschaftlich für Mecklenburg-Vorpommern bedeuten könnten, sollte dabei nicht kleinkariert und kurzdenkend vernachlässigt werden. So sorgte auch die Teilnahme von Minister Methling aus der Linkspartei unseres Landes an einer Gegendemo vor Ort in der Medienwelt für einiges Schmunzeln und Kopfschütteln.



Der amerikanische Präsident vor dem historischen Rathaus in Stralsund.



Großen Respekt zollte USA-Präsident Bush den Leistungen der deutschen Kanzlerin.

Insgesamt könnte man wünschen, dass gewählte Volksvertreter Mecklenburg-Vorpommerns aus den Parteien aller Couleur gut beraten wären, die Interessen der bodenständigen Menschen des Landes deutlicher nach innen und außen zu vertreten, sei es die CDU mit ihrer unkorrekten Einladeformalität an Ringstorff, die SPD mit ihrem zunächst kurzfristigen, verkrampten Auftreten gegenüber Bush sowie die Linkspartei mit ihrem „Wir-sind-gegen-alles-Getöse“. Denn letztere hatten bereits einmal ein komplexes DDR-Wirtschaftssystem und letztlich einen ganzen Staat förmlich gegen die Wand gefahren. Wie würde man wohl reagieren, wenn unsägliche Terroranschläge auch bei uns in Mecklenburg-Vorpommern an der Tagesordnung wären. Bei der hohen Arbeitslosigkeit wären alle politischen Kräfte des Landes fortan gut beraten, mehr für die Perspektiven der Bevölkerung und weniger für ihre „selbst gestrickten“ Konflikte zu unternehmen.

E. M. H & G M-V

### FORTZÜGE STOPPEN

## Andauernde Abwanderungen aus M-V belasten zunehmend auch private Vermieter

Liebe Leser,

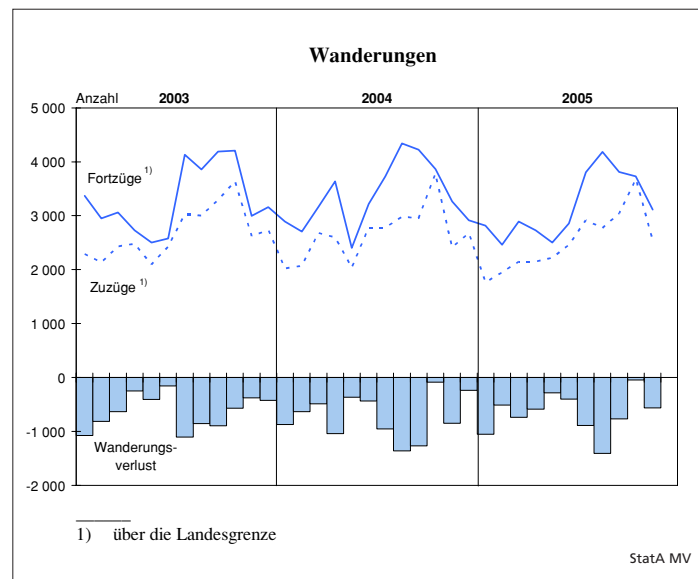
der seit 1990 fast durchgängig anhaltende Schwund an Einwohnern belastet zunehmend Vermieter und Eigentümer. In den letzten Jahren verging kaum ein Monat, in welchem die Fortzüge von Bewohnern aus Mecklenburg-Vorpommern durch Zuzüge aus anderen Bundesländern oder dem Ausland ausgeglichen werden konnten (siehe Grafik). Damit erhöhte sich trotz Abriss diverser Plattenbauten der Wohnraumleerstand im Landasant.

Dreh und Angelpunkt der Problematik sind eine nach wie vor falsche Wirtschaftspolitik, die sich darin äußert, dass interessierte Kreise der Bundesrepublik, aber auch der Landesregierung M-V die naive Meinung vertreten, dass Mecklenburg-Vorpommern lediglich ein Tourismus-, Landwirtschafts- oder Urlaubsland sei. Fehlende prädestinierte Arbeitsplätze führen weiterhin zu einer andauernden Abwanderung des vorwiegend beruflich hoch qualifizierten Potenzials unserer Landesbewohner. Die Verramschung (bzw. „VerRap-

sung“) bester Ackerflächen an „überregionale Investoren“ führt zu heiklen Situationen, die bis in das Wohnungswesen hinein böse Folgen hat. So wurden in diesem Sommer Eigentümer und Mieter im ländlichen Raum durch den seit Jahren andauernden EU-geförderten Rapsanbau und den daraus resultierenden Massenbefall von Raps- und Gemüsekäfern massiv genervt. Einige Mieter wollten daraus sogar kuriose „Mietminderungen“ ableiten, da diese angeblich ihre Fenster nicht mehr öffnen konnten bzw. sie forderten vom Vermieter „finanziellen Ausgleich“ zum Ankauf von Fliegenschutznetzen für Fenster- und Türöffnungen.

Auch das Land Bayern war einst landwirtschaftlich geprägt. Dort führte allerdings eine kluge Wirtschaftspolitik dazu, dass moderne, zukunftsträchtige Technologien und Wirtschaftsbereiche gefördert wurden – trotz einer bis heute gut funktionierenden regionalen Landwirtschaft. Nur durch Schaffung einer ausreichenden Anzahl von Arbeitsplätzen in Mecklenburg-Vorpommern könnten die Landespolitiker Tatsachen schaffen, die Menschen im Land halten bzw. in das Land holen und als Folge auch den Wohnraumleerstand aktiv verringern.

Ihr Erwin Mantik  
Ehrenpräsident H & G M-V



## Wirtschaftsrat der CDU lud Haus & Grund M-V zum Schwe- riner Schlossgespräch 2006 ein

Hauptgast und Referent in der Runde war Jürgen Seidel, Landrat des Landkreises Müritz und Landesvorsitzender der CDU des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Er sprach zu den Teilnehmern über die wirtschaftspolitischen Konstellationen des Mittelstandes und über Schwerpunkte der Zusammenarbeit mit den Verbänden und Organisationen des Landes in für den Fall einer CDU-geführten Landesregierung nach den Landtagswahlen im Herbst 2006. In diesem Zusammenhang begrüßte er insbesondere auch Vertreter von Haus & Grund® und erinnerte an die konstruktive Zeit der Zusammenarbeit aller wohnungswirtschaftlichen Verbände und Organisationen während seiner Bauminis-

tertätigkeit in der ehemaligen Landesregierung von Mecklenburg-Vorpommern. Mit dem Leitprinzip der CDU/CSU „Mehr Freiheit wagen“ hatte Seidel den meisten Teilnehmern aus Verbänden, Wirtschaft und Politik des Landes aus dem Herzen gesprochen. Entscheidend für eine positive Entwicklung Deutschlands im internationalen Vergleich ist eine deutliche Verstärkung der Wettbewerbsfähigkeit der Wirtschaft in Mecklenburg-Vorpommern. Hierzu bedarf es seitens der Bundes- als auch Landesregierung einer zielgerichteten Wirtschafts-, Arbeitsmarkt- und Strukturpolitik. Zur Transparenz gegenüber dem Bürger gehört nach Ansicht Seidels insbesondere die Aufde-

ckung der tatsächlichen Haushaltslage unseres Landes, der baldige Einstieg in eine Föderalismusreform und die Stabilisierung der Rentenfinanzen sowie die Erhöhung des Renteneintrittsalters. Es ist der jetzt amtierenden Landesregierung bislang leider nicht gelungen, die großen Reformthemen für mehr Wachstum und Beschäftigung überzeugend anzupacken. Hier liegt das bisherige Regierungshandeln weit hinter den Erwartungen der bodenständigen Menschen im Land zurück. Es muss also künftig besser gelingen, gemeinsam mit den Menschen die notwendigen Strukturreformen in Mecklenburg-Vorpommern anzustoßen und voranzubringen.

