

Die Fussballweltmeisterschaft und die Schizophrenie des deutschen Mietrechts

Liebe Haus & Grund Mitglieder, liebe Leser und Leserinnen, Sie werden sich sicherlich fragen: Was hat die Fußballweltmeisterschaft in Brasilien mit dem deutschen Mietrecht zu tun?



Auf den ersten Blick offensichtlich nichts, auf den zweiten Blick jedoch könnte die Fußballweltmeisterschaft für Vermieter gefährlich werden.

Wie den meisten Vermietern bekannt ist, haben Mieter Mietminderungsrechte bei Lärmbelästigungen und andere, den Wohnwert einschränkende Gründe, auch wenn der Vermieter diese nicht beeinflussen kann. Dies gilt z. B. unter bestimmten Umständen bei Straßenausbauarbeiten und Bauarbeiten auf Nachbargrundstücken, die der Vermieter nicht verhindern kann. Nun gibt es zu dieser Fußballweltmeisterschaft – bedingt durch die Zeitverschiebung – eine Auflockerung der Vorschriften für Fußballübertragungen auf öffentlichen Plätzen oder in Kneipen bis nach 22.00 Uhr oder bis Mitternacht und auch in Ausnahmefällen darüber hinaus. Es können Fanmeilenveranstaltungen, öffentliche Fußballübertragungen oder auch Fußballübertragungen in Kneipen, ohne die Gefahr, hier mit den gesetzlichen Regelungen in Konflikt zu kommen, durchgeführt werden. Die Polizei wird also in solchen Fällen nicht eingreifen. Dies ist ausdrücklich geregelt. Die Bundesländer können den Kommunen er-

lauben, derartige Veranstaltungen auch nach 22.00 Uhr zu genehmigen.

Was ist aber nun, wenn Mieter der Meinung sind, dass sie sich von dem Lärm solcher Veranstaltungen belästigt fühlen. Nach den Regelungen des Mietrechtes könnten Mieter hier Mietminderungen geltend machen. Der Vermieter ist zwar nicht in der Lage diese Fanmeilen oder öffentlichen Fußballübertragungen abzuschaffen oder zu verbieten. Nach den gesetzlichen Regeln könnte aber hier eine Lärmbelästigung derart vorliegen, dass eine Mietminderung möglicherweise auch von Gerichten anerkannt wird. Immerhin dauert die Fußballweltmeisterschaft mehrere Wochen. Irgendwelche Regelungen, dass im Gemeininteresse auch die Anwendung der Mietminderungsregeln in diesem Zeitpunkt eingedämmt sind, hat der Gesetzgeber nicht erlassen. Zwischenzeitlich beschäftigen sich auch schon Mietrechtler mit der Frage, was denn wäre, wenn Belästigungen der Mieter derart sind, dass rein rechtlich Minderungen möglich wären. Hier dürfte wohl der Vermieter, wenn es ernsthaft um die Durchsetzung solcher Minderungen geht, keine guten Karten haben.

Das Beispiel zeigt, in was für eine unsinnige Entstellung gegen den ursprünglichen Sinn geltende Mietrechtsgesetze führen können, wenn der Gesetzgeber pfuscht. Es bleibt hier nur zu hoffen, dass im Falle eines Streites um Mietminderungen aus diesen Gründen die Richter auch hier das Gemeinwohl vorantreiben und derartige Forderungen nach Mietminderungen zurückweisen.

*Ihr Lutz Heinecke
Präsident H & G M-V*

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern

Eigentümerschutz-Gemeinschaft der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer



Gemeinsam Interessen vertreten

Amtsgericht Stralsund: BGH-Rechtsprechung bestätigt

„Gedeckte Farben“ bei Übergabe von Wohnräumen

Das AG Stralsund hatte kürzlich in einem Rechtsstreit zu entscheiden, in welchem der Mieter die Wohnung mit kräftigen Farben, insbesondere Rot mit umlaufenden abgesetzten Farbstreifen, an den Wänden versehen hatte.

Hierzu führte das Gericht aus: „Zwar kann ein Mieter die Wohnung farblich gestalten, wobei dieses jedoch im Rahmen des Zumutbaren mit gedeckten Tönen sein muss. Eine solche Farbgebung liegt mit dem Farbanstrich in kräftigen dunkelroten Farben und quer verlaufenden Streifen bei den Wänden nicht vor.“

Der Vermieter hatte für die Beseitigung dieses Farbanstriches einen eigenen Hausmeister beschäftigt. Dieser hat für das Streichen der gesamten Wohnung insgesamt 40 Stunden benötigt. Das Gericht hat diesbezüglich im Wege der Schätzung jedoch lediglich 16 Arbeitsstunden für angemessen gehalten. Die abgerechneten Stundenlohnkosten in Höhe von 15,00 Euro blieben durch das Gericht unbeanstandet.

Zusammenfassend kann daher festgestellt werden, dass auch das



Rechtsanwalt Arno Dietz (Bau- und Architektenrecht) berichtet für Haus & Grund Stralsund e. V.

Amtsgericht Stralsund der Auffassung ist, dass ein Mieter die Wohnung nicht mit dunkelrot gestrichenen Wänden und entsprechend umlaufend abgesetzten Farbstreifen zum Auszug an den Vermieter übergeben darf. Hierfür ist er, sollte er diese Anstriche nicht selbst entfernen, ersatzpflichtig (siehe Urteil des Amtsgerichtes Stralsund vom 19.12.2013, Az. 12 C 535/13).

