

URTEIL DER WOCHE

## Vollstreckung der Räumung

Eine aufsehenerregende Entscheidung hat der Bundesgerichtshof in einem Beschluss vom 14. August (Az.: I ZB 39/08) verkündet. Danach darf eine Räumungsvollstreckung nicht betrieben werden, wenn ein Dritter im Besitz der Mietsache ist. So weit, so gut, gäbe es nicht noch den Zusatz des Bundesgerichtshofs, dass dies selbst dann gilt, wenn der Verdacht besteht, dem Dritten sei der Besitz nur eingeräumt worden, um die Zwangsäumung zu vereiteln.

Im Klartext bedeutet dies: Der Gerichtsvollzieher darf Vollstreckungsmaßnahmen nur noch einleiten, wenn der Räumungsschuldner im Urteil oder in der beigefügten Vollstreckungsklausel erwähnt ist. Dazu zählen nicht die Kinder der Vollstreckungsschuldner, denn sie sind nicht „im Besitz“ der Mieträume. Die Räumungsvollstreckung

Anzeige

**Geerbt?**  
Wir helfen!  
Grundeigentümer-Verband Hamburg  
Tel. 040-3096720 - www.grundeigentuemerverband.de

kann auch dann nicht erfolgen, wenn sich Dritte auf ein tatsächlich bestehendes Untermietverhältnis berufen, um die Zwangsäumung zu vereiteln.

Fazit: Eine in der Wohnung befindliche Person, die sich auf ein angebliches Besitzrecht beruft, kann also im Zusammenwirken mit dem Räumungsschuldner die Zwangsvollstreckung vereiteln, bis ein weiterer Räumungstitel gegen den Dritten vorliegt. Da ausschließlich der Gerichtsvollzieher die tatsächlichen Besitzverhältnisse zu beurteilen hat, und zwar ganz gleich, wie der Besitz erlangt worden ist, kann der Mieter dieses Spielchen ewig fortsetzen, wenn er Interessenten für die Wohnung findet und ihnen den Besitz einräumt. Entgegen bisheriger Rechtsprechung spielt Treu und Glauben nach der Entscheidung des Bundesgerichtshofs keine Rolle.

PETER BREIHOLDT

@ dr.peter@breiholdt-rechtsanwalt.de

## Grüner Staatsrat befürwortet Verdichtung

Für die Hamburger Immobilien- und Wohnungswirtschaft sieht Stephan H. Winters (GAL), Staatsrat in der Hamburger Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, gute Voraussetzungen. Ohne auf die möglichen Auswirkungen der Finanzkrise einzugehen, stellte er in seinem Vortrag vor gut 70 Mitgliedern des Vereins Hamburger Hausmakler (VHH) fest, dass eine steigende Nachfrage nach Wohnraum weiter zu erwarten sei. Vor diesem Hintergrund reichten die aktuellen Fertigstellungen zur Befriedigung der Wohnbedürfnisse nicht aus, etwa 6000 Einheiten müssten jährlich gebaut werden. Dies ließe sich nur durch nachträgliche Verdichtung erfüllen, wie der zweite Mann in der Stadtentwicklungsbehörde betonte.

Winters feststellend, die Grünen planten keine Renaturierung der Stadt, sondern im Gegenteil mehr Verdichtung, ließ die Makler mehr hoffen. Ebenso wie Winters feststellend, dass das Entstehen teurer Wohnungen in Stadtvierteln, die bisher eher von Mietwohnungen im preiswerten Bereich geprägt seien, hinnehmbar sei, sofern die Veränderung behutsam und ohne signifikante Verdrängung der angestammten Wohnbevölkerung geschehe und das soziale Gleichgewicht erhalten bleibe. Als Beispiel nannte der Grüne Staatsrat das Schanzenviertel, wo durchaus Wohnungsbau im teuren oberen Bereich entstände, ohne allerdings die Struktur vor Ort bislang wesentlich zu verändern. (HA)

# Dem gesundem Raumklima verpflichtet

PORTRÄT ARCHITEKT JAN COUSIN

Schon in den 70er-Jahren faszinierte den Hamburger das Thema „Bauen ohne Schadstoffe“. Er nennt sich selbst einen Ökotekt, und sein Auftragsbuch ist voll.

