

Zu Hause Sein

Ausgabe 2/2006

GWVB mbH

Liebe Leserin, lieber Leser,

der Jahresabschluss 2005 wurde seitens der Deloitte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft erneut mit dem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk hinsichtlich Buchführung und Geschäftstätigkeit versehen. Auch der Stadtrat bestätigte nach Prüfung das Ergebnis, welches das zweite Jahr in Folge positiv ausfiel.

Vorausgegangen waren der weitestgehende Abschluss der Rückbaumaßnahmen (bis auf neun Wohnungen), der Rückgang des Leerstandes von vormals 26 Prozent auf 14 Prozent und der parallel eingeleitete Umstrukturierungsprozess, welcher 2007 abgeschlossen werden soll.

Die Gesellschaft konnte mit dem positiven Ergebnis ihre Ertragslage verbessern. Mit diesem Ertrag können wir daran gehen, Schritt für Schritt den zwischenzeitlich aufgelaufenen Instandhaltungsstau abzubauen, Mittel für die Neuvermietung bereitzustellen, aber auch grundlegende Sanierung zu betreiben, vgl. Pressemitteilung unter www.gwvb.de/Presse sowie den SZ-Artikel vom 08./09.07.2006. Dabei gilt es, neueste Entwicklungen zum Nutzen für Sie einzusetzen, um steigenden Nebenkosten gesamtheitlich entgegenzutreten. Bei-

spielhaft seien hier die Heiz- und Medien-/Kommunikationskosten genannt.

Dr. Reimitz Geschäftsführer

Bauarbeiten – Waldsiedlung Rostiger Weg

1. Straßenbelag Dr.-Jakobs-Straße
Bei Fördermittelzusage wird die Stadt Großenhain ab ca. Mitte September 2006 den Straßenbelag erneuern. Bitte beachten Sie die Aushänge oder Informationen unter www.gwvb.de.
2. Die GWVB mbH hat für den Zeitraum August bis November 2006 Fassadenschutzarbeiten für die Wohnhäuser Dr.-Jakobs-Str. 1 – 15 und Dr.-Semmelweis-Straße 14 – 16 an die Fa. Rotzsch vergeben. Bitte beachten Sie die Aushänge in Ihrem Haus.

Ihr GWVB mbH-Team

INHALTSVERZEICHNIS

Sich wohlfühlen und sparen 2-3

Abriss JA oder NEIN 4

Tipps und Hinweise für den Havariefall 5

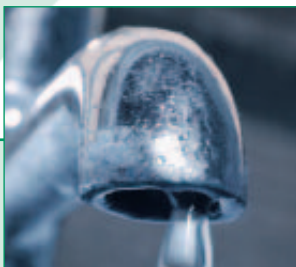
Wohneigentum 6

Die Schufa 7

Gute Nachbarschaften 8

Mietrecht 9-10

Vermietungsaktion 11



Sich wohlfühlen und sparen

Durch falsches Heizen werden Energie – also Geld – verschwendet, die Schimmelbildung gefördert und die Gesundheit geschädigt. Deshalb einige Tipps, was man tun und was man lassen sollte.

Keine Dauerlüftung

Die Dauerlüftung durch angekippte Fenster ist zwar beliebt, jedoch grundfalsch. Denn dabei entweicht die Energie ständig ungenutzt ins Freie. Sparsamer und wirksamer ist ein kurzer Durchzug bei weit geöffneten Fenstern mehrmals am Tag. Die feuchte Luft wird schnell durch trockenere ersetzt und die Wände kühlen nicht aus.

Gleichmäßig heizen

Die Zentralheizung kann ein angenehmes Raumklima nur dann schaffen, wenn sie auf niedriger Heizstufe ständig in Betrieb ist. Wenn man erst nach Feierabend die Heizung kräftig aufdreht, müssen zunächst die kalten Wände und Möbel erwärmt werden. Das kostet unnötige Energie, bildet Kondenswasser an den Wänden und fördert Erkältungskrankheiten. Hinzu kommt: Wenn mehrere Mieter in einem Haus abends die Heizung stark aufdrehen, kann es zu einem so hohen Wärmebedarf kommen, dass dieser die eingestellte so genannte Grundlast übersteigt.

Alle Räume heizen

Mitunter wird nur ein Raum stark beheizt, während die anderen durch gelegentlich geöffnete Türen mitgeheizt werden. Das ist unwirtschaftlich, da das Erwärmen der kalten Wände und Möbel mehr Heizungsenergie erfordert als das Halten der Temperatur. Außerdem bildet sich an den kalten Wänden der „indirekt beheizten“ Räume Kondenswasser – worüber sich vor allem der Schimmelpilz freut.

Zu empfehlen ist gleichmäßiges Heizen, auch der wenig genutzten Räume. Dabei kann deren Temperatur geringer sein und nachts weiter abgesenkt werden; im Schlafzimmer z. B. auf etwa 16 Grad Celsius.

Für Zirkulation sorgen

Damit ein Heizkörper seine volle Leistung abgibt, ist eine gute Luftzirkulation notwendig. Deshalb auf keinen Fall den Heizkörper durch Übergardinen verdecken. Auch Möbel dürfen die Zirkulation nicht behindern. Das ist zugleich eine wichtige Maßnahme gegen den Niederschlag von Feuchtigkeit an den Wänden.