Hinweis in eigener Sache

In der Mai-Ausgabe 2014 hatten wir auf der Seite 16 einen Bericht über die Gestaltung eines Mieterhöhungsverlangens veröffentlicht, der offensichtlich nicht mehr aktuell und fehlerhaft war. Wir möchten uns dafür entschuldigen und Sie bitten, diesen Text künftig nicht als Vorlage zu verwenden.

Wir danken gleichzeitig für die fachliche Kritik, zeigt sie doch, dass unsere Mitglieder die Artikel des Magazins aufmerksam verfolgen.

Erwin Mantik/H & G M-V

Sanierung schafft Wertsteigerungen im Haus

Handwerkliche Treppen-Sanierung oder doch lieber „Selbmademan“ mit bewährtem System?

Immer wieder kommt es vor, dass insbesondere in unseren Altbauten nicht nur die unansehnlichen Trittkanten einer Treppenstufe den „wunden Punkt“ als Unfallschwerpunkt im Haus bil-

den. Oft knarren die ausgetretenen Dielen zudem bedenklich und die gesamte Szene im Aufgangsbereich wirkt ein wenig marode.

Besonders dann, wenn die alten Trittstufen materialseitig abgenutzt und deren Farbbeläge abgestoßen sind, weiß man zunächst kaum einen preiswerten Sanierungsweg. Komplette neue Treppen-Anlagen wären als Alternative zwar machbar, sind jedoch sehr teuer. Allein an deren Austausch, also an den Abbau von alten, sowie an der Bestellung und den maßgeschneiderten Einbau einer neuen Treppe zu denken, erzeugte bei betroffenen Hauseigentümern Horrorvorstellungen.

Inzwischen gibt es jedoch zur ordentlichen Treppensanierung verschiedene preisgünstigere Varianten. Zunächst muss man sich zwischen dem klassischen Komplettservice inklusive Montage über die Firma, die über innovative Materialien verfügt oder einen einbaufertigen „Selbstbausatz für Heimwerker“ (Bild 2) inklusive Materiallieferung im Rohzuschnitt, der nach den Vorgaben des Eigentümers gefertigt wird, als Selbmademan entscheiden. In beiden Fällen erfolgt die Montage sämtlicher Vorarbeiten aufgrund des speziellen, langen Auflageschenkels eines Sicherheits-



stabilen Trepsa-Treppenkantenprofile aus Alu erhalten die Trittkanten ihren dauerhaften, stabilen Halt. Die Gefahr des Ausgleitens auf alten Trittstufen und somit das Unfallrisiko wird durch die Sanierung des Treppenhauses erheblich verringert und besonders für die ältere Generation wird ein angenehmes, sicheres „Treppe-Steigen-Gefühl“ geschaffen. Hierbei ist es egal, ob es sich vormals um eine Stein-, Holz- oder Betontreppe handelte, die im Haus durch das neue System ersetzt wurde. Ein besonderer Vorteil kommt noch hinzu: Alte Holztreppe verlieren nach ihrer Trepp-

renovierung weitestgehend das lästige Knarren und erhalten zusätzlich eine äußerst angenehme Trittschalldämmung im gesamten Haus. Sind die Treppenstufen erst einmal renoviert, können diese vergleichsweise pflegeleicht gesäubert werden und unser gesamtes Treppenhaus sieht wieder aus wie neu.

Die komplex abgestimmten Trepsa-Sicherheitsprofile, Tritt- und Setzstufen sowie profilierte Verblendungen ergeben zusammen das Trepsasystem. Ergänzend dazu gibt es Verkleidungen für Treppentwangen, Treppengeländer und

Treppenbrüstungen etc. Handläufe sowie Treppenpodeste und Fußböden ergänzen als Möglichkeiten das vielschichtige Angebot, das als Ergebnis jahrelanger praktischer Erfahrungen bei der Sanierung von Treppenhäusern entwickelt wurde.

Im Internet werden interessierten Heimwerkern per Video (www.trepsa.de) konkrete Anleitungsschritte zum „Selbmademan“ vermittelt.

Weitere Infos unter Tel. (03 92 44) 9 50 31 oder E-Mail: info@trepsa.de



Ganz gleich wie die Treppensanierung ausgeführt wird: Lästige Schrauben- und Nagelköpfe als Stolperfallen sind passé und nicht mehr sichtbar. Man erhält durch diese Form der Renovierung wieder eine attraktive, unfallsichere, langlebige und pflegeleichte Treppe.

Mietrecht zur Balkonnutzung durch Mieter

Eine Parabol-Schüssel ist wie ein Sonnenschirm zu betrachten

Der Bundesgerichtshof entschied, dass eine Parabolantenne auf einem Balkon aufgestellt werden darf, solange es nicht zu einer „Substanzverletzung“ kommt.

Insofern bestehen für eine Schüssel die gleichen Regeln wie für einen Sonnenschirm, der „unstreitig“ aufgestellt werden darf. Im konkreten Fall sollte ein Mieter die auf ei-

nem Betonfuß stehende, jedoch nicht fest verankerte Schüssel wieder entfernen.

Musste er nicht. Der Amtsrichter entschied, dass die Schüssel „nicht

vertragswidrig“ aufgestellt worden war. Der Balkon, der zur Wohnung gehöre, dürfe im Rahmen der Lebensführung vom Mieter genutzt werden. So dürfe er auf seinem Balkon (neben Stühlen oder Tischen) Sonnenschirme mit einem üblichen Sonnenschirmfuß aufstellen.

Etwas anderes könne nur dann gelten, wenn „die Mietsache be-



schädigt oder gefährdet“ werde, was hier jedoch nicht der Fall war (AG Hamburg-Bergedorf, 409 C 169/12).