(Fortsetzung auf S. 4)



2.000 Mal im Norden.

## Sofort Steuervorteile für einen sorglosen Ruhestand nutzen.

- Hervorragende Ergebnisse in unabhängigen Leistungsvergleichen.
- Nutzen Sie unsere ausgezeichnete betriebliche Altersversorgung.
- Bei allen Provinzial Vertretungen, Sparkassen oder unter [www.provinzial.de](http://www.provinzial.de).

**PROVINZIAL**

Alle Sicherheit für uns im Norden

Die Versicherung der Sparkassen

## ERBEINSETZUNG

## Wenn die gesetzliche Erbfolge nicht beabsichtigt ist

Auch in Mecklenburg-Vorpommern steigt mit den steigenden Vermögenswerten die Bereitschaft, sich zunehmend um das Erbe zu streiten. Abkömmlinge des Erblassers, also Kinder, Enkel – auch nichteheliche Kinder – und soweit Letztere beim Tode nicht vorhanden waren, auch die Eltern, können nach Angaben von Haus & Grund® von dem in einer Verfügung von Todes wegen (Testament, Erbvertrag) eingesetzten Erben generell den Pflichtteil verlangen, wenn sie dadurch von der Erbfolge ausgeschlossen worden sind. Dieser beträgt in der Regel die Hälfte des Wertes des gesetzlichen Erbschafts und ist ein reiner Geldanspruch.

Streitigkeiten um das Erbe unter den Kindern treten insbesondere dann auf, wenn sich einzelne Kinder von den Eltern bei der Erbinsetzung benachteiligt behandelt fühlen. Diese Einschätzung erläuterte die Vereinigung der Deutschen Anwalts-, Notar- und Steuerberatervereinigung an folgendem Beispiel: Setzt der Vater seinen „Lieblingssohn“ durch Testament bei einem Vermögen von 600.000 Euro zu seinem alleinigen Erben ein und enterbt damit quasi zwei weitere vorhandene Kinder, so haben diese kraft Gesetzes gegen den als Alleinerben eingesetzten Sohn einen Pflichtteilsanspruch von jeweils 100.000 Euro. Hätte der Vater dagegen gar kein Testament hinterlassen, wäre er von seinen drei

Kindern aufgrund gesetzlicher Erbfolge zu je einem Drittel Anteilen beerbt worden. Die Geltendmachung dieses Erbspruchs in der Familie sorgt somit häufig für Unfrieden. Hierbei ist auch zu beachten, dass von den Eltern an „enterbte“ Kinder zu Lebzeiten bereits gezahlte Summen, etwa „als Hilfe zum Hausbau etc.“ nicht ohne weiteres auf den Pflichtteilsanspruch angerechnet, also vom Erben entsprechend abgezogen werden können.

So hat das Oberlandesgericht Koblenz (Az.: 12 U 1151/04) in einem Urteil bestätigt, dass sich Pflichtteilsberechtigter – in diesem Fall die beiden nicht im Testament bedachten Kinder – eine Zuwendung des Erblassers zu Lebzeiten nur dann auf ihren Pflichtteilsanspruch anrechnen lassen müssen, wenn sie hierauf vor oder spätestens mit der Zuwendung vom Erblasser ausdrücklich schriftlich hingewiesen wurden. Eine erst später getroffene Anrechnungsbestimmung, etwa in einem Testament mit den Worten „Mein Sohn Alex erhält nichts vom Erbe, weil er bereits im Jahre XX den Betrag von 100.000 Euro erhalten hatte“, ist somit rechtlich unwirksam.

Das Pflichtteilsrecht lässt sich also nur schwer umgehen: Kann der Erbe dann nach dem Tod des Erblassers nicht beweisen, dass der „Enterbte“ sich die bereits früher erhaltene Zuwendungen auf seinen Pflichtteilsanspruch

anrechnen lassen muss, wird er sich gegen dessen Ansprüche kaum erfolgreich bei Gericht wehren können. Dies gelte insbesondere dann, wenn – wie im beurteilten Fall – der Pflichtteilsberechtigte den Empfang der früheren Zahlung bestreitet.

Es kommt hinzu, dass das Pflichtteilsrecht durch den Erblasser auch nur schwer umgangen werden kann. Liegen für die testamentarische Entziehung keine „handfesten“ Gründe vor, wie beispielsweise „schwere vorsätzliche Vergehen oder Verbrechen“ gegen den Erblasser oder seinen Ehegatten oder ein „ehrloser, unsittlicher Lebenswandel“, lässt sich das Recht auch durch Testament nicht einschränken. Hinzu kommt, dass der Gesetzgeber auch einer „Aushöhlung“ des Rechts durch vorherige Schenkungen, um sich „arm zu schenken“, vorgebeugt hat. Bei der Berechnung des Anspruchs sind Schenkungen wertmäßig zu berücksichtigen, wenn der Erblasser diese innerhalb einer Frist von zehn Jahren vor seinem Tode einem Dritten gemacht hat.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern, sich bei der Abfassung von Testamenten jeweils juristischer oder notarieller Hilfe über den regionalen Haus & Grund-Verein zu bedienen oder zumindest bei größeren Zahlungen zu Lebzeiten an Kinder vorab die Einholung eines Rechtsrates nicht zu vergessen.

## HAUS &amp; GRUND AKTUELL

## Energiepolitik betrifft alle Haus- und Grundeigentümer

Mittlerweile explodierende Energiepreise betreffen nicht nur die Wirtschaft in Mecklenburg-Vorpommern. Auch Immobilien-eigentümer – und hier ganz besonders die Vermieter – leiden zunehmend unter dem rasant steigenden Energiekostendruck.

Ob wir es wahrhaben möchten oder nicht: Der Energieverbrauch einer Wohnung wird künftig mehr und mehr zum Kriterium ihrer Vermietbarkeit. Denn die Energiekosten für Gas, Wasser und Strom belaufen sich inzwischen auf ein Drittel der Bruttomiete, Tendenz weiter steigend. Die Mieten haben sich seit 2000 in Mecklenburg-Vorpommern so gut wie gar nicht er-

höht, die Nebenkosten für Heizung und Warmwasser hingegen stiegen um fast 50 Prozent. Dies offenbart, dass energiesparende Investitionen für die Hauseigentümer nach wie vor aktuell bleiben. Gut wäre, wenn der Gesetzgeber energiesparende Maßnahmen nicht durch ein für die Mieter einseitig ausgelegtes Mietrecht unterlaufen würde. Dieses lässt bei erforderlichen Bau- und Modernisierungsmaßnahmen meist wenig begründete Mietminderungen zu. Dabei haben die Vermieter in Deutschland bereits jetzt rund zwei Mrd. Euro jährlich an Mietausfällen zu verkraften, u. a. weil manche Mieter die gestiegenen Mietnebenkos-

ten einfach nicht mehr tragen können. Sollten die Befürchtungen weiterer Zusatzbelastungen des Eigentums durch erneuten steuerlichen Zugriff der Bundesregierung wahr werden, muss die Politik künftig mit einer neuen Erscheinung am Immobilienmarkt rechnen. Es wird ähnlich wie zu DDR-Zeiten einen Ausstieg aus der Vermietung und somit weiteren Leerstand geben. Denn kaum ein Vermieter kann dauerhaft auch noch die Kosten für seine Mieter berappen und wird letztlich die Vermietung aus wirtschaftlichen Gründen aufgeben.