Nicht überheizen

Die Temperatur in der Wohnung sollte gleichmäßig etwa bei 20 bis 22 Grad Celsius liegen. Das ist die Temperatur, bei welcher sich ein Mensch am wohlsten fühlt und die seiner Gesundheit am besten bekommt. Außerdem wird mehr Wärme teuer. Denn für jedes

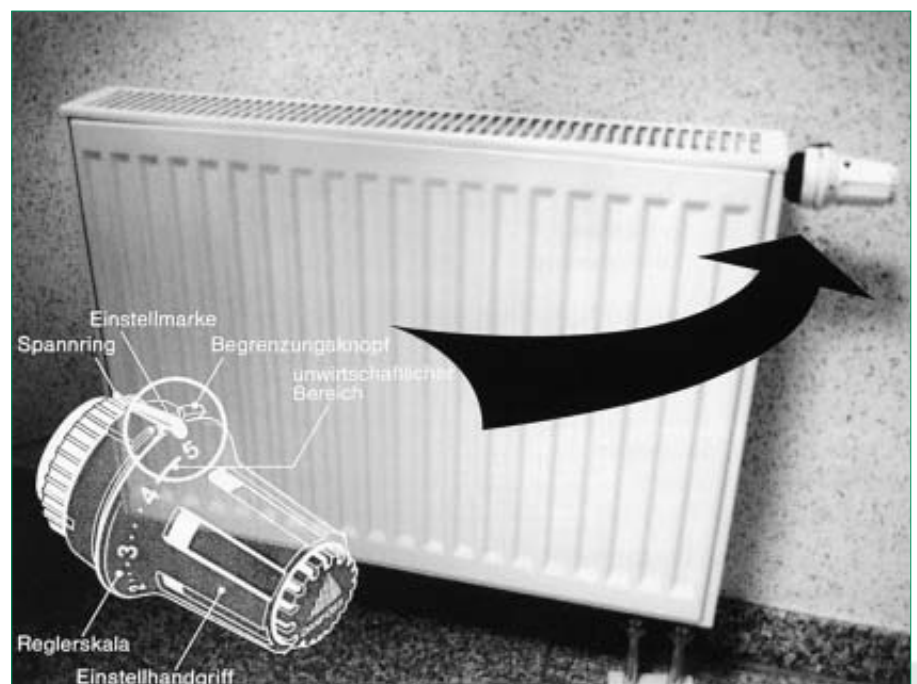
Grad höhere Raumtemperatur zahlen Sie etwa sechs Prozent mehr Heizungskosten.

Heizkörperthermostat richtig bedienen

Ein Thermostat ist ein Regler, der eine Temperatur (in diesem Fall die in Ihrem Zimmer) auf einem von Ihnen gewählten Wert konstant hält, ohne dass ständig das Heizkörperventil nachgeregelt werden muss. Es ist daher normal, dass bei Erreichen der eingestellten Zimmertemperatur der Thermostat selbstständig den Heizkörper abstellt und erkalten lässt. Erst wenn die Temperatur im Raum sinkt, wird der Heizkörper durch den Thermostat wieder eingeschaltet. Dieser Vorgang vollzieht sich in unregelmäßigen Abständen ständig.

Wie finde ich „meine“ Raumtemperatur?

- Stellen Sie auf der Skala 0 – 5 am Thermostat einen Wert ein. Begin-



Das Thermostat

nen Sie am besten mit „3“. Beobachten Sie mit Hilfe eines Zimmerthermometers, welche Raumtemperatur sich im Laufe des Tages einstellt.

- Ist es Ihnen zu warm, reduzieren Sie den Wert in Richtung „0“.
- Ist es Ihnen zu kalt, drehen Sie weiter in Richtung auf größere Zahlen.
- Finden Sie so die Thermostateinstellung heraus, die für Sie die angenehmste Zimmertemperatur herstellt.
- Vermeiden Sie eine Einstellung oberhalb von „4“. Dieser Bereich ist sehr unwirtschaftlich und nur für den Notfall vorgesehen.

Achtung! Sie sollten die Veränderungen nur in kleinen Schritten vornehmen (maximal einen halben Skalenwert!).

Haben Sie auf diese Weise die richtige Einstellung gefunden, hält der Thermostat die Zimmertemperatur konstant, ohne dass Sie an diesem noch drehen müssen.

- Lassen Sie das Thermostatventil regeln und Ihnen helfen, Heizenergie und damit Heizkosten zu sparen.

Besonderheiten, die man wissen sollte

- Häufig wird analog zum Stellknopf am Küchenherd angenommen, dass eine größere Zahl am Thermostat eine schnellere Aufheizung zur Folge hätte. Dies trifft nicht zu, da ein höherer Wert am Thermostat keine Heizleistungserhöhung bewirkt. Die Heizleistung hängt allein von der augenblicklichen Außentemperaturabhängigen Vorlauftemperatur der Heizungsanlage ab.
- Aus der Höhe des eingestellten Skalenwertes lässt sich auch **nicht direkt** auf die Heizkosten schließen!
(Kleiner Skalenwert – niedrige Kosten; hoher Skalenwert – hohe Kosten.) Die Heizkosten richten sich ausschließlich nach der von Ihnen eingestellten Zimmertemperatur. Je wärmer Sie es haben wollen, desto höher steigen demzufolge die Heizkosten!

Neue Kündigungsfristen für alte Mietverträge

Seit dem 1. Juni 2005 ist ein Gesetz in Kraft, das die Kündigungsfristen für Altverträge neu regelt. Offizieller Name "Gesetz zur Änderung des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch" vom 26. Mai 2005 (BGL I vom 31. Mai 2005, S. 1425, Anlage 1). Danach soll die kurze dreimonatige Frist für Kündigungen durch den Mieter auch für Altmietverträge gelten, in denen die bis zum 1. September 2001 (Inkrafttreten der Mietrechtsreform) geltenden Kündigungsfristen formularmäßig vereinbart waren. Bislang war die Rechtslage durch ein Urteil des BGH abgesichert (Az. VIII ZR 240102), das den Rechtsstreit um die Geltung von formularmäßig vereinbarten Kündigungsklauseln auch nach Inkrafttreten der Mietrechtsreform beendete, in dem es die Fortgeltung dieser Klauseln bestätigte. Demnach musste der Mieter je nach Wohndauer eine gestaffelte Kündigungsfrist in Kauf nehmen. Das neue Gesetz schränkt die vermietetfreundliche Entscheidung des BGH wieder ein und legt unabhängig von der Vereinbarung und der Wohndauer eine dreimonatige Kündigungsfrist zugunsten des Mieters fest. Für Vermieterkündigungen bleiben die gestaffelten Kündigungsfristen bestehen. Etwas anderes gilt für die Kündigung durch den Mieter nur, wenn eine Kündigungsklausel ganz individuell vereinbart und ausgehandelt worden ist. Diese Regelungen unterfallen dem Gesetz nicht, dürften bei größeren Unternehmen aber eher die Ausnahme sein. Ebenso bleiben die Kündigungsregelungen aus DDR-Zeiten unberührt, da eine kürzere Frist als drei Monate (z. B. 14 Tage oder vier Wochen) eine Vereinbarung zugunsten des Mieters darstellt und für ihn damit weiter „bestandsgeschützt“ ist.

