

Verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters bei „kalter“ Wohnungsräumung

Der Bundesgerichtshof hat inzwischen eine Entscheidung zur Haftung des Vermieters bei eigenmächtiger Wohnungsräumung getroffen.

Der Kläger war Mieter einer Wohnung der Beklagten. Ab Februar 2005 war er für mehrere Monate mit unbekanntem Aufenthalt ortsabwesend und wurde von Verwandten als vermisst gemeldet. Nachdem die Mieten für die Monate März und April 2005 nicht gezahlt worden waren, kündigte die Vermieterin das Mietverhältnis fristlos. Im Mai 2005 öffnete sie die Wohnung und nahm sie in Besitz. Hierbei entsorgte sie einen Teil der Wohnungseinrichtung; einen anderen Teil der vorgefundenen Sachen lagerte sie bei sich ein. Gestützt auf ein Sachverständigengutachten hat der Mieter für die ihm nach seiner Behauptung im Zuge der Räumung abhanden gekommenen, beschädigten oder verschmutzten Gegenstände Schadensersatz von rund 62.000 Euro zuzüglich der ihm entstandenen Gutachterkosten verlangt. Das Amtsgericht hat die Klage insoweit abgewiesen. Das Landgericht hat die Berufung des Mieters zurückgewiesen.

Die dagegen gerichtete Revision des Mieters hatte Erfolg. Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass die Vermieterin für die Folgen einer solchen Räumung haftet. Die nicht durch einen gerichtlichen Titel gedeckte eigenmächtige Inbesitznahme einer Wohnung und deren eigenmächtiges Ausräumen durch den Vermieter

stellen eine unerlaubte Selbsthilfe (§ 229 BGB) dar. Das gilt selbst dann, wenn der gegenwärtige Aufenthaltsort des Mieters unbekannt und ein vertragliches Besitzrecht des Mieters infolge Kündigung entfallen ist. Der Vermieter muss sich auch in diesen Fällen – gegebenenfalls nach öffentlicher Zustellung der Räumungsklage – einen Räumungstitel beschaffen und aus diesem vorgehen. Übt ein Vermieter stattdessen im Wege einer sogenannten "kalten" Räumung eine verbotene Selbsthilfe, ist er gemäß § 231 BGB verschuldensunabhängig zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet.

Von dieser Ersatzpflicht wird insbesondere eine eigenmächtige Entsorgung der in der Wohnung vorgefundenen Gegenstände erfasst. Denn den Vermieter, der eine Wohnung ohne Vorliegen eines gerichtlichen Titels in Besitz nimmt, trifft für die darin befindlichen Gegenstände eine Obhutspflicht. Da der Mieter von der Inbesitznahme seiner Wohnung nichts weiß und deshalb auch nicht in der Lage ist, seine Rechte selbst wahrzunehmen, gehört zu dieser Obhutspflicht des Vermieters weiter, dass er ein Be-

standsverzeichnis aufstellt und den Wert der darin aufgenommenen Gegenstände feststellt. Kommt er dieser Pflicht nicht in ausreichendem Maße nach, muss er die Behauptung des Mieters widerlegen, dass bestimmte Gegenstände bei der Räumung abhanden gekommen oder beschädigt worden seien, und beweisen, dass sie einen geringeren Wert hatten als vom Mieter behauptet.

Dies hat das

Landgericht übersehen und dem Mieter rechtsirrig die Darlegungs- und Beweislast hinsichtlich Bestand und Zustand der in der geräumten Wohnung vorhandenen Gegenstände auferlegt.

Darüber hinaus hat das Landgericht auch die an eine Schadensschätzung zu stellenden Anforderungen überspannt. Steht – wie im entschiedenen Fall – der geltend gemachte Anspruch auf Schadensersatz dem Grunde nach fest und ist nur seine Höhe fraglich, darf die Klage grundsätzlich nicht vollständig abgewiesen werden. Das Gericht muss in diesem Fall vielmehr nach pflichtgemäßem Ermessen beurteilen, ob nicht wenigstens die Schätzung eines Mindestschadens möglich ist. Das ist hier nicht geschehen. Die Sache

ist daher an das Landgericht zurückverwiesen worden, damit die erforderlichen Feststellungen zum Bestand und zum Wert der im Zuge der Wohnungsräumung bei dem Kläger abhanden gekommenen oder beschädigten Gegenstände getroffen werden können.

Hinweise zur eigenmächtigen Inbesitznahme einer Wohnung bzw. deren eigenmächtiges Ausräumen

Selbsthilfe

Vermieter sollten demnach stets den § 229 BGB beachten: „Wer zum Zwecke der Selbsthilfe eine Sache wegnimmt, zerstört oder beschädigt oder wer zum Zwecke der Selbsthilfe einen Verpflichteten, welcher der Flucht verdächtig ist, festnimmt oder den Widerstand des Verpflichteten gegen eine Handlung, die dieser zu dulden verpflichtet ist, beseitigt, handelt nicht widerrechtlich, wenn obrigkeitliche Hilfe nicht rechtzeitig zu erlangen ist und ohne sofortiges Eingreifen die Gefahr besteht, dass die Verwirklichung des Anspruchs vereitelt oder wesentlich erschwert werde“.

