

RECHT

Parken auf dem Stellplatz des Vermieters

VON TILO KRAUSE

Zu vielen Wohnhäusern gehören auch Frei- und Hofflächen, die nicht dem öffentlichen Straßenland zuzuordnen sind. Der Eigentümer kann nach eigenem Gutdünken darüber befinden, welche dieser Flächen er sich selbst, einzelnen Mietern oder anderen Personen zur Nutzung vorbehalten möchte. Vorsicht ist geboten, wenn der Vermieter solche Flächen nicht ausdrücklich den Bewohnern zur Nutzung anbietet und gar durch das Aufstellen von Schildern deutlich macht, dass sie für andere Zwecke vorgesehen sind.

Nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofes vom 05.06.2009 (AZ: V ZR 144/08) hat der unberechtigte Nutzer dem Grundstückseigentümer die Kosten zu ersetzen, die diesem durch das Abschleppen eines Fahrzeuges und das Inkasso der Kosten entstanden sind. Hierbei geht das Gericht davon aus, dass das unbefugte Abstellen des Fahrzeuges eine verbotene Eigenmacht darstellt, gegen die sich der Eigentümer im Wege des Selbsthilferechtes zur Wehr setzen kann. Dabei kommt es nicht darauf an, ob das Fahrzeug konkret eine Behinderung darstellt oder andere Flächen frei sind. In dem entschiedenen Fall hatte der Eigentümer sogar eigens ein Unternehmen damit beauftragt, die Nutzung der Freiflächen durch die Mieter zu kontrollieren.

Tilo Krause ist Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in der Kanzlei RKKM.

IMPRESSUM

Verantwortlich für den Inhalt:

Berliner Verlag GmbH

Geschäftsführer: Heinz Kiegele, Oliver Rohloff
Anzeigenleiter: Oliver Hauf (stellv. Geschäftsführer)

Verlag: Postadresse 10171 Berlin,
Besucher: Karl-Liebknecht-Straße 29

Anzeigen: Postfach 02 12 82, 10124 Berlin;
Anzeigenannahme: (030) 23 27 - 50; Fax: (030) 23 27 - 66 97
Es gilt die Ergänzungs-Preisliste IMMOBILIEN und im Weiteren die aktuellen Preislisten (BerlinKompakt Nr. 2, Berliner Zeitung Nr. 21, Berliner Kurier Nr. 24).

Druck: BVZ Berliner Zeitungsdruck GmbH, Am Wasserwerk 11, 10365 Berlin, Internet: www.berlinerzeitungsdruck.de

Produktion: Raufeld Medien GmbH,
Mehringdamm 57, 10961 Berlin,
Tel. (030) 69 56 65 0; Fax (030) 69 56 65 20
Mail: info@raufeld.de, www.raufeld.de

Redaktion: Jan Ahrenberg (verantwortl.), Till Schröder
Gestaltung: Daniela Heil, Martin Rümmele (D&D)

Sanieren für Anfänger

Private Eigentümer von Mietwohnungen müssen eine Modernisierung scharf kalkulieren

VON KRISTINA SIMONS

Die Sanierung des Gebäudebestands spielt eine zentrale Rolle, wenn es darum geht, den bundesdeutschen Co₂-Ausstoß entscheidend zu verringern: Rund 40 Prozent des Endenergieverbrauchs finden hier statt, das entspricht einem Anteil am gesamten Co₂-Ausstoß von 20 Prozent, heißt es im Immobilienbericht der Bundesregierung 2009. Und nach Erkenntnissen der Deutschen Energieagentur ließe sich der Energiebedarf des Bestands durch fachgerechte Sanierung theoretisch um gut 80 Prozent senken.