Holmer Stahncke

Als Jan Cousin in den Siebzigerjahren an der Hochschule für bildende Künste (HFBK) in Hamburg Architektur studierte, hatten die Studenten noch Zeit und Freiräume, eigene Themen jenseits der Lehrpläne für sich zu entdecken. „Damals habe ich begonnen, mich für ökologisches Bauen zu interessieren“, erinnert sich der in Blankenese lebende Architekt. An der HFBK sei das damals noch kein Thema gewesen. „Die Diskussion über Schadstoffe in Baumaterialien und gesundes Bauen steckte in den Siebzigerjahren noch in den Kinderschuhen. Wer sich damit befasste, hatte schnell den Ruf eines Müsli-Essers weg.“ In diese Ecke will Cousin aber nicht gedrängt werden. Ihn habe damals einfach die Frage bewegt, was man als Architekt wissen müsse, um ein Gebäude mit einem Raumklima zu bauen, das nicht krank macht. In den Seminaren fand er keine Antworten.

Dreißig Jahre später gilt Jan Cousin – nicht zuletzt dank seiner Vorreiterfunktion – als Koryphäe auf dem Gebiet des ökologischen Bauens. Er hat eigens für sich die Bezeichnung „Ökotekt“ registrieren lassen, um seinen Anspruch, gesund und umweltverträglich zu bauen, zu dokumentieren. Da dabei die Auswahl der richtigen natürlichen Materialien und der Umgang mit ihnen eine wichtige Rolle spielt, legt Cousin Wert darauf, dass die Architekten in seinem sechsköpfigen Büro alle eine handwerkliche Ausbildung nachweisen können. Er selbst ist gelernter Zimmermann und Betonbauer. „Man denkt und plant anders, wenn man sich mit dem Material und den Möglichkeiten, sie zu verarbeiten, auskennt“, betont Cousin. Ein Architekt müsse eine Affinität zu Baumaterialien wie Lehm, Putz, Stein und Holz entwickeln. Diese Liebe zum Material verlangt er auch von den Handwerksbetriebern, mit denen er zusammenarbeitet. „Sie müssen wissen, wie man Materialien richtig verarbeitet und neuen Entwicklungen gegenüber aufgeschlossen sein.“ In der Architektursprache lässt Jan Cousin sich nicht fest-



Jan Cousin (2. v. l.) legt Wert darauf, dass die Architekten in seinem sechsköpfigen Büro eine handwerkliche Ausbildung haben. Er selbst ist gelernter Zimmermann und Betonbauer. Der Hamburger ist überzeugt, dass man anders denkt und plant, wenn man sich mit dem Material und den Möglichkeiten, es zu verarbeiten, auskennt. FOTO: JOHANNES ARLT



Klassisch in der Form – und doch so konzipiert, dass erneuerbare Energien und nur Baustoffe ohne Schadstoffe bei diesem Haus zum Einsatz kamen.

legen – auch wenn er an bestimmten Prinzipien festhält. „Ein Haus sollte ein Dach haben, das es behütet. Kisten mag ich nicht. Ein Haus braucht einen Abschluss.“ Wichtig sei, dass sich der Bauherr in dem Haus verwirklichen könne. „Wir planen das Haus gemeinsam mit ihm sehr sorgfältig, hören auf seine Wünsche, bremsen ihn auch mal, wenn die Pferde durchzugehen drohen, und machen aufgrund unser langjähri-



In dieser Villa mit mehreren Einheiten erstrahlt das historische Treppenhaus nach dem Rückbau durch das Architekturbüro wieder in altem Glanz.