Hat nun ein Mieter, der bereits fünf Jahre in einem Unternehmen wohnt, vor dem 1. Juni 2005 gekündigt, bleibt die längere, nunmehr laufende Kündigungsfrist von sechs Monaten erhalten. Der Mieter kann aber nun erneut kündigen und die Laufzeit der Kündigungsfrist so unter Anwendung der neuen Gesetzeslage abkürzen. Mehrfachkündigungen sind in diesem Zusammenhang daher möglich.



Familie Großenhain belauscht

„Paul, Paul! Paul!! ...“ ruft's aus dem Badezimmer. Herr Großenhain will das Bad betreten und hört sein bestes Stück schimpfen: „... da tut man alles, um einen leeren Darm zu haben und dann das ... Paauuu!“

Herr Großenhain sieht nach Eintritt in das Bad seine entsetzte Frau und das Malheur ..., ein verstopftes WC-Becken ... Frau Großenhain: „Das ist schon das dritte Mal in diesem Monat, das erste Mal haben wir gedacht, na ja, die alten Leitungen ... und der Handwerker holte dann Schnupf-, Taschen-, Badtücher und sogar Windeln raus! ... das ist bestimmt ‚die‘ unter uns.“ „Stopp mal!“ unterbricht Herr Großenhain. „Erstens werden wir jetzt den Schlamassel melden und dann sollten wir uns gemeinsam ‚alle‘ im Haus darüber verständigen, dass solche Sachen eben nur und ausschließlich in den Müll gehören.“

Abriss JA oder NEIN

- Rechenbeispiel -



Ausgaben je Gebäude:
5.940,-€ Instandhaltungskosten
2.760,-€ Verwaltungskosten
2.778,-€ nicht umlegbare Betriebskosten
3.745,-€ Kapitalkosten
2.362,-€ Abschreibungen

= 17.585,-€ Ausgaben gesamt



Mieteinnahmen je Gebäude:
6 bewohnte Wohnungen
6 leere Wohnungen
12 Wohnungen gesamt

= 13.147,-€ Einnahmen gesamt

Ergebnis: -4.438,-€ pro Gebäude

Das bedeutet, zwei nur zu 50 % bewohnte Gebäude verursachen im Monat 8.876,-€ Verlust.



Ausgaben:
5.940,-€ Instandhaltungskosten
2.760,-€ Verwaltungskosten
0,-€ nicht umlegbare Betriebskosten
3.745,-€ Kapitalkosten
2.362,-€ Abschreibungen

= 14.807,-€ Ausgaben gesamt

Mieteinnahmen:
12 bewohnte Wohnungen
0 leere Wohnungen
12 Wohnungen gesamt

= 26.294,-€ Einnahmen gesamt

Ergebnis: + 11.487,-€ Überschuss

Das bedeutet, ein zu 100 % bewohntes Gebäude erwirtschaftet im Monat 11.876,-€ Verlust.

Schornsteinfeger – Glücksbringer?

Aus der Arbeit unseres Verbandes

Dieser Ausspruch trifft bei vielen Mitgliedsunternehmen des VSWU einen wunden Punkt. Entstehen ihnen doch durch das Schornsteinfegergesetz und die entsprechenden Kehr- und Überprüfungsordnungen Doppel- und Mehrkosten, die im Rahmen eines wirtschaftlichen Wettbewerbes vermeidbar wären. Dies käme wiederum den Mietern und Nutzern bei den Betriebskosten zugute. Durch das Bundesministerium für Wirtschaft und Arbeit initiiert, wird derzeit über die Reform des Schornsteinfegerrechts diskutiert.

Der Standpunkt der Wohnungswirtschaft ist klar:

Die Diskussion zur Reform des Schornsteinfegergesetzes ist einzustellen und ein Gesetz über die Aufhebung des Schornsteinfegergesetzes vorzulegen. Die von der Schornsteinfegerinnung vorgebrachten sicherheitsrelevanten Aspekte (Brandschutz und -verhütung) sind in der heutigen Zeit nicht mehr haltbar. Als die Wohnungen noch mit Öfen

beheizt wurden und ein ungereinigter bzw. versottener Schornstein eine Bedrohung für die allgemeine Sicherheit darstellte, waren die Erstellung und Beachtung sicherheitsrelevanter Aspekte notwendig. In der heutigen Zeit, in der die Ofenheizung tendenziell rückläufig ist und die Heiz- und Lüftungstechnik immer umfassendere Fachkenntnisse verlangt, sind diese Argumente kaum noch haltbar. Die sicherheitsrelevanten Anforderungen sollten in einschlägigen



Gesetzen und Verordnungen verankert werden (zum Beispiel im Bauordnungsrecht der Länder). Wie bei allen anderen technischen Anlagen und Vorhaben ist immer der Eigentümer bzw. Betreiber in der Pflicht, die Sicherheit der Anlage und die Einhaltung einschlägiger Vorschriften zu gewährleisten.

Mit der Aufhebung des Schornsteinfegergesetzes würde der Gesetzgeber auch der europäischen Auffassung zum deutschen Schornsteinfegerwesen Rechnung tragen. Insbesondere wird hier die besondere Stellung der Schornsteinfeger kritisiert. Im Kehrbezirk besitzen sie das Monopol auf verschiedene Arbeiten, die von anderen Mitbewerbern nicht ausgeführt werden dürfen. Gleichzeitig können sie anderweitige Leistungen erbringen und damit in Wettbewerb treten.

Weiterhin wird auch die gesetzliche Versorgung eines einzelnen Berufsstandes kritisiert. Für eine solche Sicherung besteht kein hoheitlicher Regelungsbedarf.

Tipps und Hinweise für den Havariefall

Es kommt immer wieder vor, dass aus Unkenntnis der Havariedienst gerufen wird und keine Gründe eines sofortigen Handelns vorliegen.

Deshalb möchten wir Ihnen Hinweise geben, in welchem Fall eine Havarie vorliegt.

Was ist, wenn der Wasserhahn tropft?