H &amp; G M-V

## Handwerkerpflichten

Öffnet ein Handwerker im Auftrag seines Kunden ein Dach, so ist er verpflichtet, Maßnahmen zu treffen, um das Eindringen von Niederschlägen zu verhindern. Versäumt er dies, so muss er nach einem Urteil des Oberlandesgerichts Celle (Urteil vom 26. September 2002; Az.: 22 U

109/01) für Schäden durch Regenwasser haften.

Ein Hauseigentümer hatte einen Handwerker mit Umbauarbeiten an seinem Eigenheim beauftragt. Der Fachmann öffnete dazu das Dach. Als er seine Arbeit nicht an einem Tag abschließen konnte, deckte er den Dach-

boden über Nacht lediglich mit einigen Streifen dünner Plastikfolie ab, die er lose nebeneinander legte und nicht besonders befestigte. In der Nacht kam es zu starken Niederschlägen. Das Regenwasser drang in das ungeschützte Wohnhaus ein, und es entstand ein Schaden von rund 45.000 Euro. Der erboste Hauseigentümer verklagte den Handwerker auf Schadensersatz. Der wollte aber nicht zahlen und erklärte, die Arbeiten hätten im Juli bei sonnigem Wetter stattgefunden. Daher sei nicht mit Regen zu rechnen gewesen, und er habe das Haus nicht besonders schützen müssen. Der Streit ging vor Gericht. Das OLG Celle entschied zugunsten des Hausbesitzers.

Handwerker hätten die Pflicht, bei ihrer Arbeit darauf zu achten, dass das Eigentum des Auftraggebers nicht beschädigt werde, so die Richter. Auch während der Sommermonate seien plötzliche, heftige Regenfälle oder Gewitter nie auszuschließen. Der Dachdecker hätte deshalb in jedem Fall Schutzvorkehrungen treffen müssen. Für sein Versäumnis müsse er somit dem Hauseigentümer haften.

## Wirtschaftsrat der CDU lud Haus & Grund M-V zum Schweriner Schlossgespräch 2006 ein

(Fortsetzung von S.3)

Er verwies auf die heikle Arbeitsmarktlage in Mecklenburg-Vorpommern, einem vorwiegend Agrar- und Tourismusland. Die Potenziale vieler Branchen sind aber viel ausbaufähiger als mancher heute glaubt. Die Stichworte Ernährungswirtschaft, nachwachsende Rohstoffe, Bioenergie, Gesundheitswirtschaft, maritime Wirtschaft, Dienstleistungen aller Art seien hier genannt. Um die Potenziale dieser Branchen für Mecklenburg-Vorpommern zu erschließen, bedarf es einer gezielten, nachhaltigen und Beschäftigung fördernden, auf Wirtschaftswachstum ausgerichteten Politik. Die Wirtschaft Mecklenburg-Vorpommerns ist geprägt durch mittelständisch geführte Unternehmen, vornehmlich vertreten in den Branchen Landwirtschaft, Ernährungsindustrie, Tourismus und Handwerk. Dieser Mittelstand bildet das Rückgrad der Wirtschaft in Mecklenburg-Vorpommern.

Die ungünstige Konjunkturlage, die steigende Steuer- und Abgabenlast belasten nach Ansicht Seidels die mittelständischen Unternehmen, Wohnungsunternehmen und privaten Vermieter erheblich. Hinzu kommt die zu hohe Abwanderung von Bürgern aus M-V in andere Bundesländer und dem Ausland sowie als Folge ein ständig größer werdender Wohnraumberstand im Land. Ebenfalls bedarf es eines drastischen Bürokratieabbaus, da gerade in mittelständischen Unternehmen hohe Kosten für administrative Aufgaben entstehen. Es müssen künftig seitens der Politik höchstmögliche Anstrengungen unternommen werden, um für Unternehmen den Zugang zu Eigenkapital und Krediten sowie Beteiligungskapital durch Weiterentwicklung und Optimierung der vorhandenen Finanzinstrumente zu verbessern. Die Neuorientierung in der Förderpolitik ist voranzutreiben, d. h., tausende Förderprogramme auf EU-, Bundes- und Landesebene sollten gestrafft, die Eigenkapitalhilfeprogramme der Förderbanken zu Lasten der Fremdfinanzierungsprogramme ausgebaut werden. Hauptaufgabefeld wird es für Mecklenburg-Vorpommern jedoch bleiben, die dramatische Arbeitslosigkeit zu bekämpfen. Es

bleibt festzuhalten, dass neben Sachsen-Anhalt Mecklenburg-Vorpommern die höchste Arbeitslosigkeit unter den Bundesländern aufweist. Die Bekämpfung der Arbeitslosigkeit bleibt deshalb das zentrale Thema.

Kritisch muss auch der Umgang mit den Landesmitteln der rot-roten Landesregierung in den letzten Jahren betrachtet werden: Bereits 2004 hatte das Land Mecklenburg-Vorpommern 5958 Euro Schulden pro Einwohner, insgesamt waren es 10,3 Mrd. Euro. Damit zählt unsere Region mit zu den am höchsten verschuldeten Bundesländern Deutschlands. Vorrangiges Ziel wird es sein, die laufenden Ausgaben der öffentlichen Hand deutlich einzuschränken, damit wichtige Investitionen in die Zukunft etwa in Forschung und Bildung möglich



Seidel demonstrierte große Fachkompetenz

## Kautionsrückzahlung

Nicht selten schon im Kündigungsschreiben fordern Wohnungsmieter die Rückzahlung der Kautions vom Vermieter. In einer neuen Entscheidung (Urteil vom 18. Januar 2006, Az.: VIII ZR 71/05) äußert sich der Bundesgerichtshof (BGH) zum Rückzahlungsanspruch des Mieters.

Es wird noch einmal hervorgehoben, dass dem Vermieter eine angemessene Frist einzuräumen ist, innerhalb derer er sich zu entscheiden hat, ob und in welcher Weise er die Kautions zur Deckung noch offener Ansprüche verwenden will. Das können im Einzelfall, so hebt der BGH her-

werden. Wir kommen beim Einsatz finanzieller Mittel nicht um eine stärkere Prioritätensetzung herum. Die Infrastruktur ist in Mecklenburg-Vorpommern mit der Fertigstellung der A 20 weit vorangekommen. Weitere Projekte, wie die Anbindung der A 241 zwischen Schwerin und Wismar und die A 14 nach Magdeburg sind gezielt voranzutreiben. Wir brauchen für die Wachstumsfähigkeit des Produktionsstandortes Mecklenburg-Vorpommern wieder Handlungsspielräume zur Entwicklung in der Infrastruktur. Zu diesem Zweck sind kurzfristig ständig steigende konsumtive Ausgaben in Investitionen umzu- lenken. Mittelfristig ist eine Konsolidierung der Landesfinanzen deshalb eine zentrale Aufgabe.