Weniger Wärmeverluste durch Außenbauteile

Wärmedämmverbundsysteme bleiben praktikabler Klimaschutz

Als eine der Hauptursachen für die hohe Energieverschwendung wurde bereits vor Jahrzehnten der hohe Verbrauchsanteil für Gebäudeheizungen erkannt. Dabei wurden vor allem extreme Wärmeverluste durch die Außenbauteile und die Lüftung unserer Häuser aufgedeckt.

Diese verantworteten durchschnittlich etwa zwei Drittel aller Heizkosten. Die Hauswände geben dabei den größten Anteil an Verlusten ab. Die Wärmeverluste durch Bauteile waren über Jahre für uns unsichtbar, ihre Dämmung wurde deshalb meist missachtet. Lediglich ein Mindestwärmeschutz war bautechnisch gefordert, Energie war ja schließlich noch billig. Nach den ansteigenden Energiepreisen seit 1973 suchte man nach Lösungen und fand schließlich das Wärmedämmverbundsystem. In der ehemaligen DDR waren die „Sauerkrautplatten“ meist unterschiedlicher Stärken, die auf das Mauerwerk aufgebracht wurden und als verputzte Dämmplatten dienten. Auch auf den alten Außenputz über „Gasbetonsteinen“ als Basismauerwerk waren diese schnell aufgenagelt und verputzt. Schließlich waren sie trotz Mangelwirtschaft käuflich meist leicht zu erwerben und unschlagbar kostengünstig. Nach der Wende wurde in Mecklenburg-Vorpommern als Dämmstoff Polystyrol zum Marktführer, da dieser Werkstoff leicht, billig, robust und relativ feuchteunempfindlich war. Verputzt wurde er

nach dem Aufbringen auf die Wände mit Kalkzement- und Kunststoffputzen. Seitdem entwickelte sich die grüne Ökologiebewegung in Richtung von Niedrigenergie- und Passivhäusern. Daraus resultierten das klimagerechte Bauen und Sanieren mit bisher nicht gekannten Dämmdicken. Die am Anfang erwarteten Bauschäden blieben aus und die Energieeinsparungen waren – und sind bis heute – ganz enorm. Da die Heizkosten für Mieter sanken, die Mietsteigerungen bezahlbar blieben, Schimmelschäden nach der Dämmung verschwanden und besonderer Instandsetzungsbedarf nicht entstand, wurden Schimmelschäden und Brandgefahren meist heruntergespielt. Allerdings sind Brände von mit Polystyrol gedämmten Wänden extrem selten. Polystyrol ist inzwischen an rund 85 Prozent der sanierten Häuser und der von den Hauseigentümern am häufigsten gewählte Dämmstoff geworden. Trotz der häufigen Kritiken am „Sondermüll der Zukunft“ oder dem „Giftgasliefernden Polystyrol“ wurden seit wenigen Jahrzehnten einige Milliarden Liter Heizöl durch aufgebrachte Wärmedämmver-



Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer haben zwar die Wahl, aus einer großen Vielfalt von Dämm Lösungen für ihre Fassaden das Richtige auszuwählen, doch nur wenige informieren sich rechtzeitig über optimale Lösungen.

bundsysteme in Deutschland gespart sowie die Wärmebehaglichkeit der Wohnungen in den gedämmten Gebäuden erheblich verbessert. Dennoch bleiben Kritiken am Dämmstoff über Spechtlöcher in der Fassade, Bauschäden, Umweltgiften und einem erheblichen Brandrisiko bei den Wärmedämmverbundsystemen.

Doch der Dämmstoffboom setzt sich durch die immer höheren Anforderungen der Energieeinsparverordnung und die steigenden Kosten

für Heizenergie stetig fort. Inzwischen gibt es eine große Auswahl von Wärmedämmstoffen, daher sollten sich Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer vor den energetischen Sanierungen genau in ihrem regionalen Haus & Grund-Verein beraten lassen, wie eine zeitgemäße, bezahlbare Dämm- und Klimaschutztechnik ausgerichtet sein muss und wer vor Ort der richtige Ansprechpartner ist.

E. M./H & G M-V

Kurz vorgestellt:

Haus & Grund Büro für M-V



Foto: Manik

Im Büro der Schweriner Geschäftsstelle arbeitet seit einiger Zeit sowohl für den Verein Haus & Grund Schwerin e. V. als auch anteilig für den Landesverband Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e. V. unser Mitglied Manfred Engel (Bild). Der studierte Ingenieur bie-

tet zusätzlich den Schweriner Eigentümern seine Hilfe als Energiefachberater an.

Erreichbar ist das Büro zu den Geschäftszeiten unter der Telefonnummer (03 85) 57 77 41-0.

VOMEK

Metallbau • Bauschlosserei



Ihr Spezialbetrieb für
Tor- und Zaunanlagen



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

Gewerberg 5, 19077 Lübesse

Tel. 03868/4309-0 Fax: 03868/4309-28

www.vomek.de lübesse@vomek.de

Vorgestellt:

Handwerker der Region Nordost

Für Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern berichtet Dachdeckermeister Armin Kröger über Arbeitsbereiche seines Handwerks im Land.

Daches mit. Das Bitumenflachdach kann eine Grundlage für eine nachfolgende Dachbegrünung sein.

Gründächer haben im Zuge eines gesteigerten Umweltbewusst-

unverwechselbare Gestaltungsmöglichkeiten im supermodernen Wohngebäudebau. Immer häufiger werden als Dach- und Fassadensysteme auch Profile aus Aluminium eingesetzt, weil diese besonders alterungsbeständig, leicht und qualitativ sehr zuverlässig sind.