Eine Situation, die wir alle schon erlebt haben: Der Wasserhahn tropft ständig, der WC-Spülkasten läuft ununterbrochen, die Steckdose liefert keinen Strom mehr, der Lichtschalter lässt sich nicht mehr betätigen oder der Lüfter funktioniert nicht. Schnell greift man zum Telefon und ruft den Havariedienst.

Dies geschieht oft aus Unkenntnis da-rüber, dass damit hohe Kosten für den Einzelnen oder das Wohnungsunternehmen verursacht werden, die vermeidbar sind. In vielen Fällen kann Schadensbegrenzung erfolgen. Mit fachmännischer Hilfe kann das Problem auch am nächsten Tag behoben werden – für weniger Geld.

Wann liegt eine Havarie vor?

Als Havarie bezeichnet man auftretende Schäden an der Gebäudehülle (Dach oder Fassade) oder den technischen Anlagen (Wasser-, Abwasser-,

Elektro- oder Heizleitung) eines Hauses, aus denen sich eine Gefahr für Leben und Gesundheit ergeben kann oder die eine Gefährdung der Gebäude hervorrufen. Die Beseitigung oder provisorische Sicherung ist umgehend erforderlich bei z. B.

- Feuer,
- Gasgeruch,
- Rohrbruch,
- Ausfall der Heizanlage,
- Stromausfall im gesamten Haus,
- Sachbeschädigungen.

Alle nicht genannten Schäden sind als Reparaturen anzusehen, die zu den üblichen Geschäftszeiten gemeldet und beseitigt werden können.

Außerhalb der Geschäftszeiten kann die Schadensmeldung auf Anrufbeantworter gesprochen werden.

Nennen Sie bitte Ihren Namen, Ihre Adresse und die Telefonnummer, unter der Sie tagsüber erreichbar sind.

Unsere Kundenbetreuer veranlassen alles Notwendige, um den Schader zu beheben.

Notdienst kann teuer werden!

Bevor man zum Hörer greift, um einen Notdienst zu beauftragen, sollte überlegt werden, ob der Schaden nicht auch am nächsten Werktag behoben werden kann. Unnötig entstandene Aufwendungen können dem Auftraggeber berechnet werden. Darum nur wirkliche Havarien melden!

Bei Eintreten eines Havariefalles sind folgende Angaben erforderlich:

- Welcher Schaden ist entstanden? (Art und Umfang der Havarie)
- Wo ist die Havarie aufgetreten? (genaue Bezeichnung des Schadensortes, ggf. Wegbeschreibung für Einsatzfahrzeuge)
- Wer hat den Schaden gemeldet? (Name, Anschrift, evtl. Tel.-Nr.)

Die Telefonnummer für unseren Havariedienst entnehmen Sie bitte den Hausaushängen.

Tritt Wasser aus Rohren aus ...

... dann ist eine Hausratversicherung die beste „Freundin“

In Abwesenheit riss die Zuleitung zu einem Heizkörper. Das kühle Nass breitete sich aus. Es hinterließ Schäden am Gebäude und der Inneneinrichtung. Die Familie informierte uns. Trotz rascher Hilfe blieben unvermeidliche Wasserschäden zurück. Bei der Schadensregulierung wird unterschieden in Schäden am Gebäude und am Hausrat.

Für die Beseitigung der Gebäudeschäden und den mit dem Mauerwerk fest verbundenen Teilen (z. B. Tapeten, Fliesen, verklebter Fußbodenbelag) ist der Vermieter zuständig. Er bzw. dessen Leitungswasserversicherung trägt die Kosten.

Zum Hausrat gehört alles persönliche bewegliche Eigentum des Mieters: Möbel, Couchgarnitur, Teppiche, Auslegware, Badezimmernaturen usw. Die Mieter melden den Schaden ihrem Versicherer.

Dieser reguliert über die Hausratversicherung neben Brand-, Explosions- und anderen Schäden auch Zerstörungen oder Wertminderungen durch austretendes Leitungswasser.

Der Vermieter wäre nicht haftbar, da ihn kein Verschulden am Rohrbruch trifft. Durch Materialverschleiß kommt es zum Schaden.

Hinweis: Überprüfen und aktualisieren Sie von Zeit zu Zeit Ihre Versicherungsunterlagen. Achten Sie insbesondere darauf, ob die Versicherungssumme noch dem tatsächlichen Wert ihres Hausrates entspricht.

Noch ein Tipp: Nicht jede Hausratversicherung kommt zwangsläufig für Überspannungsschäden an Elektrogeräten infolge Blitzschlags auf. Kontrollieren Sie, bevor der Schaden eintritt.

Wohneigentum

Die Haftung des Verwalters

Der Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft haftet grundsätzlich für eigenes Verschulden in Form von Vorsatz und Fahrlässigkeit nach § 276 BGB. Seine Verpflichtungen aus dem Geschäftsbesorgungsverhältnis hat er mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmannes zu erfüllen.

Haftung gegenüber den Wohnungseigentümern

Gerät der Verwalter mit der Erfüllung seiner Pflichten gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft schuldhaft in Verzug, erfüllt er diese schlecht oder überhaupt nicht, so ist er verpflichtet, den entstandenen Schaden zu ersetzen, da es sich um eine Pflichtverletzung handelt. Schuldhaft heißt dabei grob fahrlässig oder vorsätzlich.

Beauftragt der Verwalter Dritte mit der Erfüllung seiner Aufgaben, so ist er für deren Verschulden gem. § 278 BGB verantwortlich. Der Umfang der Schadensersatzpflicht ergibt sich aus den §§ 249 ff. BGB.

Haftung bei Baumängeln

Der Verwalter ist grundsätzlich verpflichtet, erforderliche Maßnahmen

zur ordnungsmäßigen Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums zu treffen. Zur Instandsetzung gehört auch die Behebung von Baumängeln.

Die Pflicht des Verwalters beschränkt sich dabei aber darauf, Baumängel festzustellen, die Wohnungseigentümer darüber zu informieren und eine Entscheidung der Wohnungseigentümergeinschaft über das weitere Vorgehen herbeizuführen. Für die Behebung der Baumängel zu sorgen, ist in erster Linie Sache der Wohnungseigentümer selbst.

