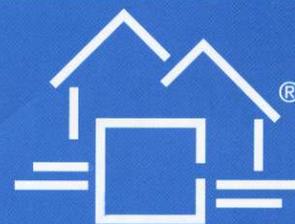


HAUS & GRUND

im Landkreis Schaumburg



AUSGABE **16**
Mai 2012



Seite 6-7

Wenn's Streit um die Größe
der Mietwohnung gibt



Seite 8-9

Was tun,
wenn der Mieter stirbt?

Seite 12-13

Mietverträge
mit Angehörigen:
Beide Seiten profitieren

Seite 14-15

Aktuelle Infos
aus den Vereinen

„Ich liebe Dich“

Sprayer-Graffiti an Häusern ist Sachbeschädigung

Im Juni 2011 erschien in der Zeitung der Bericht, dass ein Haus in Schaumburg mit dem Text „Ich liebe Dich“ beschriftet wurde. Der Hauseigentümer hatte sich mit der Bitte an die Polizei gewandt, sachdienliche Hinweise auf den Täter dort zu melden. Dies gibt mir Veranlassung, einige Gedanken zu der aufgedrängten Beschriftung (Graffiti eines Sprayers) von Häusern mitzuteilen.

Erstaunlich ist, dass der Hauseigentümer sich nicht über die Bereicherung seines Hauses mit der freundlichen Aufschrift „Ich liebe Dich“ freut. Es gibt kein schöneres Argument für ein so altes Gebäude, als ihm mitzuteilen, dass man es liebt. Ich glaube, wenn das Haus den Spruch selbst verstehen würde, es über dieses Lob entzückt sein würde. Allerdings könnte der Spruch auch so aufzufassen sein, dass der Schriftsteller nicht das Haus selbst meint, sondern den Hauseigentümer oder die Hauseigentümerin oder gar eine völlig fremde Person, die mit dem Haus gar nichts zu tun hat. Diese Interpretation hat allerdings nur dann Sinn, wenn man die Liebeskundgebung allein dem Hauseigentümer oder der Hauseigentümerin zuordnet, denn eine dritte Person ist nicht namentlich benannt, so dass sich jeder Beliebige angesprochen fühlen könnte. Dies kann aber nicht im Sinne des Schriftstellers sein.

Dies ist zunächst sehr schmeichelhaft für den Eigentümer. Es kann allerdings auch peinlich oder unangenehm sein, wenn der Eigentümer verheiratet ist oder eine Liebesbeziehung nicht gewünscht und diese ihm damit aufgedrängt wird.



Egal, ob der Sprayer des Textes „Ich liebe Dich“ in diesem Fall das Gebäude oder dessen Eigentümer meint: Es handelt sich um eine Straftat, die mit einer Freiheitsstrafe bis zu zwei Jahren geahndet werden kann.

Nun hat der obige Eigentümer offensichtlich damit reagiert, dass er eine Strafanzeige gestellt hat. Soweit er sein Haus geschädigt sieht, handelt es sich hier um eine Sachbeschädigung nach §§ 303, 304 StGB. Da Graffiti ein Phänomen unserer Zeit sind und ein erhebliches Ausmaß angenommen haben, ist es zur Tatbestandsverwirklichung nicht mehr erforderlich, dass die Sache zerstört oder beschädigt wird. Es genügt bereits eine nicht nur vorübergehende Veränderung.

Der Täter kann mit einer Freiheitsstrafe bis zu zwei Jahren oder einer Geldstrafe bestraft werden. Daneben liegt in der Regel Hausfriedensbruch vor (§ 123 StGB), weil man zwangsläufig das Grundstück des Hauseigentümers betreten muss, um die Beschriftung anzubringen. Diese Tat wird mit einer Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder mit einer Geldstrafe geahndet.

Wenn also der Eigentümer glaubt, dass das Anbringen von Schriftzeichen oder Graffiti auf beziehungsweise an seinem Eigentum keine Liebeserklärung an ihn oder das Haus darstellt, sollte er in der Tat die Straftaten zur Anzeige bringen.

Friedbert Wittum

Rechtsanwalt und Notar in Obernkirchen
Vorsitzender von Haus & Grund Schaumburg-Obernkirchen

Michael Rosenau - Meisterbetrieb					
Heizung · Öl-, Holz- & Gasfeuerung · Lüftung					
Klima · Sanitär · Solar · Gebäudeenergieberatung					
Große Heide 17 · Rinteln/Strücken · m-rosenau@gmx.de					
Tel. 05751/957525 · Fax 957526					