Schieferdächer werden aus Naturprodukten gewonnen und können ohne chemische Zusätze verarbeitet werden. Schiefer ist ein absolut umweltfreundlicher Baustoff. Der Reiz eines Schieferdaches liegt am Zusammenspiel von lebendiger Wirkstoffstruktur, seidig schimmernder Oberfläche und äußerst individuellen Verlegemustern. Ob Neubau oder Restaurierung, Gauenverkleidungen aus Schiefer verleihen jedem Gebäude sein eigenes, unverwechselbares Gesicht.

Mehr Infos:

Dachdeckerei A. Kröger

www.dach-kroeger.de

Tel. (0 38 69) 7 80 97 60

E-Mail: info@dach-kroeger.de



Über Reet-Dächer sowie deren Besonderheiten hatte das Haus & Grund Magazin bereits in vorhergehenden Ausgaben berichtet. Im Bild ein traditionell gedecktes Reethaus auf der Insel Rügen.

Wir Dachdecker arbeiten heute mit den verschiedensten Materialien, wie Beton, Ton, Schiefer oder Aluminium und können die daraus gefertigten Materialien praktisch auf fast allen Dachformen aufbringen. Oft kommen dabei in Mecklenburg-Vorpommern u. a. Walm-, Mansarden-, Krüppelwalm-, Sattel- und Flachdächer in Frage. Bei uns in Mecklenburg-Vorpommern gibt es zusätzlich spezialisierte Dachdeckereien, die Riedeindeckungen ausführen.

Bei Einsatz aller Materialien gibt es für den Dachdecker regional bedingt Vor- und Nachteile zu beachten – je nach Lage des Gebäudes – aber auch aus baurechtlichen Gründen – einzuordnen sind.

Tonziegeldächer, deren Grundbaustoff gebrannter Ton ist, werden auch in Mecklenburg-Vorpommern sehr häufig zur Eindeckung verwendet. Dieser Baustoff zeichnet sich nicht nur durch seine leuchtende, natürliche Farbe aus, die bereits in der Basisversion beim Brennen des Materials in Ziegeleien entsteht. Auch farbige Tondachzie-

gel in kupferbraun, blaugrau oder schwarz bieten dem Bauherrn individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Dachsteindächer sind in Mecklenburg-Vorpommern sehr häufig. Im Volksmund bezeichnet man den Dachstein auch als „Dachpfanne“. Schon die alten Römer nutzten die Naturmaterialien Sand, Wasser und Zement als Grundlage, um daraus einen extrem witterungsbeständigen Betonstein zu gestalten. Das riesige Angebot an unterschiedlichen Betondachsteinen sowie die Auswahl an Formen und Farben erfüllen heute die unterschiedlichsten Wünsche unserer Bauherren.

Flachdächer haben nach der Wende ihr „Dachpappenimage“ inzwischen erfolgreich abgestreift und dominieren nicht nur im Zweckbau, sondern auch im Wohnungsbau als echte Alternative. Bitumenschweißbahnen bestehen heute aus hochwertigen Bitumengeweben und hochwertigen Vliesen, die die Haltbarkeit und Flexibilität verbessern. Sie sind reißfest und machen jede Bewegung des

seins zunehmend an Bedeutung gewonnen. Durch den mehrlagigen Aufbau eines gut abdichtenden Gründaches wird gewährleistet, dass nach kurzer Zeit ein flächendeckendes Pflanzenpolster in jahreszeitlich wechselnden Farben entsteht. Die Beläge sollten den Wurzeln und sonstigen extremen Belastungen standhalten und über eine gute Alterungsbeständigkeit verfügen.

Bitumenschindeln bieten uns darüber hinaus mit ihren unterschiedlichen Formen und Farben eine sehr breite Variationsmöglichkeit, unsere Dächer nach ganz individuellen Wünschen zu gestalten. Notwendig ist ein entsprechender, nagelfester Unterbau als Trägerfläche für die Schindeln.

Metaldächer unterschiedlichster Ausführungen prägen heute das Bild der Bauwerke. Die hohe Lebensdauer sowie die problemlose Verformbarkeit von metallischen Werkstoffen wie Kupfer, Zink, Blei oder Aluminium empfehlen diese Werkstoffe insbesondere für historische Bauten – bieten aber auch

IMPRESSUM

Ausgabe für Mecklenburg-Vorpommern

Herausgeber:

Landesverband Haus & Grund
Mecklenburg-Vorpommern e.V.
Heinrich-Mann-Str. 11/13, 19053 Schwerin
T 03 85-57 77-410

Redaktion M-V: Erwin Mantik
Haus & Grund M-V e.V.
Bosselmannstr. 11 a, 19063 Schwerin
T 03 85-2 07 52 13
M 01 72-3 85 89 59
mantik@hugmv.de

Anzeigenaufträge und Zuschriften:
Bitte an die Redaktion M-V senden.

Druckauflage: 1.578 (III. Quartal 2013)

Erscheinungsweise: 10 x jährlich (Doppelausgabe Dezember/Januar und Juli/August)

Jahrgang 24

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 des Magazins „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.

Untervermietung bereitet Vermietern nicht selten Probleme

In bestimmten Fällen muss Vermieter zustimmen

Will ein Mieter seinen Wohnraum untervermieten, muss er stets die Erlaubnis des Vermieters einholen. Allerdings muss der Vermieter zustimmen, wenn er keine plausiblen Ablehnungsargumente hat. Ansonsten kann ihm von Seiten des Mieters sogar eine Klage auf Schadensersatz drohen.