Seidel lud alle progressiven Bürger des Landes ein, sich bei der Entwicklung neuer Strategien zur Verbesserung der Lebenssituation in Mecklenburg-Vorpommern aktiv mit einzubringen und versprach, im Falle seiner Wahl zum Ministerpräsidenten im Herbst die bewährten Arbeitsrunden mit den jeweiligen Fachvertretern aus den Organisationen und den Verbänden des Landes wieder zu aktivieren. Denn die spezifischen Standortvorteile von Mecklenburg-Vorpommern, seine Nähe zu neuen Absatzmärkten in Skandinavien oder den osteuropäischen Ländern müssen künftig im Interesse der Aufwärtsentwicklung unseres Landes wesentlich konsequenter genutzt und vermarktet werden.

## WARMEVERBRAUCHSKOSTEN

## BGH schränkt Kürzungsrecht des Mieters ein

Sind Messgeräte zur Erfassung des anteiligen Wärmeverbrauchs vorhanden und werden diese verwendet, hat der Nutzer nicht das Recht, den „Strafabzug“ nach § 12 Abs. 1 S. 1 HeizKV auch bei den Kosten des Wärmeverbrauchs deshalb vorzunehmen, weil keine Messgeräte für die Erfassung des anteiligen Warmwasserverbrauchs vorhanden sind. In einem solchen Fall beschränkt sich das Recht des Nutzers auf einen „Strafabzug“ bei den nicht verbrauchsabhängig abgerechneten Kosten für die Versorgung mit Warmwasser (BGH 14. September 05, VIII ZR 195/04).

Sachverhalt: Die Parteien streiten über eine Restforderung aus der Heizkostenabrechnung der klagenden Vermieter. Diese haben die Kosten der Wassererwärmung pauschal mit 18 Prozent angesetzt, weil Messvorrichtungen für den Warmwasserverbrauch – anders als für die Raumwärmerwärmung – nicht vorhanden sind und sodann auf Grund der Fläche der Mietwohnung den Warmwasserkostenanteil der Beklagten errechnet. Hiervon haben sie wegen fehlender Messgeräte für Warmwasser 15 Prozent in Abzug gebracht. Den Heizkostenanteil haben sie ungekürzt abgerechnet. Die Klage hatte in allen Instanzen Erfolg.

Hinweis: Der § 12 HeizKV gibt dem Nutzer (= Mieter) das Recht, seinen Anteil an den abgerechneten Heiz- und Warmwasserkosten des Mieters insgesamt erfasst oder

Prozent zu kürzen, wenn der Vermieter entgegen einer ihm durch die HeizKV auferlegten Verpflichtung nicht verbrauchsabhängig abgerechnet hat (BGH MK 04, 11).

Sofern keine der gesetzlichen Ausnahmen vorliegt (§§ 2, 9b Abs. 4, 11 HeizKV), könnte der Mieter etwa in den folgenden Fällen zur Kürzung berechtigt sein:

- Erfassungsgeräte sind nicht vorhanden.
- Trotz funktionierender Erfassungsgeräte wird nicht verbrauchsabhängig abgerechnet.
- Ampullen der Heizkostenverteiler fehlen.
- Für das Gebäude sind keine einheitlichen Ampullen verwendet worden oder nicht alle Heizkörper des Anwesens sind mit Verdunstungsgeräten ausgestattet.
- Erfassungsgeräte waren während der Verbrauchsperiode defekt.
- Handhabungsbedingte Fehler (Fertigungs-, Installations-, Skalierungs- oder Ablesefehler) liegen vor.
- Aus vom Vermieter zu vertretenden Gründen ist eine Zwischenablesung bei einem Mieterwechsel unterblieben (§ 12 HeizKV, Rn. 8 ff.).

Liegt eine dieser Fehlerquellen vor, war umstritten, ob das Kürzungsrecht die abgerechneten Heiz- und Warmwasserkosten des Mieters insgesamt erfasst oder

nur den Teil der Kosten, der – wie hier die Kosten der Warmwasserversorgung – entgegen den Bestimmungen der HeizKV nicht verbrauchsabhängig abgerechnet worden ist. Dem BGH nach steht es im Einklang mit § 12 HeizKV, wenn eine Trennung der Kosten der Versorgung mit Wärme einerseits und Warmwasser andererseits zutrifft. Hierfür spricht auch die ratio legis der HeizKV. Diese bezweckt, Heizenergie einzusparen, indem dem jeweiligen Verbraucher mit der Abrechnung nicht nur sein Energieverbrauch, sondern auch die von seinem Verbrauch verursachten Kosten vor Augen geführt werden und er dadurch zu einem sparsamen Umgang mit Energiekosten veranlasst werden soll. Das setzt voraus, dass der Gebäudeeigentümer bzw. Vermieter durch das Anbringen von Messgeräten eine verbrauchsabhängige Kostenberechnung ermöglicht. Dieses Ziel kann bei vorhandenen Messgeräten nur für die Warmwasserversorgung jedenfalls für diesen Teilbereich erreicht werden. Der BGH verweist zutreffend darauf, dass für den Gebäudeeigentümer der Anreiz entfielen, zumindest für die Warmwasserversorgung Messgeräte vorzusehen, wenn allein das Fehlen von Messeinrichtungen für die Erfassung des Warmwasserverbrauchs eine Kürzung der gesamten Heizkosten ermöglichen würde.

## IMPRESSUM



**Haus & Grund®**  
Eigentümerschutz-Gemeinschaft

Ausgabe für  
Mecklenburg-Vorpommern

Herausgeber:  
Landesverband Haus & Grund  
Mecklenburg-Vorpommern e.V.  
Heinrich-Mann-Str. 11/13  
19053 Schwerin  
Tel. (0385) 5777-410  
Fax (0385) 5777-411

Redaktion M-V:  
Erwin Mantik  
Haus & Grund M-V e.V.  
Bosselmannstr. 11 a  
19063 Schwerin  
Tel. u. Fax: (0385) 2 07 52 13  
Funktellefon (01 72) 3 85 89 59  
E-Mail:  
Haus-u-Grund-Red@t-online.de

Anzeigenaufträge und Zuschriften:  
Bitte an die Redaktion senden.

Auflage: 5.000

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.

# Wo muss eine Wohnungseigentümersammlung stattfinden?

Das OLG Köln (Beschluss vom 6. Januar 2006, Az.: 16 Wx 188/05) hatte einen Fall zu entscheiden, in dem der WEG-Verwalter die Versammlung nicht am Ort der Wohnanlage, sondern an einem dritten Ort einberufen hatte. Der Verwalter wollte den Eigentümern womöglich nur etwas Gutes tun. Die wohnen nämlich überwiegend nicht in der Anlage und mussten anrei-

sen. Dem Verwalter mag ein für alle verkehrsgünstig gelegener Ort sinnvoll erschienen sein. Das zählt aber nicht. Auch wenn die Mehrheit der Eigentümer nicht in der Wohnanlage lebt, ist die Eigentümersammlung im sog. Belegenheitsumkreis abzuhalten. Das ist der nähere Umkreis der Wohnanlage, wo ein redlicher Wohnungseigentümer billigerweise den Ver-

sammlungsort erwarten darf. Dabei müssen, so das OLG Köln, auswärtige Eigentümer eine entsprechende Anreise von vornherein in Kauf nehmen. Das Interesse der in der Anlage oder zumindest an ihrem Ort wohnenden Eigentümer sei gegenüber den „nur als Anleger“ auftretenden regelmäßig stärker zu berücksichtigen.