Kommt der Verwalter seiner Pflicht schuldhaft verspätet oder überhaupt nicht nach und können dadurch Gewährleistungsansprüche der Wohnungseigentümer nicht mehr durchgesetzt werden, haftet er für den dadurch entstehenden Schaden. Dabei muss die Pflichtverletzung des Verwalters ursächlich für den Eintritt des Schadens geworden sein.

Das ist nicht der Fall, wenn aufgrund bestimmter Umstände davon auszugehen ist, dass die Eigentümergemeinschaft ohnehin keine Ansprüche gegen den Bauträger geltend gemacht hätte. Ist beispielsweise nach den in der Wohnungseigentümergeinschaft herrschenden Mehrheits- und Stimmrechtsverhältnissen davon auszugehen, dass die Eigentümergemeinschaft trotz eines vom Verwalter gegebenen Hinweises auf die Verjährungsansprü-

che gegen den Bauträger in noch unverjährter Zeit nicht gerichtlich vorgeht, liegt keine haftungsbegründende Ursächlichkeit einer Pflichtverletzung des Verwalters vor.

Die Schadensersatzpflicht des Verwalters wegen einer Verletzung der Verkehrssicherungspflicht gegenüber den Wohnungseigentümern entfällt ebenso häufig.

Haftung des Verwalters bei Glätte

Übernimmt der Verwalter die Räum- und Streupflicht, so trägt er die unmittelbare Verantwortung, die Wohnungseigentümer bleiben aber überwachungspflichtig. Dann muss der Verwalter dafür sorgen, dass Räumen und Streuen zu den ortsüblichen Zeiten erfolgt. Versäumt er das und es kommt zu gesundheitlichen Schäden, ist er haftpflichtig.

Diese Serie soll für die von uns betreuten Wohnungseigentümer als eine erste Orientierung in dieser komplizierten Materie dienen. Wir entsprechen damit einer oft geäußerten Bitte. Als Grundlage dient die einschlägige Fachliteratur sowie die uns bekannte Rechtsprechung. Trotz aller Sorgfalt bei der Erarbeitung sind Irrtümer möglich. Eine Gewähr für den Inhalt können wir nicht übernehmen

Das interessante Urteil

Haftung des Verwalters bei Übertragung der Verkehrssicherungspflicht an eine Firma

Der Verwalter genügt seiner Verkehrssicherungspflicht, wenn er diese auf eine zuverlässige Hauswartfirma überträgt. Zu einer Überwachung der Hauswartfirma ist der Verwalter nicht verpflichtet, wenn über mehrere Jahre hinweg kein Anlass zu Beanstandungen bestand.

Mit dieser Begründung wies das Bayerische Oberste Landesgericht (BayObLG) die Klage eines Wohnungseigentümers gegen den Verwalter ab.

Ein defektes Garagentor hatte das Auto des Eigentümers beschädigt. Da die Eigentümergemeinschaft die Verkehrssicherungspflicht dem Verwalter übertragen hatte, verlangte der Eigentümer, dass der Verwalter für den Schaden haften sollte. Wie aber das Gericht feststellte, bestand kein Verschulden des Verwalters, da er eine leistungsfähige Firma beauftragt hatte.

(BayObLG, 2 ZBR 144/04)

Wohneigentum

Wohnungseigentümer-Versammlung kann werktags auch schon nachmittags beginnen



Auf Wohnungseigentümer-Versammlungen geht es bisweilen hoch her. Manchmal bieten aber nicht nur die Tagesordnungspunkte Zündstoff. Ärger gibt es oftmals schon über den Zeitpunkt der Versammlung. Soll sie werktags stattfinden und wann, nachmittags oder abends?

Oder ist es doch besser, die Wohnungseigentümer-Versammlung auf ein Wochenende zu legen, auf den Sonnabendvormittag beispielsweise?

Das Oberlandesgericht Köln hat jetzt entschieden, dass es ordnungsgemäßer Verwaltung entspricht, wenn die Wohnungseigentümer-Versammlung werktags nachmittags um 15.00 Uhr beginnt.

(OLG Köln. 16 Wx 168/04)

Grundsätzlich gilt:

Die Wohnungseigentümer-Versammlung sollte möglichst in der Nähe der Wohnanlage stattfinden. Die Versammlung ist stets zu einem zumutbaren Zeitpunkt einzuberufen, den auch berufstätige Wohnungseigentümer wahrnehmen können, ohne sich beurlauben lassen zu müssen. Die Wahl eines ungewöhnlichen Zeitpunkts kann einen Einberufungsmangel darstellen und deshalb dazu führen, dass Beschlüsse anfechtbar sind und für ungültig erklärt werden.

Tipps und Hinweise

Mit der Tante bei der Schufa

Liebe Leserinnen und Leser, neulich habe ich meine Tante zur Schufa begleitet. Sie wollte gern eine Selbstauskunft in der Verbraucherservicestelle der „Schutzgemeinschaft für allgemeine Kreditsicherung“, kurz „Schufa“ genannt, einholen. Also wissen, was so alles über sie bei der Schufa an Informationen gespeichert ist. Und soll ich Ihnen was sagen? Ich war doch positiv überrascht von der angenehmen und auch professionellen Atmosphäre.

Die wenigsten wissen, dass die Schufa über eigene Büros mit Öffnungszeiten verfügt, zu denen jeder Privatmann unangemeldet hingehen und eine Selbstauskunft anfordern kann. Sie müssen lediglich einen Personalausweis mitbringen und eine Gebühr in Höhe von 7,60 Euro bereithalten. Wer in die Ver-

braucherservicestelle kommt, der muss eine Nummer ziehen, es geht nämlich nach der Reihenfolge, und ein kleines Formular ausfüllen. Darin enthalten sind Fragen über Name, Adresse und dem Hinweis, dass die eigene Wirtschaftsauskunft gebührenpflichtig ist.

Es geht auch relativ zügig voran in der Abwicklung. Als wir dran waren, wurden wir freundlich begrüßt, und unser Auftrag wurde auch sofort durchgeführt. Die erwünschte Selbstauskunft wurde uns ausgedruckt und auch erklärt.

Dort erfahren Sie alles über Ihre Konten. Sie können sehen, welche Konten Sie führen und vor allem auch, bei welchen Institutionen welche Kredite in welcher Höhe laufen, oder welche Kredite Sie wann und wie zurückgezahlt haben.