Der Bundesgerichtshof befasste sich im Juni mit der Schadensersatzpflicht eines Vermieters, der den Mietern einer Wohnung die Untervermietung zweier Zimmer untersagt hatte. Die Mieter hatten sich aus beruflichen Gründen im Ausland aufgehalten und verlangen nun entgangene Untermiete in Höhe von mehr als 7.000 Euro (Az. VIII ZR 349/13). Klar ist: Wollen Mieter ihre Wohnung ganz oder teilweise untervermieten, brauchen sie grundsätzlich die Erlaubnis des Vermieters. Geht es dabei allerdings um eine

teilweise Vermietung – beispielsweise einzelne Zimmer der Wohnung – ist der Vermieter laut § 553 Abs. 1 BGB unter bestimmten Umständen zu einer Zustimmung verpflichtet. Das bedeutet, dass jeweils dann, wenn der Mieter sein „erhebliches Interesse“ an der Untervermietung vorweisen kann, der Vermieter in der Pflicht steht. Allerdings ist die Rechtsprechung bei all der Bewertung dessen, was denn ein „erhebliches Interesse“ wäre, äußerst kulant. So kann es zum Beispiel sein, dass sich der Mieter seine angemie-



Das Bürgerliche Gesetzbuch sieht vor, dass ein Mieter unter bestimmten Voraussetzungen eine Erlaubnis zur Untervermietung verlangen kann, wenn er daran ein „berechtigtes Interesse“ hat. Unerlaubte Untervermietung gegen Geld rechtfertigt dagegen eine fristlose Kündigung.

tete Wohnung alleine nicht mehr leisten kann oder mit einem Partner zusammenziehen möchte. Ausschlaggebend ist jedoch, dass ein berechtigtes Interesse für die Untervermietung erst nach Abschluss des

Hauptmietvertrages entstand. Lehnt der Vermieter die Untervermietung unberechtigterweise ab, kann das eine fristlose Kündigung des Mietvertrags durch den Mieter rechtfertigen. Inwieweit darüber hinaus für den Mieter ein Schadensersatzanspruch entsteht, ist jeweils vom Einzelfall abhängig. Als Begründung reicht den Richtern z. B. die im Arbeitsleben geforderte Mobilität. Sie begründe den Anspruch auf eine teilweise Untervermietung.

Das sei auch dann gegeben, wenn der Mieter ein Zimmer einer größeren Wohnung nur deshalb für sich behalte, um dort Einrichtungsgegenstände zu lagern oder es gelegentlich für Übernachtungen zu nutzen. Ansonsten muss der Vermieter wegen der verweigerten Untervermietung Schadensersatz an den Mieter zahlen.

Bundesgerichtshof zur Fälschung von Bescheinigungen durch Mieter

Fristlose Kündigung bei Vorlage einer „frei erfundenen“ Vorvermieterbescheinigung

Die Vorlage einer gefälschten Vorvermieterbescheinigung stellt nach Ansicht des Bundesgerichtshofs (BGH) eine erhebliche Verletzung vorvertraglicher Pflichten dar. Sie macht eine Vertragsfortsetzung für den Vermieter unzumutbar und kann somit eine fristlose Kündigung rechtfertigen. So entschied der BGH in seinem Urteil am 09.04.2014, VIII ZR 107/13.

In diesem Fall ging es im Vorfeld um den Abschluss eines neuen Mietvertrages. Der Vermieter verlangte vom Mietinteressenten eine „Vorvermieterbescheinigung“, worin bestätigt werden sollte, wie lange dessen Mietverhältnis gedauert hat, ob der Mietinteressent die Kautions- und die Miete pünktlich gezahlt hat sowie seinen sonstigen Verpflichtungen im Mietvertrag gegenüber dem Vorvermieter nachgekommen war. Eine entsprechende Bescheinigung gab der Mietinteressent ausgefüllt und unterschrieben zurück. Danach hatte er seinerzeit von einem Dritten eine Wohnung gemietet und angeblich seine Pflichten aus dem Mietvertrag stets erfüllt, was jedoch nicht der Wahrheit entsprach.

Aufgrund dessen schloss der

Vermieter mit dem Mietinteressenten einen Mietvertrag ab. Kurz danach wurde über das Vermögen des Mieters ein Verbraucher-Insolvenzverfahren eröffnet. Der eingesetzte Treuhänder erklärte jedoch mit einem Schreiben, dass er das Mietverhältnis „freigebe“. Nachfolgend erklärte der Vermieter die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses und erhob Räumungsklage, weil die Vorvermieterbescheinigung aus dem Jahr 2007 gefälscht gewesen sei. Weder habe der Mieter an der angegebenen Adresse gewohnt, noch mit dem genannten Vorvermieter in dem genannten Zeitraum überhaupt einen Mietvertrag geschlossen.

Der Vermieter hat einen Anspruch darauf, dass der Mieter wahrheitsgemäße Angaben zu dem

vorherigen Mietverhältnis macht, wenn er danach fragt. Lügt der Mieter, kann der Vermieter den geschlossenen Mietvertrag wegen arglistiger Täuschung anfechten und/oder fristlos kündigen, wie nun der BGH bestätigte. Die viel wichtigere Rechtsfrage war jedoch die nach den Wirkungen der Enthaltungserklärung des Insolvenzverwalters. Bisher lief man als Vermieter nach dem Wirksamwerden der Enthaltungserklärung Gefahr, den falschen Adressaten zu erwischen oder eine unwirksame Kündigung auszusprechen. Unwirksam ist die fristlose Kündigung aber möglicher-

weise dennoch. So behauptete der Mieter, dass der Vermieter bereits im Jahr des Vertragsschlusses Kenntnis über die gefälschte Vorvermieterbescheinigung erlangte, was die Unwirksamkeit des Kündigungsausspruches drei Jahre später bedeuten könnte. Hierüber hat nunmehr das vorinstanzliche Gericht zu entscheiden, auf welches der BGH hierzu zurückverwiesen hat.

