

# TOP-IMMOBILIENANGEBOTE.



## Wohnen in Hannover-List

2-Zimmer-Eigentumswohnung, mit Fahrstuhl, 1. Obergeschoss, Wohnfläche circa 64 m<sup>2</sup>, Tiefgaragenstellplatz, Baujahr 1977, West-Loggia, Energieausweis vorhanden

**KP Euro 130.000,-**



## Luxus in Bissendorf

6 exklusive Eigentumswohnungen in 2 Mehrfamilienhäusern, vermietet, gesamte Wohnfläche circa 593 m<sup>2</sup>, Grundstück 1.580 m<sup>2</sup>, B, Luftwärmepumpe, Baujahr 2010, EEK A, 38,1 und 37,2 kWh / (m<sup>2</sup>a)

**KP Euro 1.390.000,-**



## Jugendstil-Villa in Kirchrode

3 Wohneinheiten, Baujahr 1905, Einzeldenkmal, sehr gut erhaltene Stilelemente im Innenbereich, geschätzte 380 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 610 m<sup>2</sup> Grundstück, Gasetagenheizung, eine Wohneinheit steht zur Zeit leer

**KP Euro 850.000,-**



**Rufen Sie uns an:  
0511 - 300 30 700**

**Frank Schoenfeld**  
Leiter Maklerabteilung

Theaterstraße 2  
30159 Hannover

[makler@haus-und-grundeigentum.de](mailto:makler@haus-und-grundeigentum.de)  
[www.haus-und-grundeigentum.de](http://www.haus-und-grundeigentum.de)



**HAUS & GRUNDEIGENTUM**  
Service

# Recht ohne Gerechtigkeit

Der Streit über die Müllgebühren ist entschieden, das OVG Lüneburg hat Recht gesprochen: Maßstab für die Abrechnung ist nicht mehr das Grundstück, sondern die einzelne Wohnung. Eigentümer von Einfamilienhäusern werden durch jetzige Rechtsprechung begünstigt. Eigentümer von Mehrfamilienhäusern werden künftig schlechter gestellt, können ihre Mehrkosten aber auf die Mieter umlegen. Ein Verteilungsschlüssel, der fair und angemessen erscheint, weil er die Entsorgungskosten auf eine breitere Basis stellt und gleichmäßiger verteilt. Die Satzungsänderung von aha entspricht diesen Vorgaben. Eine gerechte und umfassende Lösung, so scheint es. Schließlich bekommen Müllkunden, die geklagt haben, auch ihre zuviel gezahlten Gebühren zurück.



Ende gut, alles gut? Ein schaler Nachgeschmack bleibt. Durch die Niederlage vor Gericht muss aha die Prozesskosten tragen. Eine Summe von rund 2 Millionen Euro, die über die Gebühren wieder hereingeholt und auf die Kunden verteilt wird. Sie haben zwar gewonnen, werden aber nachträglich zum Verlierer. Auch die Satzungsänderung hat ihre Tücken: Bei Gebäuden mit mehr als vier Wohneinheiten steigen die Abfallgebühren wieder an. Wer in der Stadt einer Eigentümergemeinschaft angehört, muss für jede einzelne Wohnung eine Grundgebühr zahlen, kann die anfallende Müllmenge aber nicht individuell entsorgen und abrechnen lassen – die Tonnenabfuhr erfolgt pauschal für alle Parteien.

Nur ein Beispiel, das die von Rotgrün beschlossene flächendeckende Einführung der Tonne unzweckmäßig und sinnlos erscheinen lässt. Die Müllkunden im Umland sind mit der Sackabfuhr zufrieden. Letztlich wird mit Säcken nur soviel Müll entsorgt, wie der Abfallkunde tatsächlich produziert, während die Tonnenabfuhr über vorgegebene Mengen abgerechnet wird. Darüber hinaus erweist sich die Umstellung in Zeiten leerer Kassen als gigantisches Finanzabenteuer: Allein die Neuanschaffung von Fahrzeugen sowie die zusätzlichen Betriebs- und Personalkosten verschlingen in den nächsten vier Jahren rund 20 Millionen Euro. Aufwendungen, die ebenfalls auf die Gebühren aufgeschlagen werden. Sie müssen überdies auch von denen mitbezahlt werden, deren Abfall schon immer in Tonnen entsorgt wurde und die dafür nicht mal eine verbesserte Leistung erhalten. Vor dem Hintergrund des Lüneburger OVG-Urteils wird die Ungerechtigkeit besonders deutlich: Durch den immensen Finanzbedarf der Umstellung werden vor allem die Mieter abkassiert. Menschen, die zum überwiegenden Teil zu den schwächeren Einkommensgruppen zählen und durch steigende Energie- und Lebenshaltungskosten ohnehin schon erheblich belastet sind. Sie müssen die massiven Gebührenerhöhungen zahlen, haben aber selbst kein Klagerecht.

Schon zweimal wollte der Abfallwirtschaftsverband aha mit seinen Gebührensatzungen „Transparenz“ und „Gerechtigkeit“ schaffen, gleich zweimal zeigten die Richter die Rote Karte. Der dritte Versuch mag „rechtskonform“ sein und die juristischen Vorgaben erfüllen. Mit der Umstellung von Sack auf Tonne treibt er pauschal die Preise hoch und führt am Ende zu einer beispiellosen sozialen Schieflage.

Anstatt das Projekt ideologisch durchzupauken, sollten sich die Macher deshalb an der Lebenswirklichkeit orientieren und ihre Entscheidung mehr nach praktischen und sozialen Gesichtspunkten ausrichten.

Im Sinne der Kunden und zum Wohle der Gerechtigkeit!

*Rainer Beckmann, Vorsitzender*

4 - 5	<b>THEMA DES MONATS</b> Winterdienst	
6 - 8	<b>WOHNUNGSPOLITIK</b> Heizkostenabrechnung	
9 - 16	<b>HAUS &amp; GRUNDEIGENTUM Hannover</b> Niedersachsens romantische Klöster Leinegeflüster, Der aktuelle Vortrag Rauchmelderpflicht	
	<b>RECHT &amp; STEUER</b> Kosten eines Privatgutachtens Rauchen auf dem Balkon Besichtigungsrecht, Räumungsklage	
46	Veranstaltungen & Reisen	
18 - 26	<b>ENERGIE &amp; HAUSTECHNIK</b>	
27 - 31	<b>BAUEN · IMMOBILIEN · GARTEN</b>	
32 - 33	<b>TECHNIK / IMPRESSUM</b>	
34 - 35	<b>MESSEN &amp; VERANSTALTUNGEN</b>	
36 - 37	<b>SCHÖNER WOHNEN</b>	
38 - 41	<b>DACH &amp; WAND</b>	
42 - 43	<b>METALLHANDWERK</b>	
44 - 45	<b>MALER &amp; LACKIERER</b>	
46	<b>VERANSTALTUNGEN &amp; REISEN</b>	
47	<b>WohnArt-BÖRSE</b>	

*Titel: Das ehemalige Benediktinerkloster in Ebstorf*

## Öffnungszeiten

für das **HAUS & GRUNDEIGENTUM**  
Service-Center in der Theaterstraße 2  
Telefon: (05 11) 300 300 · Telefax: (05 11) 300 30-109  
Info@haus-und-grundeigentum.de  
www.haus-und-grundeigentum.de

montags - freitags 8.30 Uhr - 18.00 Uhr



# Räumen und Streuen: So kommen Sie sicher durch den Winter

## Verwendung von Streusalz kann mit Bußgeld geahndet werden

**Der Winter sorgt immer wieder für Überraschungen. War er in den letzten Wochen eher mild und regnerisch, zeigt er sich immer mehr von seiner frostigen Seite. Eis und Schnee stellen dabei an Hauseigentümer und Mieter besondere Anforderungen. Sie müssen sicherstellen, dass der Zugang zum Haus geräumt ist. Auch öffentliche Gehwege müssen von den Anwohnern schnee- und eisfrei gehalten werden. Doch wer ist wann, wo und wie für die Räum- und Streupflicht verantwortlich? Und welche Streumittel sind erlaubt, welche am besten geeignet? WohnArt informiert über die wichtigsten Fragen.**

### Wer muss räumen und streuen?

Grundsätzlich sind die Kommunen verpflichtet, bei Schnee und Eisglätte zu räumen und zu streuen. Allerdings haben die meisten Städte und Gemeinden von ihrem Recht Gebrauch gemacht, die Verkehrssicherungspflicht per Satzung auf die Eigentümer von Grundstücken zu übertragen, die an öffentliche Gehwege grenzen. Demnach ist jeder Haus- und Wohnungseigentümer beziehungsweise jeder Vermieter verpflichtet, Dritte vor Gefahrenquellen zu schützen, die durch Glätte oder Schnee von seinem

Grundstück ausgehen. In Mehrparteienhäusern übernimmt die Schneeräumung meist ein Hausmeister oder ein gewerblicher Winterdienst.

### Wann, was und wie oft muss geräumt werden?

Bei akuter Glatteisgefahr und sofort, nachdem der einsetzende Schneefall beendet ist. Bei Dauerschneefall muss das Räumen wiederholt werden, sobald die gestreute Fläche erneut mit Schnee überzogen ist oder das Streumittel seine Wirkung verloren hat. Geräumt werden muss der Zugang zum Hauseingang und der an das Grundstück grenzende Gehweg. Die Streupflicht beginnt in den meisten Kommunen morgens um 7 Uhr und endet abends um 20 Uhr. An Sonn- und Feiertagen beginnt sie ein bis zwei Stunden später. Die genauen Zeiten sind in den Ortssatzungen der Städte und Gemeinden geregelt.

### Muss immer der ganze Gehweg geräumt und gestreut werden?

In den Außenbezirken von Großstädten und in kleineren Ortschaften ist es grundsätzlich nicht erforderlich, die ganze Breite des Bürgersteigs zwischen Hauswand und

Bordstein zu streuen. Für den Zugang zum Haus und den Gehweg davor reicht ein Streifen von 1,20 bis 1,50 Meter – genug Platz, dass zwei Personen gefahrlos aneinander vorbeigehen können. Für die Wege zu Mülltonnen und Parkplätzen genügt ein schmaler eisfreier Pfad von rund einem halben Meter Breite. Wege zum Garten sowie Treppen, Durchgänge und Garagengänge müssen ebenfalls geräumt und gestreut werden.