Irrtümliche Selbsthilfe

Wer eine der im § 229 bezeichneten Handlungen in der irrigen Annahme vornimmt, dass die für den Ausschluss der Widerrechtlichkeit erforderlichen Voraussetzungen vorhanden seien, ist dem anderen Teil zum Schadensersatz verpflichtet, auch wenn der Irrtum nicht auf Fahrlässigkeit beruht. (Siehe hierzu auch § 231 BGB)

Serviceleistungen: Mietverträge und Formulare bei Haus & Grund Schwerin

In der Geschäftsstelle Haus & Grund Schwerin (Telefon 0385 57 77 410; E-Mail schwerin@haus-und-grund-mv.de) kostenaktuelle Wohnraummietverträge in Papierform für Mecklenburg-Vorpommern, Gewerberaummietverträge, Mietverträge für Eigentumswohnungen oder für Eigenheime sowie Mietverträge für Ferienwohnungen unseren Haus & Grund-Mitgliedern jeweils 2,50 Euro. Nichtmitglieder von Haus & Grund müssen 3,50 Euro (ggf. plus Portogebühr) bezahlen. Bei Abnahme von mehr als 20 dieser Mietverträge gilt insgesamt ein rabattierter Preis von 2,00 Euro pro Stück!

Angeboten werden außerdem Untermietverträge, Hauswartverträge und Mietverträge für möblierte Zimmer (Haus & Grund-Mitglieder: 1,50 Euro; Nichtmitglieder: 2,50 Euro).

Formulare für die Betriebskostenabrechnung, Jahresabrechnung der Betriebskosten, Mieterhöhungen wegen Wertverbesserungen, Mieterhöhungen für preisfreien Wohnraum oder zur Erhöhung des Nutzungsentgeltes für Garagen kosten jeweils für Haus & Grund-Mitglieder 0,70 Euro und Nichtmitglieder 1,20 Euro.

Der Mietspiegel der Landeshauptstadt Schwerin (Vorgabe

der Stadt) kann als Broschüre für 1,00 Euro (ggf. plus Portogebühr) bezogen werden.

Sonstige Formulare, wie Wohnungs-Abnahmeprotokolle, Übergabeprotokolle, eine Mieter-Selbstauskunft, Vorvermieterbescheinigung oder Hausordnung können Haus & Grund-Mitglieder jeweils für 0,70 Euro und Nichtmitglieder für 1,20 Euro erwerben.

Musterbriefe für eine Abmahnung- bzw. den Zahlungsverzug eines Mieters erhalten Haus & Grund-Mitglieder für 1,00 Euro und Nichtmitglieder für 2,00 Euro.

Wichtig: Achten Sie bei der Verwendung alter Verträge und Formulare möglichst auf die Aktualität des Druckdatums (meist am unteren Rand der letzten Seite). Ältere Ausgaben möglichst nicht verwenden, sie können zu fehlerhaften Vertragsabschlüssen oder Vereinbarungen mit den Mietern führen. Unsere Verträge und Formulare werden aufgrund der sich immer wieder ändernden Rechtsprechung fortlaufend von Haus & Grund-Experten überarbeitet und an die aktuelle Rechtsprechung angepasst. Das bietet ihnen mehr Rechtssicherheit und erspart ihnen Ärger.

VORSTAND H&G SN

Schnarchgeräusche kein Grund für fristlose Kündigung

Ein schnarchender Nachbar ist kein Grund für die fristlose Kündigung einer Wohnung. Auch auf Schadenersatz haben die Mieter keinen Anspruch. So entschied das Amtsgericht Bonn am 25. März 2010 (AZ: 6 C 598/08).

Ein Ehepaar hatte eine ruhige Wohnung gesucht und sich für eine laut Anzeige „in ruhiger Lage“ gelegene Altbauwohnung entschieden. In der neuen Wohnung fand das Paar jedoch keinen Schlaf, da sie vom Schnarchen des Nachbarn unter ihnen wach gehalten wurden. Nach vier Monaten kündigte das Paar fristlos und verlangte 8.500 Euro Schadensersatz.

Ohne Erfolg. Das Schnarchen des Nachbarn sei kein Grund für

eine fristlose Kündigung, befanden die Richter. Daran ändere auch die Tatsache nichts, dass ein Sachverständiger festgestellt hatte, dass die Schnarchgeräusche durch die Holzdecken besonders gut weitergeleitet würden. Der Schallschutz der Wohnung entspreche dem einer Altbauwohnung. Man könne die Vermieterin auch nicht für die Geräusche der Nachbarn verantwortlich machen. Mit „ruhig“ sei die Lage der Wohnung gemeint gewesen, was nach allgemeinem Verständnis auf Faktoren wie etwa Straßenlärm abziele. So erzielten die Eheleute nicht nur keinen Schadensersatz, sondern blieben auch auf den Kosten für Umzug und Makler sitzen und mussten drei Monatsmieten nachzahlen.



Schallschutz in einem Mehrfamilienhaus ist meist keine Einbahnstraße und verlangt meist gegenseitige Rücksichtnahme

Auch Haus- und Wohnungseigentümer können Wohngeld beantragen

Zum Ende des Jahres 2008 hatten in Mecklenburg-Vorpommern insgesamt über 28.000 Haushalte Wohngeld bezogen.

Da das Wohngeld der wirtschaftlichen Sicherung angemessenen und familiengerechten Wohnens dient, können alle Bürgerinnen und Bürger mit entsprechend geringem Einkommen einen Zuschuss zu ihren Wohnkosten vom Staat erhalten. Bereits zum 01.01.2009 wurde das Wohngeld erneut erhöht und an gestiegene Mieten und Nebenkosten angepasst. Das Wohngeld kann als Zuschuss zur Miete (Mietzu-

schuss) oder als Lastenzuschuss für Eigentümer eines Eigenheims oder einer Eigentumswohnung, also für selbst genutztem Wohnraum geleistet werden. Wer jeweils zum Kreis der Berechtigten zählt, hat also einen Rechtsanspruch auf das Wohngeld.