Einzig eine kleine Ungereimtheit gab es mit einem längst erloschenen Konto. Auch die konnten wir sofort klären.

Dann haben wir die Gebühr entrichtet, die uns auch quittiert wurde, und eine vollständige Dokumentation erhalten. Die Verbraucherservicestelle hat sich sehr dienstleistungsorientiert gezeigt, wie es einem modernen Unternehmen entspricht.

Die Schufa ist nämlich keine staatliche Institution, wie viele Menschen immer noch annehmen. Sie können Ihre Wirtschaftsauskunft übrigens auch mit der Post oder sogar direkt online anfordern. Wenn Sie sich für den Besuch in der Verbraucherservicestelle entscheiden, erhalten Sie noch eine Erklärung dazu. Und nur wenn Sie sich eine Selbstauskunft einholen, haben Sie die Chance, Unrichtigkeiten wieder richtigzustellen.

SCHUFA Holding AG
Kormoranweg 5, 65201 Wiesbaden

Gute Nachbarschaften

bieten Schutz und Sicherheit

Einbruch, Diebstahl oder Sachbeschädigung verletzen immer die Privatsphäre der Betroffenen und sind in den meisten Fällen mit materiellen Verlusten verbunden. Schlimmer sind jedoch die psychischen Folgen und die Zweifel an der Sicherheit, die nach so einem Erlebnis auftreten können.

Bösewichte vertrauen auf die zunehmende Anonymität und Gleichgültigkeit der Menschen in den Wohngebieten. Sind die Nachbarn mehr als nur die Leute von nebenan, ist eine gute Voraussetzung für den Schutz vor Kriminalität gegeben. Gute Nachbarschaften entwickeln eine Mitverantwortung für ihre Mitbewohner und eine höhere Aufmerksamkeit zum gegenseitigen Vorteil. Dabei geht es nicht um Schnüffelei, sondern um das miteinander Bekanntsein und Reden. Nachbarschaftshilfe kann man sich selbst organisieren. So haben Einbrecher, Diebe und Trickbetrüger weniger Chancen. Hier kommt den Senioren, die tagsüber zu Hause sind, eine wichtige Rolle zu. Besonders aufmerksam sollte man beispielsweise werden:

- wenn Fahrzeuge mit auswärtigem Kennzeichen und unbekanntem Personen am Steuer mehrmals langsam durch das Wohngebiet fahren,
- wenn fremde Personen bei mehreren Wohnungen im Haus klingeln und durch das Wohngebiet streifen oder sich beobachtend verhalten,
- wenn Unbekannte an bekannten Autos manipulieren,
- wenn ungewöhnliche Geräusche, wie Lärm im Treppenhaus, Klirren von Fensterglas etc., zu hören sind
- oder wenn gar nachts Licht von Taschenlampen in finsternen Wohnungen wahrnehmbar ist.

Empfehlenswert ist, sich über die Sicherheit im Haus abzustimmen.

Sind Mitbewohner in Urlaub, empfiehlt sich, zumindest die Leerung des Brief-



kastens zu vereinbaren und den Aufenthaltsort einschließlich Telefonnummer zu notieren. Zum Schutz vor unbefugtem Zutritt in Mietshäuser sind vielerorts Hauseingangstüren mit Wechselsprechanlagen eingebaut worden.

Bleiben die Türen tagsüber geschlossen und prüft man vor Einlass über die Sprechanlage genau, wer ins Haus will, dürften kaum Fremde Zugang haben. Achtung: Trickbetrüger sind sehr einfallsreich an der Sprechanlage, um ins Haus zu gelangen. Läutet es bereits an der Wohnungstür, schaut man erst durch den Spion. Generell ist zu empfehlen, Fremden gar nicht zu öffnen. Hier sei auch vor Haustürgeschäften gewarnt – keine Unterschriften leisten, keine Verträge abschließen, keine Erklärungen abgeben. So etwas sollte man weder zwischen Tür und Angel noch in der eigenen Wohnung tun. Das sind Praktiken unlauterer Geschäftemacher und Betrüger. Besonders für ältere Nachbarn ist eine Türsperre zu empfehlen, um Trickbetrüger und Diebe am ungewollten Zugang zur Wohnung zu hindern. Wird eine Auffälligkeit beobachtet, sollten per Telefon Nach-

barn oder die Polizei informiert werden. Hilfreich sind Notizen über Fahrzeugkennzeichen oder Personenbeschreibungen. In dringenden Verdachtsfällen, wie Hilferufen oder Lärm, sollte ohne zu zögern der Notruf 110 angerufen werden.

Versicherung

Hausratversicherung auch bei längerer Abwesenheit

Auch wenn ein Hauseigentümer vorübergehend bei Angehörigen wohnt, muss im Schadensfall die Hausratversicherung greifen. Das geht aus einem Gerichtsurteil hervor. Im konkreten Fall war eine Frau für längere Zeit zu ihrer Tochter gezogen. Während ihrer Abwesenheit kam es zu einem Brand. Den Schaden wollte die Versicherung nicht bezahlen – zu Unrecht, so die Richter.

(Urteil Oberlandesgericht Koblenz/
AZ.: 10 U 1252/03)

Mietrecht



Kündigung

Kündigungsgrund bei fristloser Kündigung wegen Zahlungsverzuges

Kündigt der Vermieter das Wohnungsmietverhältnis fristlos wegen Zahlungsverzugs des Mieters, so genügt er jedenfalls bei klarer und einfacher Sachlage seiner Pflicht zur Angabe des Kündigungsgrundes, wenn er im Kündigungsschreiben den Zahlungsverzug als Grund benennt und den Gesamtbetrag der rückständigen Miete beziffert. Die Angabe weiterer Einzelheiten wie Datum des Verzugseintritts oder Aufgliederung des Mietrückstandes für einzelne Monate ist entbehrlich.