### Kann man die Räum- und Streupflicht übertragen?

Hauseigentümer können ihre Verkehrssicherungspflicht auch auf Dritte übertragen. Voraussetzung dafür ist eine schriftliche Vereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und demjenigen, der die Verkehrssicherungspflicht übernimmt – zum Beispiel der Mieter. Der Eigentümer oder Vermieter bleibt jedoch zur Überwachung verpflichtet. Wohnt er selbst nicht auf dem Grundstück, muss er jemanden beauftragen, der den Mieter an seiner Stelle kontrolliert. Ist er wegen beruflich bedingter Abwesenheit oder Krankheit nicht in der Lage, selbst zu räumen, muss er ebenfalls rechtzeitig für eine Vertretung sorgen. Unzulässig ist es, die Räumpflicht nur auf bestimmte Mieter

zu übertragen. Zum Beispiel nur auf die Erdgeschossbewohner – eine solche Klausel würde die Mieter unzumutbar benachteiligen. Der Vermieter muss auch das Streumittel sowie Schaufel und Schneebesens rechtzeitig bereitstellen. Es sei denn, es wurde schriftlich vereinbart, dass der Mieter die Kosten für das Streumittel und das Räumgerät trägt.

#### **Was passiert, wenn gegen die Räumspflicht verstoßen wird?**

Wenn der Eigentümer oder Mieter das Räumen und Streuen versäumt hat und ein Fußgänger deshalb stürzt und sich verletzt, muss er für den daraus entstehenden Schaden aufkommen. Dazu zählen die Arzt- und Krankenhauskosten, aber auch Verdienstausschlag und Schmerzensgeld. Den Nachweis dafür muss der Verletzte erbringen. Der Eigentümer muss zu seiner Entlastung beweisen, dass er seiner Verkehrssicherungspflicht nachgekommen ist. Sinnvoll ist es deshalb immer, die Unglücksstelle zu fotografieren. So kann zum Beispiel der Fußabdruck im Schnee beweisen, dass der Verletzte unpassendes Schuhwerk getragen hat und eine Mitschuld an dem Unfall trägt.

#### **Welche Streumittel gibt es?**

Am besten geeignet ist Streugut, das natürlich, umweltbewusst und später wieder leicht zu beseitigen ist – wie Sand, Split oder Sägespäne. Sand lässt sich nach Ende des Winters problemlos wegfegen. Split kann man später gut einsammeln und wiederverwenden. Sägespäne dagegen verrotten meist schon nach wenigen Wochen von selbst. Sollte das Streugut einmal ausgehen, kann man die Glätte auch mit Asche aus dem Ofen, mit Blumenerde oder mit Katzenstreu bekämpfen. In schnee- und eisreichen Wintern kann es vorkommen, dass die Streumittel schnell vergriffen sind. Sie sollten sich deshalb schon im Herbst einen entsprechenden Vorrat anlegen.

#### **Ist Streusalz erlaubt oder verboten?**

Salz hat den Vorteil, dass es Eis als einziges Streumittel auftaut. Allerdings wirkt es sich negativ auf die Umwelt aus: Die Salzkristalle lösen sich, sickern in den Boden und reichern sich in Wurzeln an. Pflanzen können sich dann nicht mehr ausreichend mit Wasser und Nährstoffen versorgen und sterben ab. Außerdem können sich Tierpfoten an dem aggressiven Mittel entzünden. Streusalz ist deshalb in den meisten Kommunen für Privatpersonen verboten, auch wenn es im Baumarkt oft zum Verkauf angeboten wird. Es wird meist nur in Städten und Gemeinden von den Straßenreinigungsbetrieben auf ausgewählten Fahrbahnen und in geringen Mengen verwendet. Wer dennoch Streusalz verwendet, muss mit einer Geldbuße rechnen. Auch Vermieter können für ihre Mieter, die Salz streuen, haftbar gemacht werden.

#### **Müssen auch Dächer vom Schnee befreit werden?**

Ja, weil die Schneelast eine Dachlawine auslösen und vorbeigehende Passanten und vor dem Haus parkende Fahrzeuge gefährden kann. Rechtlich gesehen ist der Hauseigentümer für Schäden haftbar, die durch eine Dachlawine entstehen können, wenn er nicht ausreichend dafür gesorgt hat, sie zu verhindern. Sicherungsmaßnahmen wie Schneefanggitter oder die Sperrung des Gehweges sind aber nur dann geboten, wenn besondere Umstände vorliegen. Was genau getan werden muss, hängt vom Einzelfall und den örtlichen Begebenheiten ab. Hat der Hauseigentümer ein Hinweisschild „Vorsicht Dachlawinen“ aufgestellt, können geschädigte Fußgänger oder Autofahrer meistens keinen Schadensersatz verlangen.

*Henning von Steuben*

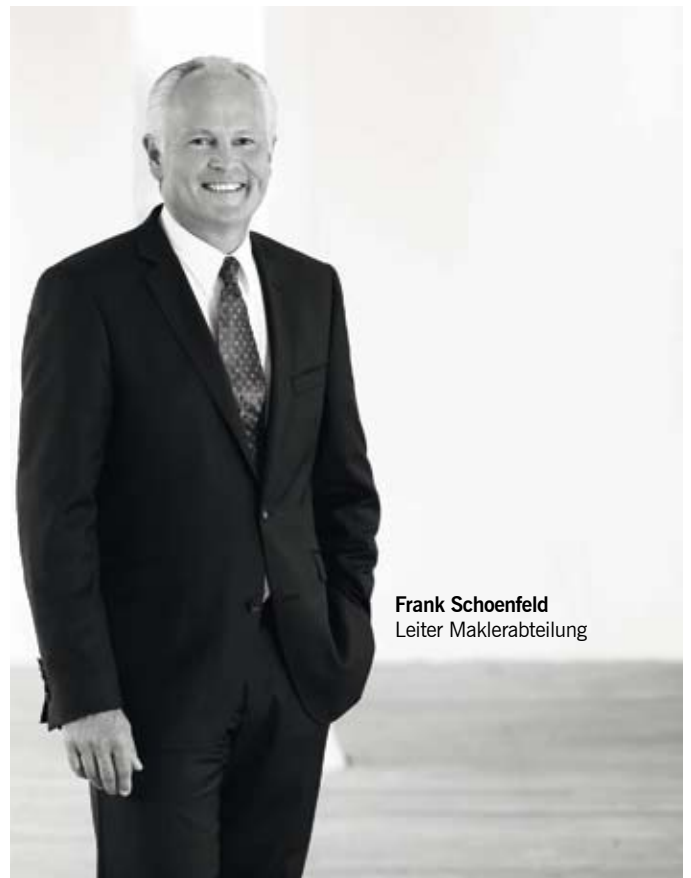
# PERSÖNLICH.

Immobilien sind gefragt wie nie. Das Angebot ist klein, die Bankzinsen historisch niedrig – das zusammen hat die erzielbaren Preise in noch vor wenigen Jahren für Hannover undenkbar hohe Höhen getrieben.

Sie spielen mit dem Gedanken, Ihre Immobilie zu verkaufen?

Wir nennen Ihnen den aktuellen Bestpreis, vermitteln Ihnen einen solventen Käufer und übernehmen die komplette Abwicklung bis zum Notarvertrag. Kostenlos und sorgenfrei für Sie.

Vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin. Wir freuen uns drauf!



**Frank Schoenfeld**  
Leiter Maklerabteilung

**Rufen Sie uns an:  
0511 - 300 30 700**

Theaterstraße 2  
30159 Hannover

[makler@haus-und-grundeigentum.de](mailto:makler@haus-und-grundeigentum.de)  
[www.haus-und-grundeigentum.de](http://www.haus-und-grundeigentum.de)



**HAUS & GRUNDEIGENTUM**  
Service

## Heizkostenabrechnungen sind an strenge Vorgaben gebunden

### Bei Missachtung drohen dem Vermieter erhebliche finanzielle Einbußen

**Alle Haus- und Wohnungseigentümer sind bis auf wenige Ausnahmen verpflichtet, bei einer Zentralheizung die Wärmekosten zu einem hohen Anteil nach dem jeweiligen Verbrauch auf die Mieter umzulegen. So bestimmt es das BGB und die Heizkostenverordnung (HeizKV). Danach hat sich jeder entsprechend seinem Verbrauch an den Wärmekosten zu beteiligen. Nur so kann der Mieter zu umweltbewusstem Verbrauch animiert werden.**

Um den Verbrauch zu ermitteln, müssen die Räume mit entsprechenden Geräten ausgestattet sein. Das sind häufig Heizkostenverteiler, die wie Thermometer aussehen und nach dem Verdunstungsprinzip arbeiten, aber auch Wärmezähler oder elektronische Verteiler. Die jährliche Ablesung der Geräte wird in der Regel zehn bis 14 Tage vorher durch Aushang angekündigt, der auch Rufnummer und Anschrift des Messdienstes enthält. Der Mieter muss dem Ableser Zutritt gewähren. Bei Verteilern, die nach dem Verdunstungsprinzip arbeiten, stellt er den Pegel der Flüssigkeit in den Glasröhrchen fest und setzt neue Ampullen ein, die über die obere Nullmarke hinaus befüllt sein müssen. Bei elektronischen Einrichtungen werden ebenso wie bei den Wärmezählern nur die Anzeigen abgelesen. Damit sie rei-

nungslos funktionieren müssen in längeren Abständen die Batterien ausgetauscht werden. Es ist ratsam, dass der Mieter die Geräte zur Sicherheit vorher immer selbst abliest – eventuelle Unstimmigkeiten lassen sich so an Ort und Stelle klären oder auf dem Ableseformular vermerken. Einige Heizkostenverteiler können heutzutage auch per Funk fernabgelesen werden. Das Ablesen vor Ort durch den Messdienst ist dann nicht mehr erforderlich.

Die Abrechnung der Heizkosten erfolgt im Rahmen der Betriebskostenabrechnung, wenn neben der verbrauchsabhängigen Heizkosten-Umlage auch die Umlage weiterer Betriebskosten vereinbart wurde. Umlagefähig sind die Kosten der Heizungsversorgung für Zentralheizungen, zentrale Brennstoffversorgungsanlagen, eigenständige gewerbliche Wärmelieferungen (Fernwärme) sowie Etagenheizungen und Gaseinzelfeuerstätten. Zu den umlagefähigen Betriebskosten gehören vor allem die Kosten für Lieferung und Verbrauch des Brennstoffs wie Heizöl, Gas, Kohle oder andere Brennstoffe. Abgerechnet werden können auch die Kosten des Betriebsstromes, der Bedienung, Überwachung, Pflege und Reinigung der Heizungsanlage sowie die sogenannten Betriebsbereitschafts- und Betriebssicherheitsprüfungen und die Einstellung

der Heizungsanlage durch eine Fachkraft. Zu den umlagefähigen Kosten gehören auch die Kosten der Verbrauchserfassung, deren Berechnung und Umlage und die Kosten einer Verbrauchsanalyse. Vermieter sollten diese Abrechnung deshalb grundsätzlich von professionellen Firmen durchführen lassen. Die Abrechnung erfordert höchste technische Präzision und muss gemäß der Heizkostenverordnung nach komplizierten mathematischen Formeln erfolgen. Eine komplexe Arbeit, die sich jeder Vermieter ersparen sollte, um Fehler in der Abrechnung zu vermeiden.