Besonders ärgerlich für den Verwalter: Das Gericht hat ihm die vollen Kosten von drei Instanzen auferlegt, weil er den Einladungsmangel zu vertreten hatte, wegen dessen allein die Beschlussanfechtung eines Eigentümers Erfolg hatte.

# Niemals Widerspuch per E-Mail absenden

Sind Sie eigentlich stets sicher, dass Ihre Mail den Empfänger erreicht hatte? Na also – Sie können nicht immer ganz sicher sein. Mit dieser Unsicherheit des Empfängers einer einfachen E-Mail begründet das Verwaltungsgericht Sigmaringen (Beschluss vom 27. Dezember 2004, Az.: 5 K 1313/04) die Ablehnung eines Antrages.

Der Antragsteller hatte bei einer Behörde per E-Mail Widerspruch gegen einen Bescheid eingelegt. Der hierfür einschlägige

§ 70 Abs. 1 Satz 1 Verwaltungsgerichtsordnung verlangt aber Schriftform. Nun wird sicher auch eine E-Mail geschrieben. Die gesetzliche Schriftform bedeutet aber, dass der Schreibende auch unterschreibt.

Also: Widersprüche gegen Bescheide nie per E-Mail. Die Behörde wartet sonst möglicherweise den Ablauf der Widerspruchsfrist ab und weist den E-Mail-Widerspruch als unzulässig, weil nicht formgerecht zurück.

## BUNDESGERICHTSHOF

# Kündigungsverzicht als individuelle Regelung

Mieter können durch eine individuelle Regelung im Mietvertrag wirksam auf ihr Kündigungsrecht verzichten. Das hat der Bundesgerichtshof entschieden (Az.: VIII ZR 81/03).

In dem Formularmietvertrag, der auf unbestimmte Zeit geschlossen war, hatten die Parteien in einem handschriftlichen Zusatz vereinbart, dass der Mieter für die Dauer von 60 Monaten auf sein Kündigungsrecht verzichtet. Als er dann aber gar nicht einziehen wollte, verklagte ihn der Vermieter auf Zahlung.

Zu Recht, fand der Bundesgerichtshof. Auch die Regelung im Gesetz, dass zum Nachteil des Mieters vereinbarte längere Kündigungsfristen unwirksam seien,

stehe nicht einem Verzicht des Mieters auf sein Kündigungsrecht entgegen. Die Frage der Fristen stelle sich überhaupt erst, wenn dem Mieter ein Kündigungsrecht zustehe, was hier wegen des Verzichts nicht der Fall sei.

**Wichtig:** Die Klausel muss allerdings ausdrücklich im Mietvertrag als individuell verhandelte Vereinbarung erkennbar erscheinen und möglichst zusätzlich von den Partnern unterschrieben sein! Wenn die Klausel vom Vermieter bereits im Vertrag fertig vorgelegt sein würde, entspräche das keiner individuellen Vereinbarung mehr, sondern einer Formalklausel, auf die das Urteil des BGH dann nicht zuträfe.

## MIETERHOHUNG

# Keine Rückforderung bei unvollkommenem Mieterhöhungsverlangen

Ein Vermieter hatte mehrfach Mieterhöhungen ausgesprochen, ohne auf die Zustimmungsbefähigung seitens des Mieters hinzuweisen. Der Mieter hatte die erhöhte Miete stets gezahlt, verlangte jedoch nach Jahren die überzahlte Miete wegen des fehlenden Hinweises zurück.

Der Bundesgerichtshof wies das Rückforderungsbegehren zu-

rück. Der Vermieter habe Anspruch auf Zahlung der erhöhten Miete gehabt. Durch sein Verlangen nach Mieterhöhung einerseits und die entsprechende Zahlung des Mieters andererseits sei durch schlüssiges Verhalten eine Mieterhöhungsverbarung zustande gekommen, an die der Mieter gebunden sei (BGH, Urt. v. 29. Juni 2005 – VIII ZR 182/04).

## SATELLITENSCHUSSEL

# Kein generelles Recht auf eigene Parabolantenne

**Eine Verpflichtung des privaten Vermieters zur Duldung von Parabolantennen an seinem Eigentum lässt sich auch nicht aus europäischem Gemeinschaftsrecht herleiten.**

Dies war jüngst diskutiert worden. Ein Mieter hatte die Anbringung einer Parabolantenne an seiner Balkonbrüstung gefordert. Der beklagte Vermieter hatte dies abgelehnt, sich notfalls aber bereit erklärt, die Antenne auf dem Dach anzubringen. Dadurch wären dem Vermieter allerdings 800

Euro Kosten entstanden. Dies sah das Landgericht als unverhältnismäßig an und verneinte den Anspruch des Mieters insgesamt (LG Berlin – 82 S 382/2002). Grundsätzlich kommt es außerdem auf die Aspekte des Einzelfalls an: Anbringung innerhalb einer WEG-Anlage (siehe ggf. Beschlüsse der WEG), Nationalität des Mieters oder Wohnungseigentümers. Kein Anspruch besteht, wenn Anschluss an das Breitbandkabelnetz bereits vorhanden ist.

## CONTRA HAUSSCHWAMM

# Richtiges Be- und Entlüften von Kellerräumen

Durch fehlende Schutzmaßnahmen gegen Feuchte aus dem Erdreich sind zunehmend Schäden an vielen Häusern, insbesondere in den Kellern sichtbar. Der Keller war nach Angaben der „Neuen Verbraucherzentrale“ früher häufig das Stiefkind beim Hausbau, aber auch noch heute ist das manchmal bei Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen der Fall. Das zeigt sich an feuchten Wänden und Salzausblühungen oder sogar an Pilzbefall und Hausschwamm. Unter abplatzendem Putz nistet sich oft sogar kleines Ungeziefer ein.

Gründe für die heute vielfältigen Schäden sind nicht nur fehlende vertikale und horizontale Sperren gegen die Erdfeuchte, sondern auch eine fehlende oder falsche Be- und Entlüftung der Kellerräume. Fällt es dann manchem Hausbesitzer auf, dass es im Keller sehr muffig riecht, werden im Sommer gelegentlich die Kellerfenster geöffnet, im Winter jedoch wegen der Frostgefahr wieder verschlossen. Beides ist nicht gut für das Kellerklima. Bei der Be- und Entlüftung des Kellers im Sommer dringt warme, mit Feuchtigkeit gesättigte Luft

in den kühlen Keller ein. Die eingedrungene Außenluft kühlt im Keller ab und das darin enthaltene Wasser kondensiert an den Wänden. Deshalb ist eine Lüftung bei kühler Witterung wirksamer, denn die kalte Luft enthält geringere Feuchtigkeitsmengen und kann bei ihrer Erwärmung im Keller Feuchtigkeit aufnehmen. Richtig ist also, feuchte Kellerluft gegen Außenluft mit geringerem absolutem Feuchtegehalt auszutauschen, indem immer dann gelüftet wird, wenn es draußen kälter als im Keller ist.

# Tipps, die bei Sanierung, An- oder Umbau zu einem energiesparenden Haus beachtet werden sollten

eines Gebäudes bei vorgegebenem Wärmeschutz und vorgegebenem Nutzvolumen ist, desto höher sind die Wärmeverluste und Baukosten.

• Vermeidung heute oftmals praktizierter und unnötig komplizierter Gebäudeformen, z. B. An-, Auf- und Vorbauten.