BGH, Beschluss v. 22.12.2003, Az.: VIII ZB 94/03

Fakten: Der Vermieter hatte dem Mieter wegen Zahlungsverzugs fristlos gekündigt mit dem Wortlaut: „Hiermit kündigen wir das mit Ihnen bestehende Mietverhältnis fristlos. Die fristlose Kündigung wird auf § 543 BGB gestützt. Der Gesamtrückstand beträgt 651,63 €.“ Der Mieter wendet ein, die Kündigung

sei nicht ausreichend begründet. Der BGH gibt dem Vermieter Recht: Das Kündigungsschreiben war formell wirksam. Die Begründung der Kündigung muss dem Kündigungsempfänger ermöglichen, zu erkennen, auf welche Vorgänge oder auf welches Verhalten des Mieters der Vermieter die fristlose Kündigung stützt. An den Inhalt der Begründung sind dabei keine zu hohen und übertrieben formalistischen Anforderungen zu stellen. Bei Zahlungsverzug genügt es, dass der Vermieter den Zahlungsverzug als Kündigungsgrund angibt und den Gesamtbetrag der rückständigen Miete beziffert.

Fazit: Bei einfachen klaren Fällen genügt es, dass der Mieter erkennen kann, von welchem Mietrückstand der Vermieter ausgeht und dass er diesen als Grund für die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzuges heranzieht. Der Vermieter muss nicht über gesetzliche Voraussetzungen der fristlosen Kündigung informieren.

Mietminderung



Bei 10 % niedrigerer Wohnfläche: Mietminderung möglich

Weist eine gemietete Wohnung tatsächlich eine Wohnfläche auf, die mehr als 10 Prozent unter der im Mietvertrag angegebenen Fläche liegt, stellt dieser Umstand einen Mangel der Mietsache nach § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB n.F. (§ 537 Abs. 1 Satz 1 BGBa.F.) dar, der den Mieter zur Minderung berechtigt.

BGH, Urteil v. 24.3.2004, Az.: VIII ZR 1333/03

Fakten: Im Mietvertrag heißt es: „Wohnfläche ca. 96 m²“. Die Wohnfläche beträgt tatsächlich nur 85,91 m². Der Mieter verlangt Rückzahlung der auf die Flächendifferenz entfallende Miete. Der BGH gibt dem Mieter Recht: Weist eine gemietete Wohnung tatsächlich eine Wohnfläche auf, die mehr als 10 Prozent unter der im Mietvertrag angegebenen Fläche liegt, stellt dieser Umstand einen Mangel der Mietsache und einen Fehler dar, der den Mieter zur Minderung berechtigt. Hier ist die Erheblichkeitsgrenze von 10 Prozent überschritten. Mit

der Festlegung der Wesentlichkeitsgrenze auf 10 Prozent steht einerseits fest, dass geringere Abweichungen eine erhebliche Minderung der Tauglichkeit darstellen. Andererseits ergibt sich daraus, dass größere Differenzen in jedem Fall erheblich sind. Dem steht nicht entgegen, dass die Wohnfläche im Mietvertrag nur eine „ca.“-Angabe ist. Zwar lässt diese Formulierung erkennen, dass die Parteien durchaus Toleranzen hingenommen haben. Die Grenze ist jedoch im Interesse der Praktikabilität und Rechtssicherheit bei 10 Prozent zu ziehen. Eine zusätzliche Toleranz ist dann nicht mehr gerechtfertigt.

Fazit: Der BGH hat hier Unklarheiten in der Rechtsprechung mit der Festlegung einer Wesentlichkeitsgrenze beseitigt: Unterschreitet die tatsächliche Wohnraumfläche die vertragliche Wohnfläche um 10 Prozent, kann die Miete gemindert werden, ohne dass es auf eine weitere Gebrauchseinschränkung ankäme.

Mietrecht

Nebenkosten

Zu niedrige Vorauszahlungsvereinbarung ist zulässig

Liegen keine besonderen Umstände vor, begeht der Vermieter keine Pflichtverletzung beim Vertragsschluss, wenn er mit dem Mieter Vorauszahlungen für die Nebenkosten vereinbart, die die Höhe der später anfallenden tatsächlichen Kosten deutlich unterschreiten.

BGH, Urteil v. 11.2.2004, Az.:VIII ZR 195/03

Fakten: Die Nettomiete betrug für etwa 100 m² 869 € monatlich. Der Mieter verpflichtete sich, jeden Monat 200 € Vorauszahlungen auf die von ihm übernommenen Betriebs- und Heizkosten zu leisten. Der Vermieter forderte für die folgenden beiden Jahre 1.534 € an Nachzahlungen. Der Mieter verweigerte die Zahlung mit der Begründung, der Vermieter sei verpflichtet, bei der Vereinbarung einer Nebenkostenvorauszahlung die Höhe der Vorauszahlungen überschlägig so zu kalkulieren, dass sie jedenfalls in etwa kostendeckend seien. Der BGH gibt dem

Vermieter Recht: Vereinbaren die Parteien eines Mietvertrags, der Mieter habe bestimmt bezeichnete Nebenkosten zusätzlich zur Kaltmiete zu tragen, steht es den Parteien frei, sich auf Vorauszahlungen auf diese Nebenkosten zu einigen. Gemäß § 556 Abs. 2 Satz 2 BGB ist es lediglich untersagt, Vorauszahlungen in unangemessener Höhe festzusetzen. Ist es dem Vermieter unbenommen, dem Mieter die auf ihn umzulegenden Nebenkosten insgesamt zu kreditieren, kann es ihm nicht zum Nachteil gereichen, wenn er Vorauszahlungen verlangt, welche die tatsächlichen Kosten deutlich unterschreiten.

Fazit: Eine Pflichtverletzung des Vermieters soll nur zu bejahen sein, wenn er die Angemessenheit der Nebenkosten ausdrücklich zugesichert oder diese bewusst zu niedrig bemessen hat, um den Mieter über den Umfang der tatsächlichen Mietbelastung zu täuschen, um ihn so zum Vertragsabschluss zu veranlassen.

Anspruch auf Kostenvorschuss für Schönheitsreparaturen

Der Bundesgerichtshof hat in seiner Entscheidung vom 6. April 2005 (Az: VIII ZR 192/04) dem Vermieter einen Anspruch auf Kostenvorschuss für Schönheitsreparaturen und anschließende Selbstvornahme zugebilligt. Er tat dies in Fortführung seiner früheren Rechtsprechung zum Gewerberaummietrecht nun auch für das Wohnraummietrecht.