Leider kommt es ab und zu vor, dass bei der Ablesung der Heizkostenverteiler Fehler auftreten. Lässt sich der Verbrauch in den einzelnen Wohnungen anhand der Heizkostenverteiler nicht mehr ermitteln, kann die Abrechnung im Wege der Vergleichsberechnung erfolgen. Ist auch das nicht möglich, kann der Verbrauch mit der Gradtagszahlmethode ermittelt werden.

Hält der Vermieter die komplizierten Vorschriften nicht präzise ein, darf der Mieter unter Umständen seinen Kostenanteil bis zu 15 Prozent kürzen. Dabei drohen beachtliche finanzielle Einbußen. Das Kürzungsrecht beinhaltet also ein hohes Risiko.

*Henning von Steuben*

## Information zum Klageverfahren gegen aha

**In den Verfahren vor dem Verwaltungsgericht Hannover müssen die Kläger derzeit nichts unternehmen. aha teilt dem Gericht mit, dass die streitgegenständlichen Bescheide aufgehoben werden.**

Das Gericht übersendet dann an die Kläger entsprechende Vordrucke, mit denen die Klageverfahren für erledigt erklärt werden können. Die Kosten des Verfahrens trägt aha in voller Höhe. Weitere Schriftsätze müssen die Kläger nicht bei Gericht einreichen. Mit der Aufhebung der Bescheide und der Entscheidung des Verwal-

tungsgerichtes über die Kosten des Verfahrens ist das Klageverfahren beendet.

Die Kläger erhalten bzw. erhielten für 2014 neue Gebührenbescheide, deren Höhe begrenzt ist auf die Höhe, die im angefochtenen Gebührenbescheid festgesetzt war.

# Rauchmelderpflicht in Niedersachsen

## Nachrüsten bis spätestens 31.12.2015

Wie bereits wiederholt von HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover publiziert, müssen nach § 44 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Neubauten seit dem 1. November 2012 und in Bestandsbauten mit einer Übergangsfrist bis zum 31.12.2015 mindestens je 1 Rauchmelder in Kinderzimmer, Schlafzimmer und Flure, die als Fluchtweg dienen, installiert sein.



- 10-Jahres-Lithiumbatterie
- VdS-geprüft
- Easy-Press-Knopf
- Reduzierte Testlautstärke
- Stummschaltfunktion
- Automatische Kompensation bei verunreinigter Rauchkammer
- Selbstüberwachung
- Silent Standby

Die Stiftung Warentest hat im vergangenen Jahr insgesamt 16 Rauchmelder getestet. Mit einer Gesamtnote von 1,9 ist der Rauchmelder von Ei Electronics (Serie Ei650) Testsieger geworden.

Diesen Rauchmelder bietet HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover ab sofort zu einem Sonderpreis von **24,90 €** pro Melder an, der zu unseren bekannten Geschäftszeiten im HAUS & GRUNDEIGENTUM Service-Center, Theaterstr. 2, 30159 Hannover, erworben werden kann.

*Unser Tipp:* Warten Sie nicht zu lange mit der Beschaffung der benötigten Rauchmelder, denn es ist abzusehen, dass es spätestens im kommenden Jahr 2015 zu Engpässen und dann möglicherweise auch zu Preiserhöhungen kommen kann.

U. Seisselberg

## PC-Programme

### für private Vermieter

Speziell für den Bedarf des privaten Vermieters entwickelt, versteht sich die „easy“-Software von WAREHaus GmbH Immobilien-Informationssysteme als Problemlöser. Einfach in der Handhabung erleichtern sie die Arbeit des privaten Vermieters.

- **Nebenkostenabrechnung**
- **Hausverwaltung mit dem PC**
- **Heizkosten**
- **Vermieten**

Informieren Sie sich kostenlos über den Leistungsumfang Software und den Service des Herstellers.

**Termin: 26. März 2015 um 17.00 Uhr**

**Ort: HAUS & GRUNDEIGENTUM Service GmbH, Sitzungssaal 6,**

**3. OG, Prinzenstraße 10, 30159 Hannover**

**Referent: Thomas Wagemann (Betriebswirt der Wohnungswirtschaft)**

**Organisation: Aleksandra Peterek**

**Dauer: 2 Stunden**

**Anmeldung: HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover,**

**Tel. (05 11) 300 30-101**

Keine Zeit? Eine kostenlose Demo-CD erhalten Sie in unserem Service-Center, Theaterstr. 2, Hannover, Tel. (05 11) 300 30-101.

## Hauswartvertrag

### von HAUS & GRUNDEIGENTUM Medien GmbH

Eine schriftliche Vereinbarung ist eine gute Grundlage für die Beschäftigung eines Hauswirts. Dabei handelt es sich um einen Dienstvertrag. Ein solches Dienstverhältnis kann auch auf Basis eines sogenannten Minijobs begründet werden. Klare Vorgaben, Regelungen bzgl. Vergütung, Dauer der Beschäftigung, Urlaubsansprüchen und anderer Vereinbarungen beinhaltet der Hauswartvertrag von HAUS & GRUNDEIGENTUM Medien. Das Leistungsverzeichnis stellt klar, welche konkreten Tätigkeiten vom Hauswart auszuführen sind. In der Praxis ist häufig unklar, soweit kein Leistungsverzeichnis mit einem schriftlichen Hauswartvertrag vereinbart wurde, welche Aufgaben ein Hauswart auszuführen hat. Um Unklarheiten zu vermeiden, empfiehlt es sich zwingend, einen entsprechenden Hauswartvertrag mit einem anliegenden Leistungsverzeichnis abzuschließen.

Dies hat nicht nur Bedeutung für das eigentliche Hauswartdienstleistungsverhältnis, sondern auch für gegenüber Mietern abzurechnenden Betriebskosten. Die Position Hauswart kann im Mietvertrag als Betriebskostenumlage vereinbart werden. Hierzu ist jedoch ein klarer Nachweis erforderlich, welche Aufgaben der Hauswart ausführt. In der Praxis führt der Hauswart häufig nicht nur reine Hauswarttätigkeiten aus, sondern darüber hinaus auch Instandsetzungs-, Reparaturarbeiten und Verwaltungstätigkeiten. Diese Tätigkeiten können nicht als Betriebskosten umgelegt werden, da es Kosten sind, welche dem Eigentümer ausschließlich zulasten gelegt werden müssen. *Der Hauswartvertrag kann im Servicecenter in der Theaterstr. 2 sowie unter [www.haus-und-grundeigentum.de](http://www.haus-und-grundeigentum.de) erworben werden.*

## Niedersachsens romantische Klöster

Sie stecken voller Mythen und Geheimnisse, ihre historischen Mauern erzählen spannende Geschichten. Sie waren Zentren des Glaubens, der Kunst und Kultur aber auch der wirtschaftlichen und politischen Macht. Steinerne Zeugen einer bewegten Vergangenheit. Dennoch sind Klöster auch heute noch lebendige Orte. Stätten der Begegnung, der

Spiritualität und des christlichen Gemeinschaftslebens. In einer neuen Serie stellt WohnArt die schönsten und interessantesten Klöster in Niedersachsen vor.

### Folge 1: Das ehemalige Benediktinerkloster in Ebstorf



*Ebstorfer Weltkarte*

Die Erde ist eine Scheibe. Das jedenfalls glaubten die Menschen im Mittelalter. Den Beweis dafür finden Sie im Kloster Ebstorf. Dort nämlich können Sie die rund 800 Jahre alte **Ebstorfer Weltkarte** bewundern, die 1830 durch Zufall in einer Abstellkammer entdeckt wurde. Zusammengenäht aus 30 Pergamentblättern, handbemalt mit über 2300 Ortsdarstellungen in Form eines Rades. Im Mittelpunkt befindet sich Jerusalem als geistiges und religiöses Zentrum. Und weil das im Orient liegt, spricht man noch heute von Orientierung, wenn man den richtigen Weg sucht. Interessant, oder? Und nur eine von vielen spannenden Entdeckungen, die Sie beim Rundgang durch den spätmittelalterlichen Gebäudekomplex machen können. Zum Beispiel der **„Heilsspiegel“** – drei Glasmalereien im Kreuzgang, die um 1410 in einer Lüneburger Werkstatt geschaffen wurden und religiöse Motive zeigen. Ihre Farbmischung ist bis heute ein Geheimnis, ihre Brillanz und Ausdruckskraft einzigartig. Sie haben auch nach über 600 Jahren nichts von ihrer Faszination verloren.

Jeder Stein, jede Skulptur ein Stück lebendige Geschichte. Gegründet wurde das Kloster um 1160. Nach der Reformation wurde es zum evangelischen Damenstift umgewandelt, diente bis ins 20. Jahrhundert hinein als Heimstätte für die ledigen Töchter des Landadels. Nach dem 2. Weltkrieg wurde es zum Zufluchtsort für Vertriebene und Flüchtlinge, auch die Fürstendynastie von Anhalt fand im Kloster Schutz vor Vertreibung.

Heute ist das Klosterleben geprägt von einer Mischung aus Tradition und Moderne. Aufgenommen werden alleinstehende Frauen ab 60 Jahren, unabhängig von Beruf, Herkunft oder Familienstand. Über die Aufnahme entscheidet der Convent der Klosterdamen. Eine christliche Glaubensgemeinschaft, geleitet von einer Äbtissin, mit festen klösterlichen Regeln: Die Teilnahme an den täglichen Andachten und den Gottesdiensten in Klostertracht gehören ebenso dazu wie die Pflege der Kunstschatze und die regelmässigen Besucherführungen. Im Gegenzug hat jede Conventualin Anspruch auf eine mietfreie Wohnung, ein Stück Garten und eine kostenlose Grabstelle.