Keinen Anspruch auf Wohngeld haben Empfänger von so genannten Transferleistungen, in denen die Unterkunftskosten bereits berücksichtigt sind, wie zum Beispiel

- Arbeitslosengeld II und Sozialgeld nach dem SGB II,
- Grundsicherung im Alter

und bei Erwerbsminderung nach dem SGB XII,

Hilfe zum Lebensunterhalt nach dem SGB XII, sowie die mit Ihnen in einer Bedarfsgemeinschaft lebenden Personen.

Beantragen können das Wohngeld also auch betroffene Eigentümer jeweils in Ihrer Stadt-, Gemeinde- und Amtsverwaltung der Region. Dort erhalten Sie auch die entsprechenden Antragsformulare und Auskünfte. Dem Wohngeldantrag sind Nachweise über entsprechende Belastungen und ggf. Ihr Einkommen (z. B. Lohn- oder Gehaltsabrechnungen) beizufügen.

Ob man Anspruch auf Wohngeld hat, kann man auch mit im Internet bereit gestellten Wohngeldrechnern selbst berechnen (<http://www.geldsparen.de>). Der Rechner berechnet unverbindlich und allgemein die Höhe des Wohngeldes, das Sie voraussichtlich als staatliche Förderung erhalten könnten. Dort erhalten Sie schnell einen Überblick, ob es sich für Sie überhaupt lohnt,

Wohngeld zu beantragen! Es werden als Beispiele allerdings nur die wichtigsten Fälle berücksichtigt. Im Einzelfall kann die wirkliche Förderung aufgrund seltener Familien- und Einkommenssituationen leider nicht genau ermittelt werden. Die tatsächlich gewährte Förderung und eine umfassende Beratung kann Ihnen verbindlich nur Ihr für Wohngeld zuständiges Amt vor Ort errechnen. Die eingegebenen Daten werden übrigens nicht gespeichert.

Bei der Unterstützung der Wohnkosten insgesamt zeigt sich in den Haushalten nach wie vor ein deutliches Ost-West-Gefälle: In Westdeutschland erhalten rund 1,3 Prozent Wohngeld, in Ostdeutschland mit 2,4 Prozent fast doppelt so viele. Im Ländervergleich wiesen Mecklenburg-Vorpommern (3,2 Prozent) und Sachsen (2,9 Prozent) die höchsten Anteile von Wohngeldempfängern auf, am niedrigsten lag der Anteil in Hessen (1,0 Prozent) und Bayern (0,9 Prozent).

MA H&G M-V

Wohngeld-Rechner

Möchten Sie Wohngeld beantragen?

Dieser Rechner berechnet für Sie die Höhe des Wohngeldes, das Sie voraussichtlich als staatliche Förderung erhalten können. Hier erhalten Sie schnell einen Überblick, ob es sich für Sie überhaupt lohnt, Wohngeld zu beantragen!

Es werden die wichtigsten Fälle berücksichtigt. Im Einzelfall kann die wirkliche Förderung aufgrund seltener Familien- und Einkommenssituationen leider nicht genau ermittelt werden. Die tatsächlich gewährte Förderung und eine umfassende Beratung kann Ihnen verbindlich nur Ihr für Wohngeld zuständiges Amt errechnen.

1. Schritt: Haushalt
2. Schritt: Miete
3. Schritt: Einkommen
4. Schritt: Wohngeld
5. Schritt: Wohngeld

Beschreiben Sie bitte Ihre Wohnsituation:

Ich wohne im Bundesland Mecklenburg-Vorpommern

VOMEK
Metallbau • Bauschlosserei

Ihr Spezialbetrieb für
Tor- und Zaunanlagen

weiter aus eigener Produktion
Rolläden • Haustüren
Überdachungen • Vordächer
Treppen • Geländer • u.v.m.

Gewerbering 5, 19077 Lübeck
Tel. 03868/43090 Fax: 03868/4309-28
www.vomek.de luebeck@vomek.de

Müssen durch den Wohnungsmieter geschaffene Wohnwertverbesserungen bei Mieterhöhungen berücksichtigt werden?

Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass Wohnwertverbesserungen, die ein Wohnungsmieter vorgenommen und finanziert hat, bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Rahmen von Mieterhöhungsverlangen im Regelfall nicht zu berücksichtigen sind.

Der Beklagte des vom Bundesgerichtshof entschiedenen Rechtsstreits ist seit 1976 Mieter einer Wohnung in Hamburg. Aufgrund einer im Mietvertrag enthaltenen Verpflichtung baute er in die Wohnung auf eigene Kosten ein Bad und eine Sammelheizung ein. Im Februar 2008 verlangte die Vermieterin Zustimmung zu einer Erhöhung der Nettomiete von 450,28 Euro auf 539,95 Euro monatlich. Zur Begründung nahm sie auf den Mietspiegel der Stadt Hamburg Bezug und ordnete die Wohnung in das Rasterfeld C 4 ein. Dieses

Rasterfeld bezieht sich auf Wohnungen mit normaler Wohnlage, Baujahr bis Ende des Jahres 1918 und einer Ausstattung mit Bad und Sammelheizung. In drei vorangegangenen Mieterhöhungsverlangen seit 1992 hatte die Vermieterin dagegen auf die ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnungen ohne Bad und Sammelheizung abgestellt. Das Amtsgericht hat der Vermieterin auf Zustimmung zur Erhöhung der Nettomiete auf 539,95 Euro monatlich ab 1. Mai 2008 stattgegeben. Das Landgericht hat die Berufung des Mieters zurückgewiesen.