Doch der Weg dahin ist lang: Von den etwa 1,8 Millionen Wohnungen in Berlin wurden nach Schätzungen der Berliner Energieagentur (BEA) bislang nur rund 350 000 energetisch vollsaniert: „Insgesamt liegen wir in Berlin damit bei einer jährlichen Modernisierungsrate von rund vier Prozent. Das ist immer noch zu wenig, aber immerhin mehr als der bundesdeutsche Durchschnitt“, so BEA-Geschäftsführer Michael Geißler. Tatsächlich liege die allgemeine Sanierungsrate deutschlandweit bei gerade mal 2,5 Prozent.

Insbesondere private Eigentümer von Mietobjekten täten sich oft noch schwer damit, die Förderprogramme der Regierung für energetische Sanierungen in Anspruch zu nehmen: „Generell haben Wohnungsunternehmen nicht nur einen größeren Spielraum für Investitionen, sie haben auch mehr Know-how und Experten für die Finanzierung, die sich mit den Fördermöglichkeiten auskennen“, sagt Geißler. Viele Privatleute schrecken davor zurück, in energiesparende Maßnahmen zu investieren, von denen nicht sie

selbst, sondern ihre Mieter in Form von gesunkenen Heizkosten profitieren. Was viele übersehen: Letztlich geht es bei der Sanierung auch um die Werterhaltung des Eigentums, die derzeit massiv vom Staat subventioniert wird. Zudem ist es wohl nur eine Frage der Zeit, bis die Mieter auf einem entspannten Mietmarkt wie dem hiesigen damit beginnen, Wohnungen auch bewusst nach deren energetischer Bilanz auszusuchen.

Vermieter, die sich für eine Sanierung entscheiden, müssen die Kosten indes nicht allein tragen: Gemäß § 559 des Bürgerlichen Gesetzbuches können sie die Modernisierungskosten mit jährlich elf Prozent auf ihre Mieter umlegen. Wenn sie die Sanierung richtig angehen, müssen sie nicht einmal fürchten, den Mietern eine Erhöhung der Wohnkosten zumuten zu müssen. Idealerweise steigt nach der Modernisierung lediglich die Kaltmiete, während die Warmmiete wegen der eingesparten Heizkosten gleich bleibt. „Viele Hausbesitzer nutzen diese Umlagemöglichkeit jedoch nicht“, sagt Kai Warnecke, Mietrechtsexperte beim Eigentümerverband Haus & Grund

Buch mit sieben Siegeln: Viele private Eigentümer scheuen den bürokratischen Aufwand, der mit einer energetischen Sanierung verbunden ist.



Deutschland. „Die formellen Anforderungen sind zu komplex und führen in der Praxis dazu, dass Vermieter bis zu 50 Prozent der Investitionen selbst tragen.“ Vor allem, wenn die Maßnahmen als nicht umlagefähig gewertet würden. Was etwa der Fall ist, wenn Eigentümer die Modernisierung aus Furcht vor hohen Investitionskosten lediglich oberflächlich betreiben. Auch wenn sie die Maßnahmen nicht fristgerecht ankündigen, diese keine Einsparung von Energie und Wasser erbringen oder Vermieter die resultierende Erhöhung der Mietkosten nicht aufschlüsseln, sind die Kosten für die Modernisierung oft nicht umlagefähig.

Steht ohnehin eine Gebäudesanierung an, sind die Mehrkosten für energetische Verbesserungen in der Regel gering – bei konsequenter Ausnutzung der staatlichen Förderprogramme sowie durchdachter Planung aller notwendigen Arbeiten. Entscheidend hierfür ist eine umfassende, fachmännische Beratung: „Im Rahmen eines ausführlichen Energiekonzeptes für ein Gebäude kann man heute relativ genau bestimmen, wie hoch der so genannte Energiebedarfskennwert vor und nach einer Sanierung ist. Daraus können Experten die jährliche Einsparung errechnen“, so Geißler. Bei einer Komplettanierung sei wichtig, dass die einzelnen Maßnahmen wirklich aufeinander abgestimmt seien und ihre Wirkung vor-