Der beklagte Mieter bewohnt seit 1958 eine Wohnung im Haus der Klägerin. Der Mietvertrag sieht die Vornahme der Schönheitsreparaturen durch den Mieter vor. Fristen hierfür sind nicht geregelt. Bisher hat der Mieter trotz Renovierungsbedürftigkeit die Schönheitsreparaturen nicht durchgeführt. Deshalb nahm die Vermieterin den Mieter auf Zahlung eines Kostenvorschusses in Anspruch.

Das Gericht hielt den Anspruch für gerechtfertigt. Auch während des laufenden Mietverhältnisses könne der Vermieter die Vornahme solcher Reparaturen vom Mieter ver-

langen. Der Anspruch sei mangels Fristenplanes fällig, sobald die Mietwohnung bei objektiver Betrachtungsweise renovierungsbedürftig sei. Dies gelte unabhängig davon, ob infolge bislang unterlassener Renovierungen bereits die Substanz der Wohnung gefährdet sei. Damit hat sich der Bundesgerichtshof klar gegen verschiedentlich anders lautende Entscheidungen der Instanzgerichte gestellt.





Sonderangebote Vermietung August

Christian-Barth-Str. 7, 1. rechts

Wohnfläche: 48,40 m²

2-Zimmer-Wohnung

(4,96 statt 5,11 €/m²)

Kaltmiete: 240,00 €
Betriebskosten: 100,00 €
Gesamtmieta: 340,00 €

Kautia 2 Nettokaltmieten

Aktion – Vermietung – bis 31.12.2006

Zeitraum: 01.09. – 31.12.2006

für: neuvermietete, unsanierte (unterzeichneter Mietvertrag) Wohnungen im 4. und 5. OG der Wohngebiete Rostiger Weg und Dr.-Külz-Straße

gilt: Mietpreis, netto: 4. OG 3,00 €/m² · 5. OG 2,50 €/m²

Schon gesehen

Mieter haftet für Waschmaschinenwasserschaden



Schließt ein Mieter seine Waschmaschine ohne sog. Aquastopp-Vorrichtung an, lässt er weiterhin den Wasserhahn der Zuleitung durchgängig geöffnet und kommt es dann nach 6 Jahren infolge Materialermüdung dazu, dass sich der Anschluss löst, so haftet der Mieter wegen grober Fahrlässigkeit für die am fremden Eigentum verursachten Wasserschäden. So lautet ein Bericht des Anwalt-Suchservices zufolge eine Entscheidung des Oberlandesgerichts Oldenburg (Az.: 3 U 6/049) im Fall eines Mieters einer Obergeschosswohnung, der die Wasserleitung seiner Waschmaschine lediglich mit einer Schelle auf die Zuleitung geschraubt hatte.

Den Wasserhahn pflegte er nach der jeweiligen Wäsche nicht zu verschließen. Nach sechs Jahren rutschte dann der Schlauch infolge Materialermüdung und

wegen der permanenten Vibration der Maschine von der Zuleitung. Das Wasser ergoss sich ungehindert in die Wohnung und durchnässte das Mauerwerk und die darunterliegende Wohnung. Es entstand ein Schaden von rund 6.000 Euro, den der Gebäudeversicherer des Hauseigentümers regulierte.

Der Versicherer nahm sodann Regress beim Schadensverursacher, dem Mieter.

Das in erster Instanz angerufene Landgericht Osnabrück wies die Klage ab: Dem Mietvertrag sei eine stillschweigende Beschränkung der Haftung auf grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz zu entnehmen, weil der Mieter vorliegend über die Nebenkosten anteilig die Versicherung mitfinanziert habe; das Handeln des beklagten Mieters sei jedoch nicht grob fahrlässig gewesen; eine Haftung scheidet also aus. Auf die Berufung des Versicherers änderte das OLG die landgerichtliche Entscheidung und verurteilte den Beklagten zur Zahlung. Der Beklagte habe die gebotene Sorgfalt in ungewöhnlich großem Maße verletzt und habe außer Acht gelassen, was jedermann hätte einleuchten müssen; dies begründe den Vorwurf grober Fahrlässigkeit.

Hausinformation

Vermieter sein heißt für uns
auch, ansprechbar zu sein.

Bürgergebäude Meißner Str. 53



Mo., Di. und Do. 9.00 – 16.00 Uhr

Fr. 9.00 – 12.00 Uhr



Telefon: 0 35 22 - 51 26 - 0

Fax: 0 35 22 - 51 26 - 20

Telefon: 0800 - 4 74 96 46 (0 ct./min)

Havarienummern

(Funknummern abends, am Wochenende und an Feiertagen)

HEIZUNG/ SANITÄR	Firma	Radeburger Str. 85 a	03522/ 5 10 30
	G. Hoffmann	01558 Großenhain	0171/ 3 07 68 44
ELEKTRIK	Firma	Amtsgasse 7	03522/ 50 29 64
	Andreas Zech	01558 Großenhain	0172/ 3 61 45 09

Primacom

Tel. 0180 - 3 77 46 22 66

Sie erreichen uns:

Freecall: 0800 - 4 74 96 46 (0 ct/min)
0800 - GRH WO HN(en) } kostenloses Mietertelefon
Fax: 03522 - 5126 - 20
Zentral: 03522 - 5126 - 0
Internet: www.gwvb.de
e-mail: kontakt@gwvb.de

Frau Knabe: 03522-5126-11
Frau Neidhardt: 03522-5126-12
Herr Strehle: 03522-5126-14



UNSER TIPP!

Schneiden Sie sich diese
Seite aus und hängen Sie
diese für jeden Mieter
sichtbar im Haus aus.

Impressum

Herausgeber:
Großenhainer Wohnungsverwaltungs-
und Baugesellschaft mbH

Fotos:
GWVB mbH, Archiv

Verlag:
Satztechnik Meißen GmbH
Am Sand 1c, 01665 Nieschütz
Tel. 0 35 25/ 7 18 60, Fax 0 35 25/ 71 86 12

Für die redaktionelle Gestaltung wurden
Beiträge anderer Publikationen der Woh-
nungswirtschaft genutzt. Quellennach-
weis beim Herausgeber.

© 2006, Satztechnik Meißen GmbH