Vermieter sollten sich künftig also möglichst zeitnah nach Einzug des Mieters entscheiden, ob sie es für zumutbar halten, das Mietverhältnis trotz Verfehlung des Mieters fortzusetzen oder nicht.



Schutz vor Vandalismus auf eine naturnahe Art

Lebendiges Grün schützt vor Graffiti

Graffiti steht als Sammelbegriff für unterschiedliche sichtbare Bilder, Schriftzüge oder sonstige Zeichen, die von Personen mittels verschiedener Techniken auf Oberflächen oder durch Verän-

derung dieser im privaten und öffentlichen Raum erstellt werden. Graffiti, die unter Pseudonym und ohne Genehmigung gesprüht werden, gelten rechtlich als Sachbeschädigung.

Für die einen ist es Kunst, für Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer ist es meist Schmiererei, Sachbeschädigung und Vandalismus. Fakt ist, dass der Aufwand und die Kosten, die im Zusammenhang mit der Entfernung von illegal angebrachten Graffiti entstehen, erheblich sind.

Wer den Dauerärger vermeiden möchte, sorgt nach Möglichkeit für Begrünung mit lebendigen Pflanzen. Begrünte Wände schützen vor Vandalismus einerseits, andererseits fügen sie unserem Lebensumfeld auch ökologisch Wirksames zu. Eine schnelle und durchaus attraktive Lösung bietet heute die „Hecke am laufenden Meter“, deren Pflanzen bereits von den Baumschulen vorgezogen werden. Man kennt sie als praktische, kultivierte Hecke mit



Egal, ob Sie eine Mauer oder eine Hauswand mit Kletterpflanzen begrünen: Entscheidend ist stets die Auswahl der richtigen, möglichst pflegeleichten Sorten. Dabei spielen u. a. Standort, Licht- und Windverhältnisse sowie der künftige Pflegeaufwand stets eine wichtige Rolle.

sofortiger Grünwirkung, die allerdings ihren Preis hat. Bis auf die Zeiten gefrorener Böden lässt sich die Hecke am laufenden Meter ganzjährig pflanzen.

Mit den lebendigen grünen Wänden lassen sich Graffiti dauerhaft und durchaus attraktiv verhindern. Abgesehen vom Schutz vor Vandalismus hat die Begrünung mit den vorgefertigten Heckenelementen ökologische und gesundheitsfördernde Wirkungen. Ein wesentlicher positiver Nebeneffekt ist zum Beispiel die Lärmdämmung durch die Pflanzen.

Nachteile ihres Wachses in Öffnungen und Spalten der Bauten sind bei guter Pflege der Pflanzen durch Schnitt und angebrachte Haltegitter zumindest eindämmbar.

Gartenteichgestaltung, Pflege und Erhalt von Wasserpflanzen

Teicherde sorgt für klare Sicht im Gartenteich

Seerosen und andere Wasserpflanzen sind meist Hingucker im Naturteich. Damit sie gut gedeihen und die Wurzeln sich optimal entwickeln, empfiehlt

sich der Einsatz von Teicherde, wie der gebrauchsfertigen Wasserpflanzen- und Teicherde in geeigneten Pflanzbeuteln.

Darin enthaltener Quarzsand und Ton sorgen für ein extra schweres Gewicht, damit die Erde nicht ausgeschwemmt wird. Das sorgt für klares Wasser. Um Algenbefall vorzubeugen, bietet sich zusätzlich ein Granulat als Natur-Teichpflege an. Die Produkte sind heute in Gartencentern, Bau- und Heimwerkermärkten erhältlich.

Eine gute Wasserpflanzen- und Teicherde eignet sich zur Bepflanzung von Pflanzkörben und Teichböden. Aufgrund ihrer besonderen Wirkstoffkombination, des Nährstoffgehalts und pH-Wertes sollte das Produkt genau auf die Bedürfnisse von Seerosen und anderen anspruchsvollen Wasserpflanzen abgestimmt sein.

Wer einen Fischteich anlegen möchte, sollte allerdings auf den Einsatz von Teicherde verzichten,

da Mineralien und andere Stoffe die Wasserqualität beeinflussen und im schlimmsten Fall zu Fischparasiten führen könnten.

Damit der Naturteich vor allem in den warmen Sommermonaten vor Algenbefall gefeit ist, sollten Gartenteichbesitzer die Natur-Teichpflege, z. B. von Floragard, verwenden.

Das spezielle Granulat aus Hochmoortorf senkt den pH-Wert und mindert so die Algenbildung. Dies sorgt für verbesserte Lebensbedingungen der Pflanzen. Im praktischen Netzbeutel werden die Kügelchen einfach ins Wasser gelegt. Dort wirken sie zwei bis drei Monate lang.

Als reines Naturprodukt kann die Natur-Teichpflege nach dem Einsatz im Teich als kalkhaltiger Bodenverbesserer auch im Garten verwendet werden.



Eine gebrauchsfertige Wasserpflanzen- und Teicherde enthält Quarzsand und Ton und sorgt mit ihrem schweren Gewicht dafür, dass die Erde nicht ausgeschwemmt und das Wasser deshalb getrübt wird.