Die dagegen gerichtete Revision des Mieters hatte Erfolg. Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 BGB; Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete) für die Wohnung des Beklagten anhand vergleichbarer Wohnungen zu ermitteln ist, die nicht mit Bad und Sammelheizung ausgestattet sind. Wohnwertverbesserungen, die der Mieter vorgenommen und finanziert hat, sind bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht zu berücksichtigen, wenn nicht die Parteien etwas anderes vereinbart haben oder der Vermieter dem Mieter die verauslagten Kosten erstattet hat. Die vom Mieter auf eigene Kosten geschaffene Wohnwertverbesserung bleibt bei der Ermittlung der Vergleichsmiete auch dann unberücksichtigt, wenn sie – wie hier – auf einer vertraglichen Verpflichtung beruht. Anderenfalls müsste der Mieter die Ausstattung seiner Wohnung im Ergebnis doppelt bezahlen, zunächst beim Einbau entsprechend der vertraglichen Verpflichtung und später nochmals durch eine auch auf diese Ausstattung gestützte Mieterhöhung.

Mineralwolle zur Dachdämmung wirkt als natürliche Klimaanlage

Besonders an den vergangenen Sommertagen heizten sich Dachflächen auf bis zu 80 Grad auf. In schlecht vor Wärme geschützten Dachwohnungen wird der Sommer für alle Bewohner daher rasch zur Qual. Eine fachgerechte Dämmung aus Mineralwolle schafft Abhilfe, hält die Hitze ab und umgekehrt im Winter die eigenen vier Wände warm.

Das Dach ist als Hülle des ausgebauten Dachgeschosses in der Regel eine Leichtbaukonstruktion. Durch seine geringe Masse werden Temperaturschwankungen des Außenklimas nur schlecht abgefedert: im Sommer heiß, im Winter frostig. Heizungsgeräte regeln nur die bereits eingedrungene Hitze kostspielig und umweltschädlich herunter. Mineralwolle wie Glas- oder Steinwolle eignet sich als natürlicher, effektiver Dämmstoff sowohl für Neu- als auch Altbauten, für flächendeckende sowie wärmeschützende Außen- und Innendämmung. Eine Mineralwolle-Dämmung ist ausgesprochen langlebig, wirtschaftlich und zahlt sich rasch aus. Ihre ausgezeichneten Dämmeigenschaften verdankt die Mineralwolle ihrer sehr geringen Wärmeleitfähigkeit. Gleichzeitig verhindert die dichte Mineralwollschicht als „Wärmebarriere“, dass hohe Tempera-

turen von außen nach innen Einzug halten oder im Winter Heizwärme entweicht. Meist wird die Dämmung zwischen die Sparren geklemmt und durch eine zusätzliche Dämmung unter den Sparren ergänzt.

Mineralwolle lässt sich von versierten Heimwerkern ganz einfach verarbeiten. Die materialbedingte Flexibilität macht es möglich, dass sich die Mineralwolle an Unebenheiten angrenzender Bauteile dicht anpasst. So werden Wärmebrücken minimiert, denn schon eine ein Millimeter breite Fuge in einem Quadratmeter großen Bauteil lässt im Sommer fünfmal mehr Wärme in die Räume eindringen und im Winter verloren gehen. Eine Dampfbremse stellt die erforderliche Luftdichtheit sicher, die Zugerscheinungen normgerecht verhindert. Sie schützt zudem vor raumseitig in die Konstruktion eintretender Feuchtigkeit. Ratsam zum Schutz vor Sonneneinstrahlung sind zusätzlich an Dachfenstern und Dachgauben angebrachte Verschattungen wie Markisen und Jalousien. Ein solcherart mit „Sonnenhut“ und „Sonnenbrille“ ausgerüstetes Haus bietet seinen Bewohnern ein Wohlfühlklima. Wer dann noch die kühle Nachtluft zum Durchlüften nutzt, den lassen auch sommerliche Spitzentemperaturen kalt.



Neue Motorsägen mit Federleicht-Startsystem

Das Resultat einer kontinuierlichen Weiterentwicklung von Motorsägen ist die professionelle Allroundsäge PS-5105. Sie eignet sich ideal zum Fällen und Entasten von Bäumen und ermöglicht sehr glatte Schnittflächen. Sie ist als kraftvolles Werkzeug besonders für Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer mit großen Park- oder Baumanlagen geeignet. Durch das integrierte Federleicht-Startsystem springt die Säge leicht und schnell an. Bereits 1927 hat DOLMAR die erste benzinbetriebene Motorsäge hergestellt. Besonders ältere Eigentümer bevorzugen bequem zu startende Motorsägen mit Federleicht-Startsystemen. Allerdings sollten aus Sicherheitsgründen nur mit „Kettensägen-Führerschein“ qualifizierte Selbstersteller mit entsprechenden Sicherheitsausrüstungen zu diesen ggf. gefährlichen Werkzeugen greifen.

Provisionszahlung wird trotz Rücktritt vom Kaufvertrag fällig

Im Provisionsprozess hat der Makler darzulegen, dass der Kaufvertrag zustande gekommen ist und ein vertragliches Rücktrittsrecht nicht besteht. Den Auftraggeber kann jedoch eine „sekundäre“ Darlegungslast treffen. So entschied das OLG Schleswig im Urteil vom 11. September 2009 (Az.: 14 U 33/09).

Die Käufer eines Grundstücks durften vom Kaufvertrag zurücktreten, wenn ihre „Planungsvorstellungen“ für einen SB-Markt nicht erfüllt wurden. Nach der Baugenehmigung durften „Nahrungs- und Genussmittel (Reformwaren, Lebensmittelhandwerk)“ auf nicht mehr als 20 Prozent der gesamten Verkaufsfläche angeboten werden. Den unter Berufung darauf erklärten Rücktritt bestätigte das OLG nicht, so dass die Maklerin Provision beanspruchen konnte. Grundsätzlich kann eine Rücktrittsklausel den Hauptvertrag wie eine aufschiebende Bedingung „in der Schwebe“ halten, z.B. wenn die Erteilung einer Baugenehmigung fraglich ist. Dann entfällt nach dem Rücktritt die Provision. Das Gericht hat dennoch pro Makler entschieden, weil die Käufer ihre Berechtigung zum Rücktritt nicht ausreichend dargelegt haben. Zwar trifft den Makler die „primäre“ Darlegungslast für das wirksame Zustandekommen des Hauptvertrages.