Vor allem durch seine Kunstschatze ist das Kloster Ebstorf zur touristischen Sehenswürdigkeit geworden, die jährlich über 12.000 Besucher anzieht. Und eine unerschöpfliche Fundgrube für Kunst- und Kulturwissenschaftler. Erst kürzlich wurden bei Renovierungsarbeiten in der Klosterkirche verborgene Grabkammern mit Sargteilen und Knochenresten entdeckt. Dazu Reste von Gebetszetteln, Flussperlen und eine Madonnenfigur der Heiligen Katharina. Sie sollen der Öffentlichkeit später in einer Sonderausstellung präsentiert werden. Eine Besichtigung der Kirche ist wegen der umfangreichen Renovierung zurzeit leider nicht möglich. Sie soll erst Ende 2015 abgeschlossen sein.

*Henning von Steuben*

### *Heilsspiegel*



## Modischer Sprecher

**Olaf Glaeseker (53)**, ehemaliger Pressereferent von Ex-Bundespräsident **Christian Wulff (55, CDU)** macht künftig in Mode. Der diplomierte Sportwissenschaftler und gelernte Journalist hat



einen Job bei der Bekleidungskette New Yorker angenommen. Dort soll er die Konzernkommunikation leiten und im Auftrag des Braunschweiger Unternehmens seine Beziehungen in die Politik spielen lassen. Als „Netzwerker“ hat der Medien-Profi Erfahrung: 2011 stand er wegen Korruption vor Gericht – als enger Mitarbeiter des Staatsoberhauptes soll er einem befreundeten Partyveranstalter Sponsorengelder beschafft, zum Dank dafür Gratis-Urlaube bekommen haben. Als die Vorwürfe bekannt wurden, quittierte Glaeseker seinen Dienst. Das Verfahren gegen ihn wurde später gegen eine Geldzahlung eingestellt.

## Grüne „Frauenpower“

Doppelmoral gehört für **Anja Piel (49)**, Grünen-Fraktionschefin im Landtag, zum politischen Selbstverständnis. Zuhause kämpft sie vollmundig für die Gleichstellung der Frauen, beim geplanten



und kurzfristig abgesagten Staatsbesuch mit Ministerpräsident **Stephan Weil (56, SPD)** in Saudi-Arabien wollte sie ihr Selbstbewusstsein im Koffer lassen: Sie habe sich schwarze Kopftücher gekauft und werde sich nur im Hintergrund aufhalten, verkündete sie vor Antritt der Reise. Und das in einem Land, das die Rechte der Frauen mit Füßen tritt – sie werden für Ehebruch gesteinigt, dürfen nicht mal Auto fahren. Anbiedere statt Flagge zeigen? Ihre Mitreise sei ein Signal,

dass auch Frauen Politik machen können, so ihre Rechtfertigung. Lippenbekenntnisse, die für die diskriminierten Frauen wie Hohn klingen müssen. Haltung sieht anders aus, Frau Piel!

## Hohe Ehrung

Er galt als „Gentleman der Wissenschaft“, als Mann der leisen Töne. Neun Jahre lenkte **Prof. Dr. Ing. Erich Barke (68)** als Präsident die Geschicke der Leibniz-Universität Hannover.



Jetzt ernannte ihn das Präsidium für seine Verdienste zum Ehrenbürger der Hochschule. Offizielle Würdigung seiner erfolgreichen Amtszeit: Er brachte die Uni bei der Exzellenzinitiative auf einen Spitzenplatz, verdoppelte die Drittmittel von fünfzig auf 100 Millionen Euro, gründete zusammen mit der MHH und der Tierärztlichen Hochschule das Niedersächsische Forschungszentrum NIFE. Einen dauerhaften Akzent setzte Barke schon kurz nach seinem Amtsantritt, als

er bei der Umbenennung der Hochschule den Namen „Leibniz Universität“ durchsetzte – gegen den Widerstand der damaligen Studentenvertretung.

## Wechsel beim Datenschutz

Von Facebook und Twitter hält sie nichts, vom Schutz der Privatsphäre umso mehr. Beste Voraussetzung für ihren neuen Job: **Barbara Thiel (59, CDU)** wurde vom Landtag einstimmig zu



Niedersachsens oberster Datenschutzzerin gewählt. Vorgeschlagen wurde die Christdemokratin, die zuletzt als Gesundheitsdezernentin bei der Region tätig war, von der rotgrünen Landesregierung. Innenminister **Boris Pistorius (54, SPD)** lobte ihre langjährige Verwaltungserfahrung, die Grünen schenken der Juristin zur Amtseinführung ein Buch mit dem vielsagenden Titel „Hände weg von unseren Daten“. Thiel selbst versteht sich als Beraterin, will vor wichtigen Entscheidungen politische Meinungen einholen. Zum Beispiel die von ihrem Ehemann **Roger Hische (56)** – er ist Bürgermeister von Springe.

## Prominenter Master

Ex-Landtagspräsident **Jürgen Gansäuer (70, CDU)** darf sich ab sofort „Master of Arts“ nennen. Die Universität Göttingen hat ihm den Hochschulgrad verliehen, nachdem er im Sommer 2014



seine Masterarbeit im Fachbereich Geschichte mit der Note 1,7 abgelegt hatte – sie trägt den Titel „Herzog Wilhelm im Spiegel seiner Tagebücher unter besonderer Berücksichtigung des Verhältnisses zwischen Braunschweig und Hannover“. Gansäuer hatte sein Studium 2008 nach dem Ausscheiden aus dem Landtag begonnen. Erst im Mai 2014 hatte der Historiker und Welfen-Experte als Gastredner auf der Jahreshauptversammlung von HAUS & GRUNDEIGENTUM mit seinem Vortrag zum 300. Jubiläum der Personalunion zwischen Hannover und Großbritannien im Kuppelsaal 2000 Verbandsmitglieder begeistert.

## FDP hakt nach

Erst lieferte seine Dienstwagen-Affäre wochenlang Schlagzeilen, jetzt sorgt der Wechsel von Ex-Staatsekretär **Udo Paschedag (60, Grüne)** in eine Berliner Anwaltskanzlei für Zoff im Landtag.

Die FDP fordert Auskunft darüber, ob Paschedags Kanzlei Aufträge von der rotgrünen Landesregierung erhält und wie er künftig bezahlt wird. Die liberale Empörung hat einen Grund: Nach seiner Versetzung in den vorzeitigen Ruhestand kassierte Paschedag drei Monate jeweils 11.000 Euro Gehalt, bekommt bis zu seiner Pensionierung drei Jahre lang monatlich 8000 Euro – zusammen rund 300.000 Euro. Der geschasste Politiker, der nur sechs Monate im Amt war, hatte die Anschaffung der rund 100.000 Euro teuren Luxuslimousine vom Typ Audi A8 mit „Rückenproblemen“ begründet.





# Erstattungsfähigkeit für Kosten eines Privatgutachtens



## Einleitung

Um einen Schadensersatzanspruch zu stellen bzw. ggf. auch gerichtlich geltend zu machen, ist es ratsam, sich vorher kundig zu machen, ob der vermeintliche Schädiger tatsächlich ein Fehlverhalten begangen hat. Gerade bei der Ausführung von Handwerkerarbeiten ist diese Frage nicht immer einfach zu beantworten. Denn ob der ausführende Handwerker seine Arbeiten fachgerecht, d.h. unter Beachtung der einschlägigen Normen, insbesondere DIN-Normen, ausgeführt hat, kann der Auftraggeber ohne eigene bautechnische Fachkenntnis in der Regel allein nicht erkennen. Er beauftragt daher einen Gutachter, der feststellen soll, ob der Handwerker ordentlich gearbeitet hat. Auf dieses Gutachten stützt er dann seinen Anspruch. Es handelt sich insoweit um ein Privatgutachten, da es von einer der Vertragsparteien und nicht einer offiziellen Seite, wie z. B. dem Gericht in Auftrag gegeben

wurde. Auch Gutachter können sich jedoch irren, so dass es nicht selten vorkommt, dass von der anderen Vertragspartei ein Gegengutachten eingeholt wird, welches dann auch tatsächlich zum entgegengesetzten Ergebnis kommt.

Geht die Angelegenheit anschließend vor Gericht, wird das Gericht in der Regel ein weiteres (Gerichtsgutachten) einholen, da das Gericht häufig nicht selbst die erforderliche Fachkenntnis hat. Auf dieses Gerichtsgutachten wird das Gericht im Normalfall sein Urteil stützen. Es stellt sich daher die Frage, ob der Kläger, sofern er obsiegt und das Gerichtsgutachten seine Rechtsauffassung stützt, als Schadensersatz auch die Kosten des von ihm veranlassten Privatgutachtens erstattet verlangen kann.

## Der Fall:

Dem vom BGH hier zu entscheidenden Fall lag ein Sachverhalt zugrunde, bei dem der Kläger Massivholzfertigparkett gekauft hatte, das er anschließend von einem Schreiner in seinem Wohnhaus verlegen ließ. Der Schreiner ging nach einer vom Verkäufer mitgelieferten Verlegeanleitung vor, die vom Hersteller des Parketts stammte. Nach der Verlegung traten am Parkett Mängel in Form von Verwölbungen auf. Der Verkäufer sah die Ursache nach Rücksprache mit dem Hersteller in einer zu geringen Raumfeuchtigkeit und wies die Mängelrüge des Klägers zurück. Der Kläger holte daraufhin ein Privatgutachten ein. Dieses kam zu dem Ergebnis, dass die Veränderungen des Parketts auf eine in diesem Fall ungeeignete, in der Verlegeanleitung aber als zulässig und möglich empfohlene Art der Verlegung zurückzuführen seien. Der Kläger verlangte daraufhin eine Minderung des Kaufpreises um 30 % sowie die Erstattung der Privatgutachterkosten. Die Ansprüche wurden durch die unteren Gerichte dem Kläger zugesprochen. Der Verkäufer wandte sich mit seiner Revision beim BGH lediglich gegen seine Verurteilung zum Ersatz der Sachverständigenkosten.

## Die Entscheidung:

Hierzu entschied der BGH mit Urteil vom 30. April 2014 (VIII ZR 275/13), dass dem Kläger auch der Anspruch auf Erstattung

der Kosten des Privatgutachtens gemäß § 439 Abs. 2 BGB zusteht. Nach § 439 Abs. 2 BGB hat der Verkäufer die zum Zwecke der Erfüllung erforderlichen Aufwendungen, insbesondere Transport-, Wege-, Arbeits- und Materialkosten zu tragen.