### 2. Passive Nutzung und solare Gewinnung von Tageslicht

• Fensterflächen in Südorientierung, möglichst Wohnräume, sollten größer und mit einem höheren Gesamtenergie-Durchlassgrad (g-Wert) ausgelegt werden.

• Fensterflächen in Nord-, Ost- oder Westorientierung sollten auf das zur Belichtung der Räume notwendige Maß beschränkt werden.

### 3. Sehr guter Wärmeschutz der Außenbauteile

• Achten Sie auf einen deutlich niedrigeren als den zulässigen Transmissionswärmeverlust Ht (mittlerer U-Wert).

• Der tatsächliche und zulässige Wert ist im Energiebedarfsausweis, der z. B. von Architekten oder Statikern erstellt wird, angegeben.

• U-Wert (bisher k-Wert) Empfehlungen für Außenbauteile:

Außenwände	< 0,30
Dach	< 0,22
Kellerdecke bzw. Wände gegen Erdreich	< 0,40
Fenster mit Wärmeschutzverglasung (inkl. thermischer Glasrandverbund)	< 1,50
Wärmegeämmte Haustüre	< 1,50

### 4. Wärmebrückenarmes Bauen und sorgfältige Ausführung des Wärmeschutzes

• Vermeidung und Reduzierung von Wärmebrücken.

• Eine sorgfältige Detailplanung verhindert Wärmebrücken, die langfristig Feuchte- und Schimmelschäden verursachen.

• Herausragende Balkonplatten beispielsweise wirken wie Kühlrippen.

### 5. Wind- und luftdichte Gebäudehülle (DIN 4108/EnEV 2002)

• Sorgfältige Detailplanung und gewissenhafte Bauausführung der Wärmedämmung und Dich-

tigkeit, besonders bei Anschlüssen.

• Mit einem Drucktest (Blower-Door-Test) lässt sich die Luftdichtigkeit des Nutzbereiches der Räume messen. Mögliche Schwachstellen können rechtzeitig erkannt und nachgebessert werden.

### 6. Kontrollierte möglichst bedarfsgesteuerte Wohnungs Lüftung

• Ausreichende Lüftung ist eine Grundvoraussetzung für hygienisches Wohnen und für den Erhalt der Bausubstanz.

• Fensterlüftung (etwa fünfminütige Querlüftung, mindestens dreimal täglich, dabei müssen die Heizkörper abgestellt werden)

• Geregelt Abluftsysteme bei Bedarf mit Wärmerückgewinnung

**Wichtig:** Der Stromverbrauch sollte im Verhältnis zur rückgewonnenen Heizwärme möglichst geringer bleiben, sonst lohnt der Aufwand kaum. Lüftungsanlagen betreibt man vorzugsweise mit verbrauchsarmen Gleichstrommotoren.

# Immer weniger Haushalte mit Familien

In Deutschland gibt es kaum noch Haushalte, in denen drei und mehr Generationen unter einem Dach zusammenleben. Die traditionelle Familie wird seltener. Dieses geht aus den aktuellen Ergebnissen des Mikrozensus 2005 des Statistischen Bundesamtes hervor. Die Zahl der Generationen im Haushalt richtet sich nach dem direkten, geradlinigen Abstammungsverhältnis der

Haushaltsmitglieder zueinander. Im Jahr 2005 wohnten in nur noch 1 Prozent der 39,2 Mio. Haushalte Eltern mit Kindern, deren Großeltern sowie in seltenen Fällen deren Urgroßeltern zusammen. Rund 32 Prozent der Haushalte waren 2005 Mehrgenerationenhaushalte. Diese waren fast ausschließlich Zweigenerationenhaushalte (31 Prozent). Doch auch deren Anteil an den

Haushalten insgesamt nimmt ab (-7 Prozentpunkte gegenüber 1991). Dagegen ist der Anteil der Einpersonenhaushalte im Vergleich zu 1991 um vier Prozentpunkte auf 38 Prozent in 2005 gestiegen. Inzwischen hat rund ein Fünftel der Menschen in Deutschland einen so genannten Migrationshintergrund. Angesichts der Zahlen kann man in

zwischen vom „Zuwanderungsland Deutschland“ sprechen. Die Ergebnisse des Mikrozensus 2005 zeigen weiter, dass in 22 Prozent der Haushalte ausschließlich Personen im Seniorenalter ab 65 Jahren wohnten – mit steigender Tendenz. Nur in sieben Prozent der Haushalte lebten Senioren mit jüngeren Menschen unter einem Dach zusammen.

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		wo...	
			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	038 34/50 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 Wismarsche Str. 50
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	16–18 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)	Diethrich Walther	038 36/60 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
<b>Landesverband Haus &amp; Grund® Mecklenburg-Vorpommern</b>						
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 Knop	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)		19063	Schwerin Bosselmannstr. 11a
Rostock Hausverwaltung	Regina Vietinghoff	0381/490 00 26	Termine nach telefonischer Vereinbarung		18057	Rostock Wismarsche Str. 50
Schwerin Hausverwaltung	Karin Redmann	0385/5 77 74 08	Termine nach telefonischer Vereinbarung		19053	Schwerin Heinrich-Mann-Str. 11/13
<b>Ausführliche Angaben (Satzungen; Anschriften; Fax; Mailadressen usw.) finden Sie im Internet unter: WWW.HAUS-UND-GRUND-MV.DE</b>						



# Hochwasservorsorge für Dresden stärken

## Ausstellung im World Trade Center

Wie uns die Dresdner Stadtverwaltung mitteilte, sollten auch bei der Hochwasservorsorge alle Haus- und Grundeigentümer der Region Dresden an einem Strang ziehen. Das wurde auch beim diesjährigen Hochwasser deutlich. Vor allem das Bewusstsein für die Gefahren durch Hochwasser muss dauerhaft zu einer besseren, möglichst optimalen Verhaltens-, Bau- und Flächenvorsorge führen. Nur so lassen sich bei künftigen Hochwassern die massiven Schäden reduzieren.

Die noch bis zum 30. August dauernde Ausstellung „Alle in einem Boot – Hochwasservorsorge für Dresden“ im World Trade Center Dresden (WTC), Freiburger Straße widmet sich diesem Thema. Die Ausstellung der Stadt wurde bereits am 3. Juli 2006 durch Bürgermeister Dirk Hilbert eröffnet. Alle interessierten

Dresdnerinnen und Dresdner sind herzlich eingeladen, die Ausstellung zu besuchen. In der Ausstellung werden anschaulich die verschiedenen Aspekte der Hochwasservorsorge und der Bewältigung dargestellt. Neben Ausstellungswänden zu verschiedenen Themen des Risikomanagements bei Hochwasser werden allgemeine Informationen zur Elbe und zu den Hochwassern der Vergangenheit, zum „Jahrhunderthochwasser“ im Jahr 2002 und zum Winterhochwasser 2006 präsentiert. Gezeigt wird auch, wie Regenwasser wirtschaftlich genutzt werden kann und was beim Bauen in überschwemmungsgefährdeten Stadtgebieten zu beachten ist.

Christian Rietschel  
Vors. H & G Dresden e.V.



Besonders arg zu leiden hatten die Bewohner in und um Dresden beim Auguthochwasser vor rund vier Jahren.