Der Maklerkunde muss jedoch Tatsachen darlegen, über die der Makler keine näheren Kenntnisse besitzt, weil sie außerhalb seiner Sphäre liegen, während sein Auftraggeber sie hat und ihm nähere Angaben zumutbar sind. Bei den hier maßgeblichen „Planungsvorstellungen“, dem Aufbau des Warensortiments und der diesem zugeordneten Verkaufsfläche handelt es sich um solche Umstände. Da die Käufer sie trotz Hinweis nicht hinreichend dargelegt haben, musste der Makler unterstellen, dass das Rücktrittsrecht nicht besteht.

Immobilienkäufer der Jahrtausendwende: Jetzt Kreditverträge prüfen



Wer zwischen Ende 2000 und Ende 2002 eine Immobilie finanziert hat, sollte in diesen Wochen einen prüfenden Zwischenblick auf seinen Kreditvertrag werfen. Denn eine vorzeitige Regelung der Anschlussfinanzierung kann mehrere Tausend Euro sparen und Sicherheit erhöhen.

Bei einer oftmals vereinbarten Zinsbindung von zehn Jahren läuft das Darlehen zwar noch auf alle Fälle bis Ende 2010 beziehungsweise bis 2012 weiter. Allerdings befinden sich die Konditionen für Immobilienkredite aktuell auf einem derart niedrigen Niveau, dass es aus Kosten- und Sicherheitsgründen sinnvoll ist, schon jetzt die Anschlussfinanzierung zu regeln.

Vor knapp zehn Jahren lagen die Konditionen für Immobilienkredite zwischen fünf und sechs Prozent - und damit fast doppelt so hoch wie aktuell. Derzeit können Kredite ab etwa 3,3 Prozent aufgenommen werden. Das Zinsniveau können nicht nur Erstkäufer nutzen, sondern auch Immobilienbesitzer mit laufenden Krediten. Es ist zwar nicht möglich, aus laufenden Krediten frühzeitig herauszukommen. Allerdings lässt sich die in den nächsten Monaten oder Jahren anstehende Anschlussfinanzierung heute mit einem Forward-Darlehen kostengünstig in trockene Tücher bringen. Die Aufschläge für Forward-Kredite fallen wegen der Wirtschaftslage so gering aus, dass

heute ein Anschlusskredit für ein erst 2012 auslaufendes Darlehen für unter vier Prozent erhältlich ist.

Gerade Kunden, die Ende 2000 eine Immobilie finanziert haben und deswegen in den kommenden Monaten ein Anschlussangebot von ihrem Institut erhalten, sollten jetzt genau hinsehen. Wegen des günstigen Zinsniveaus wird die vorgeschlagene Anschlussfinanzierung wohl auf alle Fälle günstiger sein als der Erstkredit. Allerdings sollte man sich nicht von etwas niedrigeren Zinsen oder gar Monatsraten blenden lassen. Noch immer nehmen viele Kunden ungeprüft das Verlängerungsangebot der Bank an. Dabei lohnt ein Vergleich. Denn: Ein Wechsel bietet häufig nochmals deutlich günstigere Zinsen und ist keineswegs so aufwendig wie von vielen Kunden erwartet - die neue Bank kümmert sich um alle Formalitäten und erstattet mitunter sogar die Kosten.

Fakt ist: Bei einem Bankenwechsel nach Ablauf der ersten Zinsfestschreibung - insbesondere bei höheren Darlehenssummen - kann eine äußerst lohnende Zinsersparnis herauspringen. Bei einem Kredit über 150.000 Euro bedeutet schon ein um nur 0,2 Prozent besserer Zinssatz über 10 Jahre eine Zinsersparnis von rund 3.000 Euro, über 15 Jahre sogar 4.000 Euro.

ENDERLEIN & Co. GMBH

IMPRESSUM

Ausgabe für Mecklenburg-Vorpommern

Herausgeber: Landesverband Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e.V., Heinrich-Mann-Str. 11/13, 19053 Schwerin
Telefon: (03 85) 57 77-410
Fax: (03 85) 57 77-411
E-Mail: redaktion@hugmv.de

Redaktion M-V: Erwin Mantik, Haus & Grund MV e.V., Bosselmannstr. 11 a, 19063 Schwerin
Telefon und Fax: (03 85) 2 07 52 13
Funktelefon: (01 72) 3 85 89 59
E-Mail: mantik@hugmv.de

Anzeigenaufträge und Zuschriften: Bitte an die Redaktion senden.

Auflage: 3.000

Erscheinungsweise: monatlich

Jahrgang 20

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.

Vorbehalte und Rechte der Redaktion
Alle Beiträge der Landeszeitung „Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern“ sind urheberrechtlich geschützt. Ein Nachdruck oder das Verbreiten von Inhalten, auch auszugsweise, ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Redaktion zulässig. Beiträge und Bilder mit Namen oder Initialen des Verfassers geben nicht unbedingt die Meinung der Redaktion bzw. des Landesverbandes „Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e.V.“ wieder. Für unaufgefordert zugesandte Manuskripte, Bilder oder Datenträger besteht kein Anspruch auf Bearbeitung, Rücksendung oder Weiterleitung. Die Redaktion behält sich vor, Leserbriefe zu veröffentlichen. Ein Anspruch darauf besteht jedoch nicht.