Nach ständiger Rechtsprechung gehören „zum Zwecke der Nacherfüllung erforderlichen Aufwendungen“ neben den in der Vorschrift benannten Transport-, Wege-, Arbeits- und Materialkosten auch Rechtsanwaltskosten und die Kosten des Sachverständigengutachtens. Ob derartige Aufwendungen anschließend tatsächlich zu einer (erfolgreichen) Nacherfüllung führen, ist für den zuvor bereits wirksam entstandenen Ersatzanspruch ohne Bedeutung, wenn der Mangel und die dafür bestehende Verantwortlichkeit des Verkäufers feststehen.

Selbst Kosten eines Privatgutachtens, welches nicht im Prozess vorgelegt wird, sind erstattungsfähig, wenn offensichtlich ist, dass die Kosten tatsächlich entstanden sind. Voraussetzung ist lediglich, dass die Kosten für die Einholung des Privatsachverständigengutachtens unmittelbar prozessbezogen sind. Dies war in dem vom BGH zu entscheidenden Fall (Beschluss vom 26.02.2013 – VI ZB 59/12) gegeben. Im dort zu entscheidenden Fall entstanden für die beklagte Versicherung nach dem Klagevorbringen des Klägers Anhaltspunkte für den Verdacht eines versuchten Versicherungsbetruges. Die Einholung eines Sachverständigengutachtens zur Klärung der Frage einer möglicherweise gegebenen Unfallmanipulation wurde daher als sachdienlich erachtet. Es kann also selbst im laufenden Prozess noch ein Privatgutachten eingeholt werden, unabhängig davon, wie die Prozesspartei die Beweissituation vor Klageerhebung eingeschätzt hat. Denn erstattungsfähig sind die Kosten der Einholung eines Privatgutachtens, wenn eine verständige und wirtschaftlich vernünftig denkende Partei die Kosten auslösende Maßnahme zum Zeitpunkt der Beauftragung des Gutachters als sachdienlich ansehen durfte. Die Kosten gelten dann als zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung notwendig.

*Dr. Andreas Reichelt*

## Der aktuelle Vortrag

**Am Montag, 23. Februar 2015, 17:45 Uhr** referiert Rechtsanwalt Oliver Francke-Weltmann im Großen Vortragssaal der Handwerkskammer, Berliner Allee 17, zum Thema:

**„Entscheidungen des BGH zum Wohnraummietrecht im Jahre 2014“**

**Am Montag, 9. März 2015, 17:45 Uhr** referiert Rechtsanwältin Christine Hagenah im Großen Vortragssaal der Handwerkskammer, Berliner Allee 17, zum Thema:

**„Widerrufsrecht und Pflichtangaben nach der Energieeinsparverordnung bei Wohnungsanzeigen – was muss der Vermieter beachten!“**

Anmeldung unter (0511) 30030-101 oder 30030-102 erforderlich. Bitte Mitgliedsausweis nicht vergessen! Für Mitglieder ist der Vortrag kostenlos. Nichtmitglieder zahlen einen Beitrag von 25,00 € – zahlbar nach Rechnungserhalt. Der Rechnungsbeleg dient als Eintrittskarte. Gehbehinderte und Rollstuhlfahrer möchten ihre Teilnahme bitte 2 Tage vorab beim Verein telefonisch anmelden.

## Exklusiver Partner vor Ort

2,4 Milliarden Euro Mietausfälle und die Schadenquote steigt jährlich um etwa 7 %.

Die Creditreform Hannover-Celle Bissel & Kruschel KG unterstützt regional 2.700 Mitgliedsunternehmen rund um das Thema Forderungsmanagement. Dazu gehört auch der **HAUS & GRUND-EIGENTUM Hannover, Verband der privaten Wohnungswirtschaft e.V.** Im Rahmen Ihrer Mitgliedschaft bei HAUS & GRUND haben Sie jetzt die Möglichkeit, die bereits titulierte Forderungen durch Creditreform einziehen zu lassen.

Experte im Einzug  
titulierter Forderungen

Sie haben titulierte Forderungen? Wenn ja, dann reichen Sie uns Ihre Titel einfach ein.

### Wir überzeugen Sie mit unserem Leistungsumfang durch:

1. Einschätzung des Verfahrenserfolges durch unsere Spezialisten
2. Permanente Kontrolle der Schuldnerbonität und Vermögenssituation
3. Adressermittlung
4. Aktives und passives Telefoninkasso
5. Gerichtsvollzieherbeauftragung
6. Durchführung sämtlicher Zwangsvollstreckungsmaßnahmen
7. Anmeldung offener Forderungen im Rahmen des Insolvenzverfahrens des Schuldners

Sie beauftragen Creditreform

Durch Analyse der Schuldnersituation kann das Verfahren rechtzeitig in die richtige Richtung kanalisiert werden. In unserem Bestand finden wir schnell alle nötigen Informationen zur Zahlungsfähigkeit Ihres Schuldners – damit Sie gutes Geld dem Schlechten nicht hinterherwerfen. Zusätzlich berücksichtigen wir sämtliche Schuldnerregistereinträge der Amtsgerichte, veröffentlichte Insolvenzzahlen und laufende Inkasso-Fälle. Damit garantieren wir Ihnen einen effizienten Inkassoprozess.

Titulierte Forderungen behalten 30 Jahre ihre Gültigkeit – in dieser Zeit kann aus dem Vermögen des Schuldners vollstreckt werden. Hat der Schuldner die Vermögensauskunft abgegeben oder weißt andere Merkmale der derzeitigen Zahlungsunfähigkeit auf, kann Creditreform anhand der Datenbank überprüfen, ob weitere Vollstreckungsversuche erfolgsversprechend sind. Im Nichterfolgsfall übernimmt Creditreform die Kosten des Verfahrens. Im Erfolgsfall wird eine Erfolgsprovision fällig.

Durch Übergabe Ihrer Originalunterlagen, sowie eines unterzeichneten Einzelauftrages kann die Bearbeitung durch uns erfolgen.

Weitere Informationen zum Thema Forderungsmanagement erhalten Sie unter [www.crefo.de](http://www.crefo.de).

# CrefoProFIT

Forderungseinzug mit System

## Unsere „Schwarzen Männer“ tragen Größe 36!




**Creditreform**  
UNTERNEHMEN SIE NICHTS OHNE UNS.

[www.crefo.de](http://www.crefo.de)

# Rauchen auf dem Balkon



## Einleitung

Laut BGH gehört das Rauchen zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietwohnung. Diese Entscheidung des BGH sahen viele Raucher als Freifahrtsschein an. Die Instanzgerichte zeigen jedoch in ihren Entscheidungen immer häufiger auf, wo die Grenze des von Nachbarn und Mietern hinzunehmenden Rauchens im Einzelfall liegt. Bekanntester Fall dürfte derjenige des Starkrauchers Friedhelm Adolfs aus Düsseldorf sein. Dieser rauchte in seiner Wohnung ständig so stark, dass der Zigarettenqualm durch die Türritzen in den Hausflur gelangte. Da sich sein Verhalten trotz Abmahnung zu häufigerem Lüften nicht änderte, erhielt er die fristlose Kündigung. Sowohl das zuständige Amtsgericht als auch das Landgericht gaben dem Vermieter recht. Obwohl der Mieter schon mehr als 40 Jahre seine Wohnung inne hatte und in dem Haus früher als Hausmeister tätig war, wurde er zur Räumung verurteilt, denn er hat es pflichtwidrig unterlassen, Maßnahmen zu ergreifen, die das Eindringen des Zigarettenrauchs in den Hausflur verhindern oder wenigstens reduzieren. Zu denken wäre hier an ein angepasstes Lüftungsverhalten und häufigeres Leeren der Aschenbecher.

Wahrscheinlich als Folge dieser Urteile wehren sich Mieter bzw. Nachbarn nunmehr auch gegen Rauchbelästigungen auf dem Balkon, die von Nachbarbalkonen oder darunter liegenden Balkonen ausgehen. Das Amtsgericht Rathenow und das Landgericht Potsdam wiesen jedoch Klagen wegen Störung durch Zigarettenrauchs zunächst zurück. Der BGH hob hingegen das landgerichtliche Urteil auf.

## Der Fall:

Die Parteien sind Mieter in einem Mehrfamilienhaus in Brandenburg. Die Kläger wohnen im 1. Stock, die Beklagten im Erdgeschoss. Die Balkone der Wohnungen liegen übereinander. Die Be-

klagten sind Raucher und nutzen den Balkon mehrmals am Tag zum Rauchen, wobei der Umfang des täglichen Zigarettenkonsums streitig ist. Die Kläger fühlen sich als Nichtraucher durch den von dem Balkon aufsteigenden Tabakrauch gestört und verlangen deshalb von dem Beklagten, das Rauchen auf dem Balkon während bestimmter Stunden zu unterlassen.

## Die Entscheidung:

Mit Urteil vom 16. Januar 2015 (V ZR 110/14) hob der BGH die landgerichtliche Entscheidung auf und wies den Fall an das Landgericht zurück zur weiteren Tatsachenermittlung. In der Sache selbst wies der BGH jedoch darauf hin, dass es einem Mieter gegenüber demjenigen, der ihn in seinem Besitz durch sogenannte Emissionen stört (zu diesem gehören Lärm, Gerüche, Ruß sowie auch Tabakgeruch) grundsätzlich einen Unterlassungsanspruch zusteht. Das gilt auch im Verhältnis von Mietern untereinander. Der Abwehrensanspruch ist nicht deshalb ausgeschlossen, weil das Rauchen eines Mieters im Verhältnis zu seinem Vermieter grundsätzlich zum vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung gehört. Denn vertragliche Vereinbarungen zwischen einem Mieter und seinem Vermieter rechtfertigen nicht Störungen Dritter.

Der Abwehrensanspruch ist jedoch ausgeschlossen, wenn die mit dem Tabakrauch verbundenen Beeinträchtigungen nur unwesentlich sind. Das ist anzunehmen, wenn sie auf dem Balkon der Wohnung des sich gestört fühlenden Mieters nach dem Empfinden eines verständigen durchschnittlichen Menschen nicht als wesentliche Beeinträchtigungen empfunden werden.