Neuer Energieausweis schafft weitere Pflichten für Immobilienverkäufer

Vorsicht vor Abmahnfalle in Immobilienanzeigen

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer sollten bei Verkauf die geforderten Pflichtangaben des Energieausweises in Immobilienanzeigen beachten.

Anfang Mai ist die neue Energieeinsparverordnung (EnEV) mit Pflichtangaben in Immobilienanzeigen in Kraft getreten. Seitdem versenden zwielichtige Unternehmen Abmahnungen an Verkäufer wegen „Verstößen gegen die neuen Regelungen der EnEV“.

Worum es hier geht: Kurz nach Inkrafttreten der EnEV im Mai gab

es sofort per E-Mail Abmahnungen an Immobilienanbieter wegen angeblicher Wettbewerbsverstöße, die jedoch nicht konkret nachgewiesen wurden. Wir müssen damit rechnen, dass kuriose Unternehmen, aber auch Vereine oder Anwälte weitere Versuche starten werden, um über Abmahnungen zu eigenen Vorteil abzusahnen.

Als Immobilienanbieter sollten wir jede Abmahnung ernst nehmen, dringend prüfen oder von einem Fachmann checken lassen, bevor wir voreilig Unterlassungserklärungen abgeben. Ab sofort sollte also jeder Immobilienanbieter die entsprechenden Pflichtangaben des Energiepasses in öffentlichen Immobilienanzeigen einsetzen. Selbst Vereine, wie die Deutsche Umwelthilfe als halbstaatliche Organisation, hatten angekündigt, den Anzeigenmarkt für Immobilien zu überwachen und fehlerhafte Anzeigen unerbittlich abzumahnen.

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern: Eigentlich hatte der Gesetzgeber eine Eingewöhnungsphase von zwölf Monaten angekündigt, in welcher unrichtige Anzeigen noch nicht mit einem Bußgeld geahndet werden dürfen.

Doch dieses ist nach Inkrafttreten der neuen Regelungen mittlerweile zur Farce verkommen, zumal man sich bei den Nebenkostenangaben einer Wohnung besser auf konkrete Angaben der letzten Nebenkostenzahlungen als auf simple Energieeffizienzklassen verlassen sollte.

Bundesrat:

Weitere Stärkung des Verbraucherschutzes bei notariellen Beurkundungen

Der Bundesrat hat inzwischen das Gesetz zur Stärkung des Verbraucherschutzes im notariellen Beurkundungsverfahren gebilligt, welches bereits 2013 in Kraft getreten ist.

Ausgangspunkt der Gesetzesinitiative war der systematische Verkauf von „Schrottimmobiliën“ seit den 1990-er Jahren als Vermögensanlage oder Altersvorsorge. Diese waren regelmäßig von einer erheblichen Widersprüchlichkeit zwischen dem niedrigen Verkehrswert der Immobilie und dem vom Verkäufer tatsächlich hierfür bezahlten erhöhten Kaufpreis gekennzeichnet. Nicht wenige Investoren und Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer wurden damit erheblich finanziell geschädigt.

Strukturbetriebe, die zur Vermittlung des Erwerbs von „Schrottimmobiliën“ tätig sind, haben in vielen Fällen zum Ziel, den Verbraucher schnellstmöglich zum Abschluss des Kaufvertrages zu bewegen, ohne dass dieser mittels Beratungs-Isolation zuvor weitere Informationen einholen oder seinen Kaufabschluss überdenken kann. Durch das Gesetz zur Stärkung des Verbraucherschutzes im notariellen Beurkundungsverfahren soll künftig

der Schutz von Verbrauchern beim Immobilienerwerb verbessert werden, indem das notarielle Beurkundungsverfahren mit Blick auf den Verbraucherschutz eine noch zentralere Stellung einnimmt. Das Gesetz sieht eine Weiterentwicklung der Regelung des § 17 Abs. 2 a S. 2 Nr. 2 BeurkG vor, um Schutzlücken, die zu Lasten des Verbrauchers bestehen, zu schließen.

Bereits nach geltender Rechtslage sieht die Regelung vor, dass dem Verbraucher grundsätzlich zwei Wochen vor dem entscheidenden Beurkundungstermin der Vertragstext vorliegen muss. Nicht geregelt war bislang allerdings, dass der Vertragstext zwingend vom Notar selbst zur Verfügung gestellt werden muss. Vielmehr konnte dies etwa auch durch den Makler oder den Verkäufer erfolgen. Damit können Notare oftmals nicht überprüfen, ob die Zwei-Wochen-Frist tatsächlich eingehalten wurde. Dies ändert sich und wird künftig zum wichtigen Instrument, für Notarin-

nen und Notare. In der Vergangenheit waren Notare meist auf die Aussagen der Beteiligten angewiesen, deren Richtigkeit sie nicht überprüfen konnten. Nun haben die Notare die Überwachung der Einhaltung der „Bedenkzeit“ selbst in der Hand und können die Einhaltung dieser Besonderheit des Beurkundungsverfahrens sorgfältig beachten.

Die Bundesnotarkammer appellierte an alle Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer, den vorgesehenen Zeitraum zwischen Entwurfsversand und Beurkundung auch tatsächlich für die Einholung von Informationen intensiv zu nutzen. Dazu gehören neben der eingehenden Besichtigung des Vertragsobjekts und der Klärung von Finanzierungsfragen mit der Bank auch rechtliche Fragen zum Vertrag direkt über das Notariat. Notare sind unabhängig und unparteiisch sowie als Träger eines öffentlichen Amtes verpflichtet, das potenziell bestehende Ungleichgewicht zwischen Unternehmer und Verbraucher auszugleichen. Für die Beratung rund um den Kaufvertrag fallen im Übrigen keine zusätzlichen Kosten an.