Alle Monatsausgaben dieser Zeitung können Sie im Internet unter www.hugmv.de in der Rubrik Landeszeitung als PDF-Dokument herunterladen.

Hausverwaltung kann für Prozesskosten haftbar sein

Seit der Neufassung des Wohnungseigentumsgesetzes ist es dem Gericht erlaubt, dem Verwalter die Verfahrenskosten aufzugeben, wenn die Tätigkeit des Gerichts durch ihn veranlasst wurde und ihn ein grobes Verschulden trifft.

Wenn die Eigentümer zwar vom Verwalter fehlerhaft erstellte Jahresabrechnungen beschließen, jedoch dabei wussten, dass die Abrechnungen wegen einer Vielzahl von Fehlern nicht ordnungsgemäß sind, so soll es an einem groben Verschulden des Verwalters fehlen. Dies soll ferner gelten, wenn die Eigentümer hätten wissen müssen, dass regelmäßig einer von ihnen die Beschlüsse anfiel. In diesem Fall hätten sie eine korrigierte Abrechnung er-

neut beschließen lassen oder den Anfechtungsantrag sofort anerkennen müssen, um die Verfahrenskosten gering zu halten.

Die Entscheidung des Amtsgerichts Berlin-Neukölln (Urteil vom 15. Februar 2010, Az.: 70 C 156/09) stellt an das erforderliche „grobe Verschulden“ des Verwalters für dessen persönliche Haftung relativ hohe Anforderungen. Zu begrüßen ist, dass das Gericht zur Beurteilung dieser Frage auch die Kenntnisse und das Verhalten der übrigen Wohnungseigentümer heranzieht und zudem den Eigentümern Wege aufdeutet, wie sie in einem solchen Fall die Verfahrenskosten gering halten können, ohne den Verwalter persönlich zu belasten.



HomeCompany
Wohnen auf Zeit

☎ (0381) 19 44 5

Suchen dringend möblierte Wohnungen!
Unsere Firmenkunden mieten ab
März 2010 in Rostock.
Alle Angebote unter www.rostock.homecompany.de

Ist ein Samstag bei der Frist zur Zahlung der Miete als Werktag anzusehen?

Der Bundesgerichtshof hat inzwischen entschieden, dass bei der Frist zur Zahlung der Miete bis zum dritten Werktag eines jeden Monats der Sonnabend nicht mitzählt.

Dem Bundesgerichtshof lagen dazu zwei Fälle vor, bei denen vertraglich vereinbart war, dass die Miete - ebenso wie seit dem 1. September 2001 in § 556b Abs. 1 BGB geregelt - im Voraus spätestens am dritten Werktag eines jeden Monats zu zahlen ist. Danach wäre die Miete zu Beginn, spätestens jedoch bis zum dritten Werktag der einzelnen Zeitabschnitte zu entrichten, nach denen sie bemessen wurden.

In einem Fall wurde der Mietvertrag mit der entsprechenden Klausel bereits im Jahre 1978 abgeschlossen (VIII ZR 291/09). In dem anderen Fall (VIII ZR 129/09) wurde die Vereinbarung nach Inkrafttreten des 556b Abs. 1 BGB im Jahr 2006 getroffen. Aufgrund vorangegangener unpünktlicher Mietzahlungen wurden die Mieter jeweils abgemahnt. In dem einen Fall (VIII ZR 291/09) ging die Miete für den auf die Abmahnung folgenden Monat Februar 2008 am 5. Februar 2008, einem Dienstag,

bei der Klägerin ein, in dem anderen Fall (VIII ZR 129/09) erfolgte die Zahlung für den übernächsten Monat Dezember 2006 am Dienstag, dem 5. Dezember 2006. Daraufhin wurde beiden Mietern das Mietverhältnis fristlos, hilfsweise ordentlich gekündigt. Die auf Räumung gerichteten Klagen wurden durch die Amtsgerichte jeweils abgewiesen. Die Berufungen der Vermieter hatten keinen Erfolg.

Die dagegen gerichteten Revisionen der Vermieter hat der Bundesgerichtshof zurückgewiesen. Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass der Sonnabend nicht als Werktag im Sinne des § 556b Abs. 1 BGB und entsprechender vertraglicher Vereinbarungen anzusehen ist. Der Senat hat dies aus der Entstehungsgeschichte und dem Schutzzweck der gesetzlichen Regelung hergeleitet. Mit der Einführung des § 556b Abs. 1 BGB sollte eine damals bereits weit verbreitete Vertragspraxis unverändert in das Gesetz übernommen werden. Deshalb hat für Vereinbarungen aus der Zeit vor und nach Inkrafttreten der gesetzlichen Regelung eine ein-

heitliche Auslegung zu erfolgen. Die Karenzzeit von drei Werktagen, die dem Mieter für die Zahlung der Miete zum Beginn des Monats eingeräumt wird, mildert im Interesse des Mieters die zugunsten des Vermieters begründete Vorleistungspflicht ab und muss dem Mieter ungeschmälert zur Verfügung stehen. Diese "Schonfrist" soll insbesondere sicherstellen, dass die Mietzahlung den Vermieter auch dann innerhalb von drei Werktagen erreicht, wenn die Überweisung der Miete am letzten Tag des Monats, an dem weite Teile der Bevölkerung ihr Gehalt oder ihren Lohn erhalten haben, in Auftrag gegeben wird. Sie trägt damit dem Umstand Rechnung, dass Mietzahlungen schon seit langem großenteils durch Überweisung über Bankinstitute abgewickelt werden und dies erfahrungsgemäß eine gewisse Zeit in Anspruch nimmt. Bankgeschäftstage waren aber bei Einführung des § 556b Abs. 1 BGB und in der Zeit davor nur die Tage von Montag bis Freitag; daran hat sich auch nichts Grundlegendes geändert. Deshalb würde sich die Schonfrist für den Mieter bei der Mietzahlung über Bankinstitute um einen Tag verkürzen, wenn der

Sonnabend bei der Berechnung der Zahlungsfrist als Werktag mitgezählt würde. Das widerspräche dem Schutzzweck der Karenzzeit und rechtfertigt es, den Sonnabend nicht als Werktag im Sinne des § 556b Abs. 1 BGB und entsprechender Mietvertragsklauseln anzusehen. Dies gilt im Interesse einheitlicher Handhabung unabhängig von der Zahlungsweise.