Liegt hingegen nach diesem Maßstab eine als störend empfundene, also wesentliche gedankliche Beeinträchtigung vor, besteht der Unterlassungsanspruch allerdings nicht uneingeschränkt. Es kollidieren hier zwei grundrechtlich geschützte Besitzrechte, die in einen angemessenen Ausgleich gebracht

werden müssen. Einerseits steht dem Mieter das Recht auf eine von Belästigungen durch Tabakrauch freie Nutzung seiner Wohnung zu, andererseits hat der andere Mieter das Recht seine Wohnung zur Verwirklichung seiner Lebensbedürfnisse – zu denen auch das Rauchen gehört – zu nutzen. Das Maß des zulässigen Gebrauchs und der hinzunehmenden Beeinträchtigungen ist nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu bestimmen. Im Allgemeinen wird dies auf eine Regelung nach Zeitabschnitten hinauslaufen. Dem Mieter sind Zeiträume freizuhalten, in denen er seinen Balkon uneinträchtigt von Rauchbelästigungen nutzen kann, während dem anderen Mieter Zeiten einzuräumen sind, in denen er auf dem Balkon rauchen darf. Die Bestimmung der konkreten Zeiträume hängt von den Umständen des Einzelfalls ab.

Des Weiteren setzte sich der BGH ausdrücklich mit dem Argument auseinander, ob auch dann ein Abwehrensanspruch gegeben sein kann, wenn die Geruchsbelästigung nur unwesentlich ist, dafür aber die Gefahr einer Gesundheitsbeeinträchtigung droht. Hierzu stellte er fest, dass Emissionen, die die Gefahr gesundheitlicher Schäden begründen, grundsätzlich als eine wesentliche und damit nicht zu dulddende Beeinträchtigung zu sehen sind. Bei der Einschätzung der Gefährlichkeit der Einwirkungen durch aufsteigenden Tabakrauch ist jedoch zu berücksichtigen, dass im Freien geraucht wird. Insoweit kommt den Nichtraucherenschutzgesetzen des Bundes und der Länder, die das Rauchen im Freien grundsätzlich nicht verbieten, eine Indizwirkung dahingehend zu, dass mit dem Rauchen auf dem Balkon keine konkreten Gefahren für die Gesundheit anderer einhergehen. Nur wenn es dem Mieter gelingt, diese Annahme zu erschüttern, indem er nachweist, dass im konkreten Fall der fundierte Verdacht einer Gesundheitsbeeinträchtigung besteht, wird eine wesentliche Beeinträchtigung vorliegen und des-

## Aktuelle Mitteilungen zum Thema Basiszinssatz

- Basiszinssatz ab dem 01.01.2015: -0,83 %
  - 2015 ist kein Schaltjahr!
- Zinsberechnungen im Zeitraum vom 01.01.–31.12.2015 sind mit 365 Zinstagen durchzuführen.

halb eine Gebrauchsregelung getroffen werden müssen.

### Fazit:

Zunächst bleibt also in jedem Fall festzustellen, ob eine Geruchsbelästigung wesentlich ist. Hierzu sollte ein Ortstermin mit einer objektiven Person durchgeführt werden. Handelt es sich bei objektiver Beurteilung noch nicht um eine „wesentliche“ Beeinträchtigung, ist der Zigarettenrauch grundsätzlich hinzunehmen. Ein anderes Ergebnis ist bei einer für grundsätzlich unwesentlich erachteten Beeinträchtigung nur dann denkbar, wenn der sich gestört fühlende Mieter aufgrund konkreter Umstände darlegen kann, dass in seinem Fall ein fundierter Verdacht einer Gesundheitsbeeinträchtigung trotzdem besteht.

Liegt hingegen eine „wesentliche“ Beeinträchtigung vor, ist im Rahmen einer Interessenabwägung zwischen dem Recht auf Freiheit zur Lebensführung und dem Recht auf ungestörte Nutzung der Mietfläche (Balkon) eine Regelung über Rauchzeiten auf dem Balkon zu treffen.

*Dr. Andreas Reichelt*

Geltungszeitraum	Basiszinssatz	Verzugszinssatz	
		Verbrauchergeschäfte	Handelsgeschäfte
<b>Inkrafttreten BGB, HGB</b> 01.01.1900 -> 31.12.1999		BGB § 288 (1) S. 1 aF 4 %	HGB § 352 (1) S. 1 aF 5 %
<b>Inkrafttreten DÜG</b> 01.01.1999 -> 30.04.1999 01.05.1999 -> 31.08.1999 01.09.1999 -> 31.12.1999 01.01.2000 -> 30.04.2000	DÜG § 1 2,50 % 1,95 % 1,95 % 2,68 %	4 % 4 % 4 % 4 %	5 % 5 % 5 % 5 %
<b>Inkrafttreten ZBeschlG</b> 01.05.2000 -> 31.08.2000 01.09.2000 -> 31.12.2000 01.01.2001 -> 30.04.2001 01.05.2001 -> 31.08.2001 01.09.2001 -> 31.12.2001	3,42 % 4,26 % 4,26 % 4,26 % 3,62 %	BGB § 288 (1) S. 1 aF 8,42 % 9,26 % 9,26 % 9,26 % 8,62 %	
<b>Inkrafttreten SchRModG</b> 01.01.2002 -> 30.06.2002 01.07.2002 -> 31.12.2002 01.01.2003 -> 30.06.2003 01.07.2003 -> 31.12.2003 01.01.2004 -> 30.06.2004 01.07.2004 -> 31.12.2004 01.01.2005 -> 30.06.2005 01.07.2005 -> 31.12.2005 01.01.2006 -> 30.06.2006 01.07.2006 -> 31.12.2006 01.01.2007 -> 30.06.2007 01.07.2007 -> 31.12.2007 01.01.2008 -> 30.06.2008 01.07.2008 -> 31.12.2008 01.01.2009 -> 30.06.2009 01.07.2009 -> 31.12.2009 01.01.2010 -> 30.06.2010 01.07.2010 -> 31.12.2010 01.01.2011 -> 30.06.2011 01.07.2011 -> 31.12.2011 01.01.2012 -> 30.06.2012 01.07.2012 -> 31.12.2012 01.01.2013 -> 30.06.2013 01.07.2013 -> 31.12.2013 01.01.2014 -> 30.06.2014 01.07.2014 -> 28.07.2014 29.07.2014 -> 31.12.2014 01.01.2015 -> 30.06.2015	BGB§ 247 (1) nF 2,57 % 2,47 % 1,97 % 1,22 % 1,14 % 1,13 % 1,21 % 1,17 % 1,37 % 1,95 % 2,70 % 3,19 % 3,32 % 3,19 % 1,62 % 0,12 % 0,12 % 0,12 % 0,12 % 0,12 % 0,12 % 0,37 % 0,12 % 0,12 % 0,12 % 0,12 % -0,13 % -0,38 % -0,63 % -0,73 % -0,73 % -0,83 %	BGB § 288 (1) S. 2 nF 7,57 % 7,47 % 6,97 % 6,22 % 6,14 % 6,13 % 6,21 % 6,17 % 6,37 % 6,95 % 7,70 % 8,19 % 8,32 % 8,19 % 6,62 % 5,12 % 5,12 % 5,12 % 5,12 % 5,12 % 5,12 % 5,37 % 5,12 % 5,12 % 5,12 % 5,12 % 4,87 % 4,62 % 4,37 % 4,27 % 4,27 % 4,17 %	BGB § 288 (2) nF 10,57 % 10,47 % 9,97 % 9,22 % 9,14 % 9,13 % 9,21 % 9,17 % 9,37 % 9,95 % 10,70 % 11,19 % 11,32 % 11,19 % 9,62 % 8,12 % 8,12 % 8,12 % 8,12 % 8,12 % 8,37 % 8,12 % 8,12 % 8,12 % 8,12 % 7,87 % 7,62 % 7,37 % 7,27 % 8,27 % 8,17 %



### DIPL.- ING. VOLKER BRATKE

Von der IHK Hannover öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken

#### Immobilienbewertung

- Erbauseinandersetzung
- Vermögenseinwandersetzung
- Kauf, Verkauf
- Entnahme Betriebsvermögen
- Vorlage beim Finanzamt
- Gerichtsgutachten

Dorfstraße 64  
30966 Hemmingen



volker@bratke.net · www.Wert-Ermittlung.de · **Telefon 0511-420893**



### SchröderWiechertRennerJonsky

Notar · Rechtsanwälte · Steuerberater

Notar · Rechtsanwalt **R. Schröder**

**Erbrecht**

Fachanwalt für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht

Rechtsanwalt **K. Renner**

**Mietrecht**

Versicherungsrecht · Nachbarschaftsrecht  
Fachanwalt für Miet- und  
Wohnungseigentumsrecht

Rechtsanwalt · Notar **M. Wiechert**

**Immobilienrecht**

Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht  
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Steuerberater Dipl.-Kfm. **G. Jonsky**

**Steuerrecht**

Steuererklärungen · Jahresabschlüsse  
Finanz- und Lohnbuchhaltung  
Ertrags- und Finanzplanung

Berliner Allee 13 · 30175 Hannover

Telefon: (05 11) 3 80 82-0 · Telefax: (05 11) 3 80 82-82

www.swrj.de

# Besichtigungsrecht des Vermieters nur bei konkretem Anlass



## Einleitung

Mit der Übergabe der Schlüssel räumt der Vermieter dem Mieter den unmittelbaren Alleinbesitz an der Mietsache ein. Ab diesem Moment steht dem Mieter Artikel 13 GG (Unverletzlichkeit der Wohnung) mit der Folge zur Seite, dass er unter Ausschluss des Vermieters allein bestimmen kann, wem er Zutritt zu den Mieträumen gewährt.

Demgegenüber steht dem Vermieter auf der Ebene des Grundgesetzes Artikel 14 (Eigentum) zur Seite, der gewährleistet, dass dem Vermieter die Wahrnehmung seiner durch Artikel 14 GG geschützten Interessen möglich ist. Insofern ist zur Bestimmung des Besichtigungsrechts des Vermieters eine Abwägung zwischen dem grundgesetzlich geschützten Hausrecht des Mieters und dem grundgesetzlich geschützten Eigentumsrecht des Vermieters vorzunehmen.

Der Gesetzgeber hat diese Abwägung mit dem Ergebnis vorgenommen, dass er für bestimmte Fälle die Eigentümerrechte höherwertig beurteilt als das Hausrecht des Mieters. Ausfluss dieses Abwägungsergebnisses ist § 555 a BGB, der dem Vermieter das Recht zur Durchführung von Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen sowie § 555 d BGB, der dem Vermieter die Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen gestattet. Mit dieser Erlaubnis wird dem Vermieter incidenter das Recht gewährt, eine Besichtigung zwecks Kontrolle der fachgerechten Ausführung der vorbenannten Arbeiten durchzuführen.