# Was tun bei Ablauf der Gewährleistungsfrist von Leistungen?

Bei jedem Vertrag über Bauleistungen hat der Auftragnehmer für einen bestimmten Zeitraum für Mängel der Bauleistung einzustehen. Diese Gewährleistungsfristen sind unterschiedlich lang und richten sich nach der vertraglichen Vereinbarung. Bei einem BGB-Vertrag betragen die Gewährleistungsfristen für Bauleistungen an Gebäuden in der Regel fünf Jahre. Haben die Vertragspartner die VOB/B in ihrem Vertrag einbezogen, gilt nach der Fassung der VOB/B aus dem Jahre 2002 in der Regel eine vierjährige Gewährleistungsfrist bei Bauwerken, bei Arbeiten an einem Grundstück zwei Jahre. Abweichungen gelten noch für maschinelle und elektrotechnische Anlagen.

Der Auftragnehmer hat alle während dieser Frist auftretenden Mängel zu beseitigen. Geschieht dies nicht, kann der Auftraggeber nach Fristsetzung die Ersatzvornahme veranlassen oder einen Kostenvorschuss oder Schadenersatz verlangen. Ist die Gewährleistungsfrist verstrichen, kann der Auftragnehmer die Beseitigung des Mangels verweigern. Dies gilt übrigens grundsätzlich für sämtliche, also auch für die so genannten „versteckten Mängel“. Vor diesem Hintergrund ist nach Ablauf der Gewährleistungsfrist eine Inanspruchnahme des Auftragnehmers in der Regel ausgeschlossen.

Die Gewährleistungsfrist ist nur in ganz krassen Ausnahmefällen, etwa wenn der Auftragnehmer den Mangel arglistig verschwiegen hat (was seine eigene Kenntnis voraussetzt) oder ihm ein so genanntes Organisationsverschulden nachzuweisen ist (was sehr selten gelingt), länger.

Wie verhält sich ein Auftraggeber richtig, wenn die Gewährleistungsfrist abläuft?

Die einfache schriftliche Mangelanzeige unterbricht bei einem normalen BGB-Vertrag (die VOB/B ist nicht vereinbart) die Gewährleistungsfrist nicht! Reagiert also der Auftragnehmer auf die schriftliche Mangelrüge überhaupt nicht und läuft derweil die Gewährleistungsfrist ab, kann der Auftraggeber den Auftragnehmer nicht mehr in Anspruch nehmen! Die Gewährleistungsfrist verlängert sich nur, wenn der Auftragnehmer den Mangel begutachtet, mit dem Auftraggeber hierüber verhandelt oder den Mangel durch Beseitigungsleistungen oder in anderer Form anerkennt. Bei Verhandlungen oder Mangelbeseitigungsleistungen ist jedoch zu beachten, dass der noch verbleibende zeitliche Rest der Verjährungsfrist wieder beginnt, sobald die Verhandlungen enden. Sind die Verhandlungen also kurz vor Ablauf der Ge-

Am 22. Mai 2006 wurde die Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV) vom 12. Mai 2006 im Bundesgesetzblatt I Nr. 24 auf Seite 1175 veröffentlicht.

Gemäß § 28 BelWertV tritt die Verordnung am 1. August 2006 in Kraft. Damit werden gemäß § 16 Abs. 3 PfandBG die nach § 13 des Hypothekengesetzes genehmigten Wertermittlungsanweisungen unwirksam. Die BelWertV legt erstmalig einheitlich und transparent die Anforderungen an die Methodik der Wertermittlung für alle Pfandbriefemittenten fest. Die Klein-

darlehensgrenze wurde auf 400.000 Euro angehoben, um die vereinfachte Wertermittlung von Wohnimmobilien zu ermöglichen.

Leider existiert damit jedoch noch immer keine einheitliche Rechtsgrundlage für alle Beleihungswertermittlungen. Denn zahlreiche Sparkassen und Banken, die keine Pfandbriefe ausgeben, wollen zukünftig an ihren bisherigen Wertermittlungsanweisungen festhalten und nicht die neue BelWertV ihren Beleihungswertermittlungen zu Grunde legen. Es ist jedoch zu erwarten, dass mittelfristig die neuen Vorschriften des Kreditwesengesetzes dazu führen werden, dass auch diese Institute die BelWertV

anwenden werden.

Die Ermittlung von Beleihungswerten ist nicht nur für die finanzierenden Banken von erheblicher Bedeutung, sondern auch für die Eigentümer der Immobilien. Die Beleihungswerte entscheiden über die Frage, ob und zu welchen Konditionen Fremdkapital zur Finanzierung von immobilienwirtschaftlichen Investitionen erhalten werden kann. Sie entscheiden somit auch über die Wirtschaftlichkeit der Objekte und der Investitionen. Die BelWertV regelt die maßgeblichen Wertermittlungsverfahren weitgehend deckungsgleich mit der WertV. Bandbreiten, Grenzwerte usw. sind weitgehend deckungsgleich mit den

in der Verkehrswertmittlung üblichen Ansätzen. Maßgebliche Stellschraube ist bei allen Verfahren ein „Sicherheitsabschlag“.

Die Beleihungswerte sind durch ein Gutachten zu ermitteln. Gutachter sind von der Pfandbriefbank allgemein zu bestimmen. Gutachten, die vom Darlehensnehmer vorgelegt oder in Auftrag gegeben worden sind, dürfen nicht mehr zugrunde gelegt werden. Insgesamt generiert die neue BelWertV niedrigere Beleihungswerte als mit den bisher angewendeten Verfahren.

Margit Paul  
H & G Dresden e.V.

# Sind Energiepreis-Rabatte die Lösung?

## Anmerkungen zur Rechtslage bei Energiepreis-Rabattaktionen

Natürlich ist es besonders in der heutigen Zeit aus Sicht der Verbraucher wünschenswert, weiteren Energiepreiserhöhungen gegenzusteuern. Die Energieversorger, die sich zunehmend öffentlicher Kritik ausgesetzt sehen und deren Preiskalkulationen mit gerichtlicher Hilfe immer öfter auf den Prüfstand gestellt werden, befinden sich im Zugzwang. So erscheint es zunächst aus Verbrauchersicht als Schritt in die richtige Richtung, wenn sich Energieversorger zu Rabattaktionen bereit finden. Um in deren Genuss zu kommen, bedarf es jedoch einer Zusatzvereinbarung zum bestehenden Versorgungsvertrag zwischen dem Versorger und dem Energieabnehmer (beispielsweise Bei-

trittserklärung zu einer Kooperationsvereinbarung). Diese Zusatzvereinbarung über die Gewährung des Rabatts ist dabei an Bedingungen geknüpft, u. a. daran, dass die fälligen Forderungen des Energieversorgers fristgemäß und vollständig ausgeglichen sein müssen. Andernfalls entfällt der Rabatt. Auf den ersten Blick mag es sich um eine Selbstverständlichkeit handeln, da auch die pünktliche und vollständige Bezahlung von Rechnungen eine Selbstverständlichkeit sein sollte. Wenn aber wegen berechtigter Zweifel die Höhe des berechneten Energiepreises einer rechtlichen Prüfung unterzogen werden soll, bedeutet dies gleichzeitig, dass der Energieabnehmer den ihm abverlangten Preis zumindest teilweise zurückhalten oder einen Vorbehalt erklären muss, um die rechtliche Überprüfung notfalls durch die Gerichte vornehmen zu können. Macht er von dieser Möglichkeit Gebrauch, verliert er zwangsläufig bedingungsgemäß das Recht auf den Rabatt.