Die Entscheidung des Senats zur Berechnung der Karenzzeit von drei Werktagen bei der Kündigung von Wohnraummietverhältnissen gemäß § 573c BGB (Urteil vom 27. April 2005 - VIII ZR 206/04) steht dem nicht entgegen. Danach wäre die Kündigung spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Anders als eine Überweisung können die Übermittlung und die Zustellung eines Kündigungsschreibens durch die Post an einem Sonnabend erfolgen. Im Gegensatz zur Zahlungsfrist verkürzt sich daher die Karenzzeit für die Kündigung nicht, wenn der Sonnabend bei der Dreitagesfrist des § 573c Abs. 1 Satz 1 BGB - wie auch im allgemeinen Sprachgebrauch - als Werktag berücksichtigt wird.

Hausverwaltung haftet für aufgetaute Lebensmittel



Wenn eine Hausverwaltung dem Stromversorgungsunternehmen irrtümlich einen Mieterwechsel meldet und dieses stellt daraufhin den Strom ab, haben die Mieter gegenüber der Hausverwaltung als Verursacher einen Schadensersatzanspruch, wenn Lebensmittel auf Grund der fehlenden Kühlung verderben. Ein Anspruch gegenüber dem Stromversorger besteht laut DAV dagegen nicht, entschied das Amtsgericht München am 10. März 2010 (AZ: 212 C 16694/09).

Während die Mieter im Urlaub waren, stellte ihnen das Stromversorgungsunternehmen für elf Tage den Strom ab. Alle Lebensmittel im Kühlschrank und der Gefriertruhe verderben. Als die Mieter wieder nach Hause kamen und sich beim Stromversorgungsunternehmen beschwerten, erfuhren sie, dass die Hausverwaltung fälschlicherweise einen Mieterwechsel gemeldet hatte. Auf Rückfrage des Stromunternehmens sei dieser sogar noch einmal bestätigt worden. Daraufhin wollten die Mieter die verdorbenen Lebensmittel ersetzt bekommen. Außerdem seien die Geräte wegen des

Schimmels und des Geruches nicht mehr zu benutzen, so dass neue anzuschaffen seien. Sowohl die Hausverwaltung als auch das Stromversorgungsunternehmen lehnten einen Schadensersatz ab.

Die Klage gegen die Hausverwaltung war teilweise erfolgreich. Die Klage gegen das Stromversorgungsunternehmen wurde dagegen abgewiesen. Die Mieter hätten einen Schadensersatzanspruch gegenüber der Hausverwaltung. Diese habe durch die falsche Mitteilung des Mieterwechsels das Abstellen des Stroms zu verantworten. Die verdorbenen Lebensmittel müssten den Mietern ersetzt werden. Die Hausverwaltung müsse auch den Aufwand für die Reinigung der Geräte ersetzen. Der vollständige Ersatz der Geräte käme allerdings nicht in Betracht, da eine Reinigung noch möglich sei. Gegen das Stromversorgungsunternehmen gebe es allerdings keinen Anspruch. Dieses habe sich noch einmal durch Nachfrage vergewissert, so dass es kein Verschulden treffe. Es habe sich auf die Angaben der Hausverwaltung verlassen.

Akustische Beeinträchtigungen sind zu dulden

Tauscht ein Wohnungseigentümer den Teppichboden gegen Parkett aus, muss das Parkett lediglich den Trittschallschutz gewährleisten, der dem ursprünglich festgelegten Schallschutzniveau des Gebäudes entspricht.

So eine Entscheidung des Oberlandesgerichts Brandenburg vom 20. Mai 2010 mit (AZ: 5 Wx 20/09). Der Wohnungseigentümer tauschte in seiner Wohnung den vorhandenen Teppichboden gegen einen Parkettfußboden aus. Durch den auf dem Parkett entstehenden Trittschall fühlte sich der darunter wohnende Nachbar gestört.



Er forderte erfolglos Abhilfe, denn die Richter sahen die Beeinträchtigung als zumutbar an. Das Schallschutzniveau der

Wohnanlage sei das in der DIN 4109 (1989) festgelegte Maß. Dies werde auch mit dem neuen Parkettboden nicht über-

schritten. Sie wiesen außerdem darauf hin, dass Küche, Bad und WC der Wohnung mit Keramikfliesen ausgestattet seien und der von diesen Räumen ausgehende Trittschall denjenigen noch übersteige, der im Bereich des Parkettbodens entstehe.

Auch könne sich der Kläger nicht darauf berufen, dass die akustischen Beeinträchtigungen durch einen Teppichboden geringer wären. Eine solche Argumentation wäre nur dann schlagend, wenn der bei einem Teppichboden entstehende Trittschall der einzuhaltende Maßstab wäre. Das sei hier jedoch nicht der Fall.