## Der Fall:

Die Vermieterin suchte den Mieter ihres Hauses vereinbarungsgemäß auf, um zwischenzeitlich installierte Rauchmelder in Augenschein zu nehmen. Bei dieser Gelegenheit versuchte die Vermieterin das gesamte Haus zu inspizieren und gegen den Willen des Mieters auch Zimmer zu betreten, die nicht mit Rauchmeldern versehen waren. Sie öffnete dabei ein

Fenster und nahm Gegenstände von der Fensterbank. Der Aufforderung des Mieters, das Haus zu verlassen, kam die Vermieterin nicht nach.

Bisher war umstritten, ob dem Vermieter auch das Recht zusteht, ohne konkreten Anlass in Zeitabständen von 1 - 2 Jahren eine Besichtigung des Mietobjekts vorzunehmen. Begründet wurde ein derartiges Recht mit der Prüfungs- und Untersuchungspflicht im Rahmen der allgemeinen Sorgfaltspflicht zur Erhaltung des Mietobjekts.

## Die Entscheidung:

Dieser Auffassung erteilte der BGH nunmehr mit Urteil vom 04.06.2014 (VIII ZR 289/13) eine Absage. Denn im Urteil stellte der BGH ausdrücklich fest, dass dem Vermieter ein periodisches, etwa alle ein bis zwei Jahre zu gewährendes Recht, ohne besonderen Anlass den Zustand der Wohnung zu kontrollieren, nicht zusteht. Dem Vermieter steht ein solches Recht auch nicht aus einer Formulklausel im Mietvertrag zu, wonach der Vermieter berechtigt sei, dass vom Mieter gemietete Objekt nach vorheriger Ankündigung zur „Überprüfung des Wohnungszustandes“ zu besichtigen. Denn diese ein anlassloses Betretungsrecht regelnde Klausel benachteiligt den Mieter unangemessen und ist daher gem. § 307 Abs. 1 BGB unwirksam.

Der BGH stellte deutlich heraus, dass während der Dauer des Mietvertrages das alleinige und uneingeschränkte Gebrauchsrecht an der Wohnung dem Mieter zugewiesen ist. Zudem steht die Wohnung des Mieters als die räumliche Sphäre, in der sich das Privatleben entfaltet, unter dem Schutz des Artikels 13 Abs. 1 GG, der das Recht gewährleistet, in diesen Räumen „in Ruhe gelassen zu werden“. Vor diesem Hintergrund, so der BGH weiter, kann dem Vermieter von Wohnraum, entgegen einer Auffassung, die teilweise in der Instanz-Rechtsprechung und in der Literatur vertreten wird, nicht das

Recht zugebilligt werden, die Mietsache auch ohne besonderen Anlass in einem regelmäßigen zeitlichen Abstand von 1 – 2 Jahren zu besichtigen.

## Wann besteht ein Besichtigungsrecht:

Eine vertragliche, aus § 242 BGB (Treu und Glauben) herzuleitende Nebenpflicht des Mieters, dem Vermieter - nach entsprechender Vorankündigung - den Zutritt zu seiner Wohnung zu gewähren, besteht somit nur dann, wenn es hierfür einen konkreten sachlichen Grund gibt, der sich zum Beispiel aus der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Objektes ergeben kann (Landgericht München, II ZMR 2009, 371).

Nutzungsbedingte Anlässe für eine Besichtigung bestehen zum Beispiel, wenn diese notwendig ist, damit der Vermieter seiner Verpflichtung zur Erhaltung des vertragsgemäßen Gebrauchs (§ 535 BGB) nachkommen kann. Dies ist zum Beispiel immer der Fall bei Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen. Ferner ist dem Vermieter ein Besichtigungsrecht zuzubilligen, wenn ein Aufmaß zum Zweck der Mieterhöhung zu nehmen ist, bei Durchführung der Besichtigung durch Kauf- und Mietinteressenten, beim Ablesen von Messeinrichtungen, beim Überprüfen des vertragsgerechten Gebrauchs der Mietsache, d. h. wenn der begründete Verdacht einer unzulässigen Tierhaltung in der Wohnung besteht, wenn eine Bauprüfung erforderlich ist, zur Erteilung der Abgeschlossenheit usw..

Zur Durchführung der Besichtigung bedarf es in jedem Fall der Terminabsprache mit dem Mieter. Dabei ist auf wichtige Belange des Mieters Rücksicht zu nehmen. Eine Ausnahme von der grundsätzlichen Ankündigungspflicht des Vermieters besteht dann, wenn Gefahr in Verzug, also z. B. ein Wasserrohrbruch stattgefunden hat und der Vermieter sich vor Ort über den Umfang der notwendigen Arbeiten ein Bild verschaffen will.

Die Ankündigungsfrist hängt vom Einzelfall ab. Prinzipiell müssen zwischen Zugang der Ankündigung und dem Termin mindestens 24 Stunden liegen (AG Köln, WM 1986, 86). Teilweise wird in der Literatur die Auffassung vertreten, dass eine generelle Frist von 14 Tagen außerhalb der Eilbedürftigkeit und anderen besonders gelagerten Fällen einzuhalten ist. Für die Besichtigung mit Kaufinteressenten soll eine Frist von 3 – 4 Tagen ausreichend sein (LG Frankfurt a. M., NZM 2002, 696; AG Hamburg, WM 1992, 540).

Bei der Besichtigung mit Kaufinteressenten ist eine Frequenz von drei Zutrittsverlangen pro Monat grundsätzlich zumutbar (LG Frankfurt a. M., NZM 2002, 696). Die Beschränkung der Besichtigung auf einmal pro Woche ist nicht vertragswidrig (LG Kiel, WM 1993, 52).

Dauern die Verkaufsbemühungen bereits geraume Zeit an, in der der Mieter dem Vermieter die gewünschten Termine gewährt hat, kann der Mieter, der den Verkauf generell nicht verhindern kann, für die Zukunft verlangen, dass sich die Belästigung durch die Kaufinteressenten auf einen Sammeltermin pro Monat beschränkt (AG Hamburg, WM 1992, 540). Ob dieser dann allerdings auf 30 min beschränkt sein muss, erscheint zweifelhaft. Der Verkäufer muss auch bei einem solchen Sammeltermin die Möglichkeit haben, mit den Interessenten einzeln die Räume, beispielsweise im Viertelstundentakt, zu besichtigen.

Der Vermieter darf eine oder mehrere benötigte Personen zur Besichtigung mitbringen oder geeignete Vertreter bestimmen. Insoweit hat eine Abwä-

gung der Belange des Mieters mit den Vermieterinteressen stattzufinden. Das Interesse des Vermieters wird dabei regelmäßig nur dann überwiegen, wenn die Anwesenheit der betreffenden Person für den Erfolg der Besichtigung unerlässlich ist. Der Mieter ist nicht berechtigt, den Zutritt des Vermieters und anderer Personen davon abhängig zu machen, dass ihm Name und Anschrift dieser Personen vorab mitgeteilt werden (LG Trier, WM 1993, 185; LG Stuttgart, WM 1991, 578). Allerdings kann er darauf bestehen, dass sich die Begleitpersonen ausweisen und kann sich deren Namen notieren (AG München, WM 1994, 425).

Für eine Wohnungsbesichtigung mit Kaufinteressenten ist regelmäßig von einer Dauer von 30 – 40 min ausgehen (LG Frankfurt a. M., NZM 2002, 696). Es muss die Möglichkeit bestehen, die Örtlichkeiten eingehend zu untersuchen und den vorgefundenen Zustand an Ort und Stelle zu diskutieren. Grundsätzlich ist der Vermieter ohne Erlaubnis des Mieters nicht berechtigt, in der Wohnung zu fotografieren (AG Frankfurt a. M., WM 1998, 343; AG Düsseldorf, NZM 1998, 912). Soweit jedoch ein Rechtsschutzbedürfnis des Vermieters dahingehend besteht, den Zustand der Wohnung bzw. einzelne Teile fotografisch festzuhalten, soll dies auch erlaubt sein (AG Hannover, ZMR 2001, 282).

Ob der Vermieter Gewohnheiten des Mieters respektieren und gegebenenfalls die Schuhe vor der Tür ausziehen muss, ist umstritten. Insbesondere ist ein in den Räumlichkeiten des Mieters eventuell bestehendes Rauchverbot Folge zu leisten.

## Rechtsfolgen bei Verweigerung des Zutrittsrechts:

Sofern der Mieter den Zutritt verweigert, obwohl im Einzelfall eine Verpflichtung besteht, hat der Vermieter die Möglichkeit, seinen Anspruch auf Besichtigung des Mietobjekts im Wege der Leistungs- bzw. Duldungsklage durchzusetzen. Unter keinen Umständen ist er jedoch berechtigt, sich mit Gewalt Zugang zu den Mieträumen zu verschaffen. Dies würde einen Hausfriedensbruch (§ 123 StGB) bzw. verbotene Eigenmacht (§ 858 BGB) darstellen.

Im Wege der einstweiligen Verfügung kann das Besichtigungsrecht nur in ganz besonders gelagerten Ausnahmefällen durchgesetzt werden (LG Duisburg, NZM 2006, 897). Für die Besichtigung mit Kaufinteressenten oder zur Überprüfung der Renovierungsbedürftigkeit fehlt es an der erforderlichen Eilbedürftigkeit (AG Hamburg, WM 1981, 6). Denkbar ist das Verfahren jedoch, wenn sich äußerliche Mängel zeigen, die zunächst von einem Fachmann überprüft werden müssen, um die notwendigen Arbeiten veranlassen zu können.

Verweigert der Mieter pflichtwidrig die Besichtigung, ist er zum Schadenersatz verpflichtet, wenn dem Vermieter durch die Verweigerung seines Besichtigungsrecht ein Mietausfall z. B. dadurch entsteht, wenn ein potentieller Mieter von der Anmietung Abstand nimmt, weil er die Räumlichkeiten nicht besichtigen kann und diese anschließend leer stehen.

Dr. Andreas Reichelt

### Sehr geehrte Mitglieder,

aufgrund der in das Mietrechtsreformgesetz aufgenommenen Ausschlussfrist von 12 Monaten für die **Abrechnung von Betriebskosten** kann seitens HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover nur noch Gewähr für die pünktliche Durchführung einer Betriebskostenabrechnung übernommen werden, sofern die Unterlagen der Betriebskostenabrechnung spätestens 3 Monate vor Ablauf der 12-Monatsausschlussfrist hier im Hause eingegangen sind. Wir bitten, dies zukünftig zu beachten.