Ralf Brüggemann folgt auf Dr. Michael Winckler

Bei der Jahreshauptversammlung von Haus & Grund Bückeburg und Umgegend berichtete Klaus Rohde von einer sehr positiven Mitgliederentwicklung. Nach Angaben des Vorsitzenden hat der Verein zurzeit rund 850 Mitglieder. Die Sprech- und Beratungszeiten in der Geschäftsstelle und bei Rechtsanwalt Dietmar Janzen werden laut Rohde gut genutzt. Bei der Versammlung Ende März wurden neben Rohde und seinem Stellver-

treter Janzen auch Susanne Vauth (Schriftführerin), Uwe Grothe (Beisitzer) und Angelika Mevert (Beisitzerin) in ihren Ämtern bestätigt. Beisitzer Dr. Michael Winckler schied aus eigenem Wunsch nach mehr als drei Jahrzehnten aus dem Vorstand aus. An seine Stelle wurde Ralf Brüggemann gewählt. Als Gastreferent widmete sich Verbandsjustiziar Jürgen Lindner anschließend dem Thema „Besitzstörungen durch Nachbarn und Mieter“. Rohde nutzte die Gelegenheit, auf die diesjährige Vereinsfahrt hinzuweisen, die im Spätsommer stattfinden soll. Alle weiteren Informationen dazu gibt es in der Geschäftsstelle (Schulstraße 16a). Diese ist dienstags von 10 bis 12 Uhr und von 14.30 bis 18.30 Uhr geöffnet.

Der Energieausweis muss Käufern, Mietern und Pächtern „zugänglich gemacht werden“

Nach wie vor besteht bei Vermietern und Verkäufern von Hausgrundstücken Unsicherheit bezüglich der Pflicht, den Energieausweis zugänglich zu machen. Die Ausweispflicht besteht bereits bei der Errichtung von Gebäuden. Das gleiche gilt bei größeren Änderungen an Gebäuden.

Die bisherige Wahlfreiheit für bestehende Wohngebäude zwischen verbrauchs- und bedarfsabhängigem Energieausweis ist bereits am 30. September 2008 abgelaufen. Nur für Mehrfamilienhäuser (ab fünf Wohnungen), deren Bauantrag vor dem 1. November 1977 gestellt wurde, gilt noch der verbrauchsabhängige Energieausweis.

Beim Verkauf eines Hausgrundstücks oder einer Eigentumswohnung hat der Verkäufer dem Käufer den Energieausweis zugänglich zu machen. Das gleiche gilt bei Vermietung, Verpachtung und Verleasung. Ausnahme sind Baudenkmäler.

Zugänglich machen bedeutet das Vorlegen. Es genügt auch ein Aushang im Treppenhaus (für die Mieter). Beim Verkauf oder der Vermietung einer Eigentumswohnung ist der Wohnungseigentümer verantwortlich, nicht der Verwalter. Der einzelne Eigentümer hat gegenüber der Eigentümergemeinschaft Anspruch auf rechtzeitige Bereitstellung des Energieausweises.

Die Ausweise müssen den Mustern der Energieeinsparungsverordnung entsprechen. Nur Fachleute können solche Ausweise erstellen. Der Verein Haus & Grund Schaumburg-Obernkirchen benennt auf Anfrage geeignete Fachleute.



Ein Energieausweis gilt maximal zehn Jahre. Spätestens dann muss er erneuert werden, wenn Wohneigentum verkauft oder vermietet werden soll.

Nach spätestens zehn Jahren verlieren die Ausweise ihre Gültigkeit. Die Kosten können den Mietern nicht als Nebenkosten in Rechnung gestellt werden, jedoch von der Steuer abgesetzt werden. Wer als verantwortlicher Eigentümer/Vermieter/Verpächter/Verkäufer/Leasinggeber den Ausweis nicht zugänglich macht, muss mit einem hohen Bußgeld von bis zu 15.000 Euro rechnen (§ 27 Abs. 2 Nr. 1 EnEV).

Ein potenzieller Käufer kann auf die Vorlage des Energieausweises verzichten (NotarBZ 2006, 257).

Um Unannehmlichkeiten zu vermeiden, sollten Sie Ihren Energieausweis überprüfen und gegebenenfalls ergänzen beziehungsweise erneuern. In Zweifelsfällen fragen Sie einfach bei Ihrem Haus- & Grund-Verein nach.

Maximilian Wittum

Rechtsanwalt in Obernkirchen
Kooperationspartner von Haus & Grund
Schaumburg-Obernkirchen

Rodenberger Verein hat neuen Kassierer

Der Verein Haus & Grund Rodenberg und Umgebung hat einen neuen Kassierer: Der bisherige Beisitzer Georg Hudalla wurde Ende Februar bei der Jahreshauptversammlung im Hotel Stockholm einstimmig gewählt. Er löste damit Sandra Wolf ab, die das Amt bis dahin zusätzlich zu ihrer Aufgabe als Schriftführerin kommissarisch geführt hatte. Zum neuen Beisitzer wählten die 30 Anwesenden Manfred Zeugner. Zuvor war der gesamte Vorstand einstimmig entlastet worden. Insgesamt zählt der Verein nach Angaben

der Vorsitzenden Inge Schnabel 121 Mitglieder. Zwei Eintritten standen im vergangenen Jahr ein Austritt und zwei Todesfälle gegenüber.

Schnabel zufolge nahmen die Mitglieder im Jahr 2011 exakt 41 Rechtsberatungen in Anspruch. Darin ging es vorrangig um Fragen zu Renovierungen und Schönheitsreparaturen bei Auszug. Zudem rückte das Thema Betriebskostenabrechnung stärker in den Fokus. Nach dem offiziellen Teil der Versammlung erläuterte Verbandsjustiziar Jürgen Lindner die aktuelle Gesetzgebung und Rechtsprechung im Mietrecht.