gen Erfahrung Verbesserungsvorschläge.“ Je sorgfältiger die Planung, desto schneller lasse sich das Haus fertigstellen. Vor Baubeginn müssten daher alle Fragen geklärt sein. In allen Planungs- und Bauphasen habe der Bauherr einen Architekten aus

seinem Büro als verlässlichen Ansprechpartner. „Unser Auftragsbuch ist gut gefüllt. In diesem Jahr musste ich drei Kunden absagen und sie auf später vertrösten, weil wir nicht mehr die Qualität gewährleisten können, für die wir stehen.“

Stets ist Jan Cousin bemüht, ein Haus aus einem Guss zu schaffen, in dem alles stimmig ist: Von der Architektur über die Auswahl der natürlichen Baumaterialien bis zur Inneneinrichtung. „Wir kümmern uns um die richtigen Türgriffe, die passenden Lampen und auch die Möbel.“ Gerade alte Häuser könne man durch eine fachgerechte Sanierung wieder in altem Glanz erstrahlen lassen und gleichzeitig mit natürlichen, schadstoffarmen Materialien eine hohe Wohnqualität schaffen. „Wenn ich das Baujahr des Hauses kenne, weiß ich, wo ich nach welchen Schadstoffen suchen muss.“ Ob Asbest, schädliche Kunststoffe oder Holzschutzmittel – jede Bauepoche der Nachkriegszeit habe ihre Vorlieben fürs Falsche gehabt. Ein Haus müsse nicht nur optisch überzeugen, wenn man sich in ihm wohlfühlen wolle, betont Cousin. Es müsse auch über ein optimales Raumklima verfügen.

## FORUM STELLPLATZ, RAUCHMELDER UND MIETERHÖHUNG Solaranlage auf altem Dach?

Ich habe meinen Stellplatz auf Bitten des Verwalterbeirats für einen Durchgang freigegeben. Jetzt geht es um die Frage, wie mir ein neuer Stellplatz überlassen werden kann, zumal ich auf diesem bereits einen Carport habe erstellen lassen. Wie gehen wir hier am besten vor?

Die Änderung der Teilungserklärung ist bei einer neuen Anordnung der Stellplätze erforderlich, wenn es sich um dingliche Sondernutzungen handelt. Solche sind im Grundbuch eingetragen. Um die Teilungserklärung zu ändern, muss jeder einzelne Wohnungseigentümer eine Erklärung vor dem Notar abgeben. Bezogen auf Ihren Fall bedeutet dies: Die Teilungserklärung muss geändert werden, wenn der Stellplatz im Grundbuch eingetragen ist. Bei einem nur schuldrechtlichen Sondernutzungsrecht sollte eine – tunlichst schriftliche – Vereinbarung aller Eigentümer über die Änderung der Stellplatzaufteilung getroffen werden.

Oft habe ich schon gelesen, dass Rauchmelder einzubauen sind. Doch wer trägt die Kosten für die Wartung? Ist es nicht so, dass der Vermieter durch diese Maßnahme eine Entlastung im Rahmen der Feuerversicherung erfährt, die er dann auch an den Mieter weiterleiten müsste? In Hamburg müssen Neubauwohnungen mit Rauchmeldern versehen werden, für Bestandsimmobilien besteht die Pflicht zur Nachrüstung bis Ende 2010.

Die Kosten für die Wartung der Geräte werden als „sonstige Betriebskosten“ angesehen. Sie können bei Vorliegen einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung auf den Mieter umgelegt werden (AG Lübeck, Urteil vom 5.11.2007, 21 C 1668/07). Etwaige Prämienvorteile bei der Gebäudeversicherung kämen im Rahmen der Betriebskostenabrechnung dem Mieter zugute.

Vor 30 Jahren wurden unsere acht Reihenhäuser mit einem durchgehenden Flachdach versehen. Eine gemeinschaftliche Verwallung besteht jedoch nicht, jeder ist für die Wartung seines Hauses selbst verantwortlich. Ein Eigentümer erwägt jetzt auf seinem Dach eine Anlage zur Stromerzeugung zu installieren. Wir anderen haben Sorge um die Statik und die Dachpappe. Kann der Nachbar sich darüber hinwegsetzen?