Haus & Grund M-V: Überschnelle Immobilien-(Ver)Käufe ziehen in Zukunft rechtlich stärkere Konsequenzen nach sich. Das neue Gesetz soll Käufer vor „Überrumpelungstaktiken“ schützen. Der Schutz soll vor allem darin bestehen, die vorgeschriebene Zwei-Wochen-Bedenkzeit für Käufer zu gewährleisten. Daher ist der gesamte Vorgang genau zu dokumentieren!

Jeder Notar soll zudem verpflichtet werden, dem Käufer den Vertragstext vorab zukommen zu lassen. Bisher konnten diese Angelegenheit auch Makler oder Verkäufer übernehmen. Der verlängerte Zeitraum zwischen Angebot und Kauf erschwert es künftig, potenziellen Käufern eine „Schrottimobilie“ anzudrehen. Der Verkäufer kann den Käufer nun nicht mehr durch Kurzfristigkeit unter Entscheidungsdruck setzen.

Übrigens: Halten sich Notare nicht an ihre neuen Pflichten, können sie sogar von ihrem Amt entbunden werden.

Mehr Infos: www.bnotk.de

Ma/H&G MV

Europäische Zentralbank begünstigt Stabilisierungsmaßnahmen von Krediten

Vorteile der aktuellen Zinsentwicklung nutzen

Anfang Juni entschied die Europäische Zentralbank (EZB), dass sie mit einer Reihe neuer Maßnahmen versuchen wird, frisches Geld direkt den kleinen und mittleren Unternehmen sowie u. a.

an private Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer zu lenken, um damit allgemeine, deflationäre Tendenzen innerhalb der EU nachhaltig zu mindern.

Bereits in der Vergangenheit hatte die EZB-mehrfach angekündigt, dass sie zusätzliche Stabilisierungsmaßnahmen ergreifen wird, wenn sich die Wachstums- und Inflationsprognosen verschlechtern. Inzwischen war die europäische Inflationsrate laut Eurostat im Mai des Jahres auf rund 0,5 Prozent gesunken.

Daher beschloss der Rat der Europäischen Zentralbank Anfang Juni 2014 neue, fiskalpolitische Maßnahmen sowie zusätzliche Schritte, um günstige Kredite von Banken an die Realwirtschaft sowie Privathaushalte weiterzuleiten.

So senkte die Europäische Zentralbank unter anderem den Leitzins von 0,25 auf 0,15 Prozent und verhängte zum ersten Mal einen Strafzins von 0,10 Prozent für Einlagen. Außerdem wurden zweckgebundene, längerfristige Refinanzierungsgeschäfte sowie ein Programm zum



Aufkauf von verbrieften Unternehmenskrediten beschlossen. Ihre Ga-

rantie, die Banken weiterhin unbegrenzt mit Liquidität zu versorgen,

verlängerte die Notenbank lediglich bis Ende 2016.

Private Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer, die ohnehin für Sanierungs- oder sonstige Baumaßnahmen Baufinanzierungen abschließen möchten, profitieren zurzeit von den historisch niedrigen Finanzierungszinsen. Anfang Juni reduzierte sich z. B. der Zins für zehnjährige Hypothekendarlehen leicht auf rund 1,8 Prozent. Langfristig betrachtet werden die Baufinanzierungszinsen sicherlich wieder zulegen. Insbesondere Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer mit laufenden Finanzierungen könnten den aktuellen Zinsvorteil nutzen, für den Fall, dass ihr bisheriger Baukredit demnächst (in 12 – 60 Monaten) ausläuft. Es gibt also Möglichkeiten, sich das niedrige Zinsniveau bereits Monate oder Jahre vor Ablauf des Baukredits für eine Anschlussfinanzierung abzusichern.

IM LANDESVERBAND HAUS & GRUND MECKLENBURG-VORPOMMERN ORGANISIERTE MITGLIEDSVEREINE

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 Räth	03 96 01/2 16 60	Di 9 – 12 und Do 9 – 12 + 13 – 17 Uhr (o. tel. Ver.)	17098	Friedland	Marienstraße 17
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 95/5 66 71 00	Termine nach telefonischer Beratung	17033	Neubrandenburg	Südbahnstraße 17
Neustrelitz	Rainer Urbanek	0 39 81/44 26 43	Termine nach telefonischer Vereinbarung	17235	Neustrelitz	Louisenstraße 18
Ribnitz-Damgarten	Margrid Parr	0 38 21/81 29 76	Mo – Fr 8 – 16 Uhr	18347	Ribnitz-Damg.	Lange Straße 86
Rostock	Matthias Zielasko	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	Siegfried-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
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
Internet/Vizepräs.	Thomas Kowalski	03 81/4 90 00 26	Termine nach telefonischer Vereinbarung	18057	Rostock	Wismarsche Straße 50
Sprecher/Medien	Erwin Mantik	03 85/2 07 52 13	Termine nach telefonischer Vereinbarung	19053	Schwerin	Heinrich-Mann-Straße 11/13
Geschäftsstelle	Manfred Engel	03 85/5 77 74 10	Mo 18 – 19 und Mi 14 – 17 Uhr (oder tel. Ver.)	19053	Schwerin	Heinrich-Mann-Straße 11/13
Rostock Hausverwaltung	Regina Vietinghoff	03 81/4 90 00 26	Termine nach telefonischer Vereinbarung	18057	Rostock	Wismarsche Straße 50
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