HAUS & GRUNDEIGENTUM Hannover, Rechtsabteilung



Rechtsanwälte und Notare

Im Grammophon Park  
Podbielskistraße 158 • 30177 Hannover  
Telefon (0511) 90 98 40 • Telefax (0511) 909 84 20  
hannover@srk-kanzlei.de • www.srk-kanzlei.de

Ihre Fachanwälte  
rund um die Immobilie

### Albrecht Reimann

Rechtsanwalt und Notar

### Berthold v. Knobelsdorff

Rechtsanwalt, Fachanwalt für  
Miet- und Wohnungseigentumsrecht

### Tobias Schele

Rechtsanwalt, Mediator, Fachanwalt für  
Bau- und Architektenrecht, Fachanwalt  
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

### Dr. Andreas C. Brinkmann

LL.M. (Wellington)  
Rechtsanwalt, Fachanwalt für  
Miet- und Wohnungseigentumsrecht

# Räumungsklage macht Widerspruch gegen die stillschweigende Verlängerung des Wohnungsverhältnisses entbehrlich



## Einleitung

Wird ein Mietverhältnis gekündigt, endet es im Allgemeinen bei fristloser Kündigung mit Zugang des Kündigungsschreibens und bei ordentlicher, unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist ausgesprochener Kündigung, zu einem bestimmten zukünftigen Termin. Gemäß § 545 BGB verlängert sich das Mietverhältnis jedoch auf unbestimmte Zeit, wenn der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fortsetzt und keine der Vertragsparteien ihren entgegenstehenden Willen innerhalb von zwei Wochen dem anderen Teil erklärt. Die 2-Wochen-Frist beginnt für den Mieter mit der Fortsetzung des Gebrauchs der Mietsache, für den Vermieter mit dem Zeitpunkt, in dem er von der Fortsetzung des Gebrauchs der Mietsache Kenntnis erhält.

## Der Fall:

Das Mietverhältnis wurde vermierterseits zum 31.07.2012 gekündigt. Der Mieter zog jedoch aus den Räumlichkeiten nicht aus. Der Vermieter erhob daraufhin Räumungsklage am 07.08.2012. Die Klageschrift wurde dem Mieter am 22.09.2012 zugestellt. Bis zur Zustellung der Klageschrift hatte der Vermieter einen Widerspruch gegen die stillschweigende Fortsetzung des Mietverhältnisses gemäß § 545 Satz 1 BGB nicht ausgesprochen. Die Widerspruchsfrist gemäß § 545 Abs. 1 BGB war damit bereits verstrichen. Der Mieter berief sich deshalb im Rahmen des Räumungsprozesses darauf, dass das Mietverhältnis nach Ausspruch der Kündigung mangels Widerspruch der Vermieterseite gemäß § 545 Abs. 1 BGB stillschweigend fortgesetzt worden sei und daher kein Räumungsanspruch mehr bestünde.

## Die Entscheidung:

Der BGH ließ die Einwendungen des Mieters nicht gelten und gab der Räumungsklage mit Urteil vom 25.06.2014

(VIII ZR 10/14) statt. Der BGH stellte fest, dass das Mietverhältnis nicht durch Fortsetzung gemäß § 545 BGB verlängert worden sei. Zwar enthalte weder das Kündigungsschreiben vom 05.01.2012 einen derartigen Widerspruch noch habe der Vermieter einen Widerspruch in dem Zeitraum zwischen Ausspruch der Kündigung und Zustellung der Räumungsklage in sonstiger Weise erklärt. Die Zustellung der Räumungsklage stehe jedoch dem nach § 545 Abs. 1 BGB erforderlichen Widerspruch des Vermieters gleich. Der Widerspruch sei auch rechtszeitig erfolgt, denn die zweiwöchige Widerspruchsfrist sei in diesem Fall gemäß § 167 ZPO dadurch gewahrt, dass der Vermieter am 07.08.2012 Räumungsklage eingereicht hat. Die Räumungsklage wurde zwar erst am 22.09.2012, und damit nach Ablauf der 2-Wochen-Frist, dem Mieter zugestellt. Dieser Umstand beruhe jedoch nicht auf Versäumnissen des Vermieters sondern auf gerichtlichen Umständen.

Soll durch die Zustellung eine Frist gewahrt werden oder die Verjährung neu beginnen oder nach § 204 BGB gehemmt werden, tritt diese Wirkung bereits mit Eingang des Antrages oder der Erklärung ein, wenn die Zustellung demnächst erfolgt (§ 167 ZPO). Diese Vorschrift kommt nach Ansicht des BGH hier zum Tragen und bewirkt, dass im hier zu entscheidenden Fall nicht auf den Zeitpunkt der Zustellung der Räumungsklage abzustellen ist sondern auf den Zeitpunkt der Einreichung der Klageschrift bei Gericht. Dieser Zeitpunkt lag innerhalb der 2-Wochen-Frist des § 545 Abs. 1 BGB.

Die vom BGH festgestellte Anwendbarkeit des § 167 ZPO auf die Widerspruchsfrist des § 545 BGB ist insoweit bemerkenswert, als in der früheren Rechtsprechung, auch des BGH, die Rückwirkung des § 167 ZPO auf die Widerspruchsfrist des § 545 BGB abgelehnt wurde. Bereits mit seiner Entscheidung vom 17.07.2008 (I ZR 109/05) hatte der BGH festgestellt, dass § 167 ZPO (Rückwirkung der Zu-

stellung) regelmäßig auch auf Fristen anzuwenden ist, die auch durch außergerichtliche Geltendmachung gewahrt werden können.

Da die Räumungsklage somit als innerhalb der 2-Wochen-Frist des § 545 BGB erhoben galt, trat die stillschweigende Mietvertragsverlängerung gemäß § 545 BGB nicht ein, so dass die Räumungsklage des Vermieters erfolgreich war.

## Konsequenzen:

Eine stillschweigende Verlängerung des Mietvertrages gemäß § 545 BGB kann der Vermieter verhindern, indem er:

1. den Widerspruch gegen die Fortsetzung des Gebrauchs der Mietsache über den Räumungstermin hinaus bereits im Kündigungsschreiben erklärt,
2. den Widerspruch gegen die Fortsetzung des Gebrauchs der Mietsache über den Räumungstermin hinaus in einem separaten Schreiben innerhalb der 2-Wochen-Frist des § 545 BGB gegenüber dem Mieter schriftlich erklärt,
3. den Widerspruch gegen die Fortsetzung des Gebrauchs der Mietsache durch Einreichung der Räumungsklage bei Gericht innerhalb der Frist des § 545 BGB erklärt.

Der BGH wies in der oben benannten Entscheidung darauf hin, dass der Vermieter seinen Widerspruch gegen die Verlängerung des Mietverhältnisses nach § 545 BGB nicht eindeutiger zum Ausdruck bringen kann als durch die Einreichung einer Räumungsklage. Dem ist sicherlich zuzustimmen.

# Richtig Heizen und Lüften

## Schimmel verhindern

**Ungefähr 0,8 Liter Wasser in Wasserdampfform gibt ein Mensch pro Nacht über Atmung und Transpiration an die Raumluft des Schlafzimmers ab.**

Die Zimmerpflanzen im Wohnzimmer können es leicht auf einen Liter Feuchtigkeitsproduktion pro Tag bringen. Beim Kochen und Duschen fällt auch einiges an und in so manchen Haushalten muss auch noch die Wäsche in der Wohnung getrocknet werden. Insgesamt kann sich dies leicht auf 8 Liter Luftfeuchtigkeit in einem Drei-Personen-Haushalt summieren – täglich.

Luftfeuchtigkeit  
zwischen 40 und 55 %

Wenn diese Feuchtigkeit nicht regelmäßig und in ausreichendem Maße durch Lüften nach draußen befördert wird, kommt es ganz schnell dazu, dass sie an kühleren Stellen – vor allem an den Außenwänden – kondensiert. Bis an diesen feuchten Stellen der Schimmel zu wachsen beginnt, dauert es dann meistens nicht mehr lange.



Mit dem Wohnklima-Messgerät DTH-10-S behalten Sie die Luftfeuchtigkeit im Blick.

Um das zu verhindern sollte die relative Luftfeuchtigkeit während der Heizperiode etwa zwischen 40 und 55 Prozent (bei Temperaturen zwischen 19 und 22 C) gehalten werden. Zur Kontrolle hält die HAUS & GRUNDEIGENTUM Service GmbH das Wohnklima-Messgerät DTH-10-S der Firma Klimatherm Messgeräte bereit, ein sogenanntes Hygro-Thermometer, das sowohl Raumluftfeuchtigkeit als auch die Temperatur misst.

Das Messgerät ist zum Preis von 19,90 Euro bei der HAUS & GRUNDEIGENTUM Service GmbH erhältlich. Eine Bestellung unter Tel. 0511 300303 oder per Fax an 0511 30030-851 ist möglich. Bei Versand fallen zusätzlich Versandkosten an.

## Beitragsanpassung Rechtsschutz 2015:

### Fragen und Antworten auf einen Blick

**ROLAND Rechtsschutz hebt die Beiträge ab 1. Januar 2015 an – zum ersten Mal seit fast zehn Jahren. Hier die wichtigsten Fragen und Antworten zur Beitragsanpassung.**

#### Warum wird Rechtsschutz teurer?

Der unabhängige Treuhänder hat einen Anpassungsbedarf bei den Prämien in der Rechtsschutz-Versicherung festgestellt. Grund hierfür ist das zweite Kostenrechtsmodernisierungsgesetz, in dessen Folge die Rechtskosten drastisch gestiegen sind.

#### Wer ist von der Beitragsanpassung betroffen?

ROLAND Rechtsschutz hebt die Beiträge ausschließlich im Neugeschäft an. Nicht von der Anpassung betroffen ist der Wohnungs- und Grundstücks-Rechtsschutz. Alle Kunden mit einem laufenden Rechtsschutz-Vertrag behalten ihre derzeitige Prämie.

#### In welchem Umfang hebt ROLAND die Prämien an?

Die Beiträge steigen in allen über Haus & Grund versicherbaren Risiken um 16

Prozent. Einzige Ausnahme: Bei vermieteten Wohneinheiten werden die Preise um mehr als 16 Prozent von derzeit 48,22 Euro auf 59,90 Euro angehoben.

#### Gewährt ROLAND den Neukunden im Gegenzug Leistungsverbesserungen?

Ja. Die Deckungssumme wird bei Neuverträgen von bisher 250.000 Euro auf eine Million Euro angehoben. Außerdem führt ROLAND eine feste Selbstbeteiligung von 250 Euro anstelle des bisher zehnpromtigen Selbstbehalts ein.

Bei weiteren Fragen wenden Sie sich bitte an Ihr Haus & Grund-Team: 0221 8277-2333.