IM LANDESVERBAND HAUS & GRUND MECKLENBURG-VORPOMMERN ORGANISIERTE MITGLIEDSVEREINE

Telefonnummern, Beratungszeiten und -orte (für Mitglieder und Neuaufnahmen)

| Haus & Grund-Vereine in M-V | Vorsitzende/r | Telefon | Wann/Sprechzeiten | Wo |
|--|--------------------|------------------|--|---|
| Anklam | Gunnar Wessel | 0 39 71/24 31 30 | 2. und 4. Di im Monat 16-18 Uhr | 17389 Anklam Pasewalker Allee 23 |
| Boizenburg | Jens Prötzig | 03 88 47/3 35 47 | Wochentags abends nach tel. Absprache | 19258 Boizenburg Schützenstraße 7 |
| Friedland | Norbert Räh | 03 96 01/2 16 60 | Di 9-12 und Do 9-12 + 13-17 Uhr (o. tel. Ver.) | 17098 Friedland Marienstraße 17 |
| Graal-Müritz | Hansjörg Seidel | 03 82 06/14 609 | Termine nach telefonischer Vereinbarung | 18181 Graal-Müritz Zur Koppenheide 66 |
| Greifswald | Eckehard Bürger | 0 38 34/50 01 59 | Mo 17-18 Uhr | 17489 Greifswald Wiesenstraße 18 |
| Hagenow | Günter Westendorf | 0 38 83/72 22 71 | 1. Mi im Monat 17-18 Uhr (oder tel. Ver.) | 19230 Hagenow Fritz-Reuter-Straße 11 |
| Malchow | Frank Eckstein | 03 99 32/1 39 53 | Termine nach telefonischer Vereinbarung | 17213 Malchow Kurze Straße 23 |
| Neubrandenburg | Jens Arndt | 03 95/4 21 17 49 | 2. Mo im Monat 17-19 Uhr | 17033 Neubrandenburg Südbahnstraße 17 |
| Neustrelitz | Ursula Peukert | 0 39 81/20 62 64 | Termine nach telefonischer Vereinbarung | 17235 Neustrelitz Louisenstraße 18 |
| Parchim | Manfred Paßgang | 0 38 71/26 51 84 | Di 16-18 Uhr (oder tel. Vereinbarung) | 19370 Parchim August-Bebel-Straße 1 |
| Ribnitz-Damgarten | Margrid Parr | 0 38 21/81 29 76 | Mo-Fr 8-16 Uhr | 18347 Ribnitz-Damg. Lange Straße 86 |
| Rostock | Bernd Läufer | 03 81/45 58 74 | Mo 17-18 und Do 10-12 Uhr | 18057 Rostock Wismarsche Straße 50 |
| Schwerin | Monika Rachow | 03 85/5 77 74 10 | Mo 18-19 und Mi 14-17 Uhr | 19053 Schwerin Heinrich-Mann-Straße 11/13 |
| Stralsund | Jens Pergande | 0 38 31/29 04 07 | Di und Do 16-18 Uhr | 18439 Stralsund Am Knieperwall 1a |
| Uecker-Randow | Michael Ammon | 0 39 73/4 38 00 | Termine nach telefonischer Vereinbarung | 17309 Pasewalk Stettiner Straße 25 c |
| Waren | Özden Weinreich | 0 39 9 1/6 43 00 | Termine nach telefonischer Vereinbarung | 17192 Waren Sankt-Marcus-Straße 45 |
| Usedom (Insel) | Dietrich Walther | 0 38 36/60 04 39 | 1. Fr im Monat 17-19 Uhr (oder tel. Ver.) | 17450 Zinnowitz Neue Strandstraße 35 |
| Rügen (Insel) | Jochen Richter | 03 83 92/2 23 17 | Termine nach telefonischer Vereinbarung | 18546 Sassnitz Bachstraße 50 |
| Landesverband Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern | | | | |
| H & G M-V/Präsident | Lutz Heinecke | 03 85/5 77 74 10 | Mo 17-19 Uhr | 19053 Schwerin Heinrich-Mann-Straße 11/13 |
| Landesgeschäftsstelle | Frau Knop | 03 85/5 77 74 10 | Mo 18-19 und Mi 14-17 Uhr (oder tel. Ver.) | 19053 Schwerin Heinrich-Mann-Straße 11/13 |
| Redaktion/Medien | Erwin Mantik | 03 85/2 07 52 13 | Mo 17-18 Uhr (sonst: Tel. 01 72/385 89 59) | 19063 Schwerin Bosselmannstraße 11a |
| Rostock Hausverwaltung | Regina Vietinghoff | 03 81/4 90 00 26 | Termine nach telefonischer Vereinbarung | 18057 Rostock Wismarsche Straße 50 |
| Schwerin Hausverwaltung | Karin Redmann | 03 85/5 77 74 08 | Termine nach telefonischer Vereinbarung | 19053 Schwerin Heinrich-Mann-Str. 11/13 |
| Stralsund Hausverwaltung | Frau Pawek | 0 38 31/29 04 07 | nach tel. Vereinbarung | 18439 Stralsund Knieperwall 1A |

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

VOMEK

Metallbau • Bauschlosserei




Ihr Spezialbetrieb für
Überdachungen und Wintergärten
aus Aluminium- oder Kunststoffelementen

Gewerbering 5, 19077 Lübesse
Tel. 03868/43090 Fax: 03868/4309-28
www.vomek.de lübesse@vomek.de

Nasse Wände? Feuchte Keller?

- Feuchtigkeit im Keller / an Wänden macht krank – die Menschen und das Haus.
- Wir bieten Ihnen eine sorgfältige Ursachenanalyse.
- Die patentierten Technologien von ISOTEC haben dauerhafte Wirksamkeit bei der Beseitigung von Feuchtigkeitsschäden.
- Über 40.000 zufriedene Kunden in Deutschland.

ISOTEC-Fachbetrieb Abdichtungstechnik Lüth GmbH & Co. KG

Schwerin (03 85) 5 55 95 90

www.isotec-hl.de

... macht Ihr Haus trocken!

ISOTEC®