Brisanz erlangt die Problematik dabei durch die enorme Höhe der in der Kritik stehenden Preissteigerungen. Augenscheinlich wird dies, wenn beispielsweise die beanstandete Energiepreissteigerung 18 Prozent beträgt, während die Inanspruchnahme einer Rabattvereinbarung zu einer Kostensparung von nur drei Prozent führen würde.

So verlockend der Abschluss einer Rabattvereinbarung durch einen Wohnungvermieter zunächst erscheinen mag, bedeutet

diese jedoch nicht, dass er damit automatisch dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit im Verhältnis zu seinem Mieter Genüge getan hätte. Grundsätzlich hat nämlich ein Vermieter gemäß § 556 Abs. 3 Satz 1 BGB im Rahmen der Betriebs- bzw. Heizkostenabrechnung den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten. Dieser besagt, dass der Vermieter nur solche Kosten auf den Mieter umlegen darf, die bei gewissenhafter Abwägung aller Umstände und bei ordentlicher Geschäftsführung gerechtfertigt sind. Ein so geforderter „vernünftiger Vermieter“ muss auch die Möglichkeiten zur Kostenvermeidung ausnutzen und prüfen, ob die auf den Mieter umzulegenden Kosten tatsächlich gerechtfertigt sind. Da er somit unzulässig überhöhte und vermeidbare Forderungen von Energieversorgungsunternehmen nicht auf seine Mieter umlegen darf, läuft er bei Nichtwahrnehmung von Kürzungsrechten Gefahr, dass er sich gegenüber dem betroffenen Mieter schadenersatzpflichtig macht. Der Mieter könnte insofern beanspruchen, dass er von unnötigen Kosten freigehalten wird. Konkret heißt dies, dass der Vermieter nach Erstellung der Betriebskostenabrechnung mit einer Kürzung durch den Mieter um diejenigen Kosten rechnen muss, die nicht angefallen wären, wenn der Vermieter seine berechtigten Einwände gegenüber dem Energieversorger erhoben hätte. Auf diese dem Mieter zustehenden Rechte hat das Bundesjustizministerium erst kürz-

lich in Beantwortung eines Petitionsanliegens eines Wohnungsmieters hingewiesen.

Die Inanspruchnahme einer Rabattaktion entbindet den Vermieter keineswegs von seinen Verpflichtungen aus dem Wirtschaftlichkeitsgebot. Zu diesen Verpflichtungen kann es gehören, dass der Vermieter gegenüber seinem Energieversorgungsunternehmen den Einwand der Unbilligkeit gemäß § 315 Abs. 3 BGB hinsichtlich der Preisgestaltung erhebt. Entsprechend dem oben gewählten Beispiel kann nämlich die Vereinbarung und Befolgung der Vereinbarung zur Erzielung eines Rabatts von beispielsweise drei Prozent bei einer unberechtigten Preissteigerung um 18 Prozent eine stillschweigende Akzeptanz der Differenz, nämlich der Preissteigerung um 15 Prozent liegen. Bei deren Umlage würde dies die o.g. Ansprüche des Mieters auf den Plan rufen.

Fazit ist, dass vor Abschluss von Rabattvereinbarungen deren Konditionen und die Konsequenzen genau bedacht werden sollten. Ein eher geringfügiger Rabatt könnte dann teuer erkaufte sein, wenn das vereinbarte Wohlverhalten gegenüber dem Energieversorger und das Absehen von berechtigten Einwänden gegen überhöhte Energiepreise dazu führen, dass sich der Vermieter später berechtigten Ansprüchen seines Mieters ausgesetzt sieht.

RA Frank Mandalka  
H & G Dresden e.V.

## NEUE BÜRGERINITIATIVE

# Dresdner „Energie-Einkaufs-Genossenschaft“ will Energiemonopolen Paroli bieten

Derzeit laufen in Dresden Gründungsvorbereitungen für eine Energieeinkaufsgenossenschaft. Die Initiatoren – ein Aktionsbündnis aus Haus & Grund Dresden e.V., dem in „Verband Wohneigentum Sachsen e.V.“ umbenannten Sächsischen Landesverband der Siedler, dem VdGN sowie der Bürgerinitiative „Energiepreise runter!“ – wollen möglichst noch im dritten Quartal 2006 die ersten Mitglieder in ihrer Genossenschaft begrüßen.

Vorgesehen ist, ab Januar 2007 mit Energielieferungen an die Mitglieder und Kunden der Genossenschaft zu beginnen. Die Gründer haben sich ehrgeizige Ziele gesetzt, so wollen sie mit den Preisen für ihr Gas ca. acht bis zehn Prozent unter den Preisen der DREWAG bzw. der ENSO bleiben. Und sie wollen den Mitgliedern eine umfassende, unabhängige Energieberatung bieten. Vor allem die Effektivität von Energieeinsparmaßnahmen soll hierbei im Vordergrund stehen.

Die zukünftige Genossenschaft wird vorerst in Dresden und Umgebung um Mitglieder und Kunden werben. Eine Mitgliedschaft soll vor allem für Besitzer und Eigentümer kleinerer Grundstücke und für kleine und mittelständ-



Konstruktiv ging es bei den Beratungen zur Gründung einer Energieeinkaufsgenossenschaft am 11. Juli 2006 zu: Nur das extrem warme Sommerwetter brachte die Teilnehmer arg ins Schwitzen (v.l. n.r.): Herr Tränkner, Stadtrat in Pirna; Herr Dr. Breifeld, LV Wohneigentum Sachsen e.V. (Siedlerbund); Frau Eisel, Herr Heydel, VdGN; Herr Neels, BI Energiepreise runter; Herr Fiedler, ZV dt. Konsumgenossenschaften e.V.; Christian Rietschel, H & G Dresden e.V. (nicht im Bild).

sche Firmen interessant werden. Die Genossenschaft soll relativ schnell auf kurzfristig rund 1500 Mitglieder wachsen. Das dürfte angesichts der Preispolitik der Energiekonzerne, wie ENSO und DREWAG, durchaus realistisch sein.

Auf Nachfrage im Dresdner Rathaus wollte sich bisher von der Stadt niemand zu diesen Plänen äußern. Kein Wunder, ist doch die Stadt selbst mit 55 Prozent an der DREWAG beteiligt. Da stören abtrünnige Kunden

nur das Geschäft. Die Genossenschaft i. G. sucht noch einen agilen Kaufmann für den Vorstand, der durchaus schon älter sein kann, mit an der Sache interessierten Charaktereigenschaften, Verhandlungsgeschick und Erfahrung in der Führung von Unternehmen sowie in Buchhaltung, Bilanzen und Steuern. Er sollte in der Lage sein, seinen eigenen Arbeitsplatz aufzubauen.

Christian Rietschel  
Vors. H & G Dresden e.V.

## KURZ BERICHTET

# Sommerempfang bei der Handwerkskammer Dresden

Der wieder gut besuchte diesjährige Sommerempfang der Handwerkskammer in Dresden fand gemeinsam mit dem Regierungspräsidium Dresden und geladenen Gästen am 11. Juli 2006 unter dem Motto „Gemeinsam für die Region“ statt.

Für unseren Regionalverband Haus & Grund Dresden e.V. wa-

ren im Auftrag der organisierten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer als Interessenvertreter mit dabei: Günter Baumgart und Christian Rietschel (Bild rechts: Vorsitzender Christian Rietschel im Gespräch mit Staatsminister a. D., Dr. Hans Geisler).

H & G DD