Nach der Gemeinschaftsordnung, oft Bestandteil der Teilungserklärung, ist eine Veränderung der Reihenhäuser jedem freigestellt. Dann müssen in der Regel nur öffentlich-rechtliche Vorschriften beachtet und Beeinträchtigungen der übrigen Eigentümer ausgeschlossen werden. Fehlt es an einer solchen Regelung, müsste eine bauliche Veränderung von Dreiviertel der Eigentümer und der Mehrheit ihrer Anteile beschlossen werden. Die Installation von Solaranlagen ist wohl als Modernisierung im Sinne von §22 Abs. 2 WEG anzusehen.

Sind jedoch die Interessen der übrigen Eigentümer beeinträchtigt oder verändert sich der Gesamteindruck der Reihenhäuseranlage nachteilig, reicht auch eine 3/4-Mehrheit nicht mehr aus.

Ich habe die ortsübliche Vergleichsmiete bereits mit dem Zuschlag von 20 Prozent erhöht. Darf ich trotzdem bei einer Erhöhung noch einmal 20 Prozent Zuschlag vornehmen? Mieterhöhungen gemäß §558 BGB sind bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete zulässig und nicht darüber hinaus. Für Mieterhöhungen gibt es also keinen zulässigen Zuschlag von 20 Prozent auf die Vergleichsmiete. Das Erhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden, und die Miete muss bis zum Erhöhungszeitpunkt mindestens 15 Monate unverändert gewesen sein. Zudem darf sich die Miete – abgesehen von Modernisierungen oder bei der Anpassung der Betriebskostenpauschalen – innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20 Prozent erhöhen.

### HABEN SIE FRAGEN?

Experten: Volkmar Meyhöfer (Foto) und Markus Wiegmann (www.klemmpartner.de)

Schreiben Sie uns: Hamburger Abendblatt, Redaktion Wohnen & Leben, Axel-Springer-Platz 1, 20350 Hamburg; Fax: 040/347-26464, E-Mail: wohnen.leben@abendblatt.de

## Viele Wohnungen kleiner als angegeben

Das Nachmessen der Wohnung kann sich lohnen. In mehr als 80 Prozent der Fälle ist die Wohnungsfläche bis zu zehn Prozent kleiner als im Mietvertrag angegeben. Das geht aus einer Untersuchung der Dekra Real Estate hervor. Das ist zwar ärgerlich, berechtigt aber nicht immer zu einer Mietminderung. „In diesen Fällen muss der Mieter nachweisen, dass für ihn eine echte Beeinträchtigung vorliegt“, sagt Michael Kopff, Sprecher des Mietervereins zu Hamburg. „Das ist zum Beispiel der Fall, wenn im Vertrag eine Quadratmetermiete vorgesehen ist.“ Weitere Ausnahmen von der Zehn-Prozent-Regelung sind preisgebundene Wohnungen und wenn eine Mieterhöhung erfolgte und dabei eine zu hohe Fläche die Basis war. „Spätestens bei einer Mieterhöhung sollte man also die Fläche nachmessen“, rät Kopff. Allerdings ist seine Erfahrung: „Die Hamburger haben wenig Lust, ihre Wohnung zu überprüfen.“

Einfacher sind Korrekturen der Miete zu erreichen, wenn die Abweichungen größer als zehn Prozent sind. Denn der Bundesgerichtshof hat in mehreren Urteilen (Az. VIII ZR 295/03, VIII ZR 133/03) festgelegt, dass dann die Miete entsprechend gemindert werden kann und auch Rückzahlungen möglich sind. In einem Fall zeigte sich beispielsweise, dass eine Wohnung statt der ausgewiesenen 180 nur 155 Quadratmeter groß war. Hier urteilte der BGH, dass die Miete um 14 Prozent gemindert werden darf, weil die Wohnfläche um geringer ausfällt als angegeben (VIII ZR 347/04). „Rückzahlungen sind allerdings nur bis drei Jahren

FERNWEH



## Steincottage in Irland

In einer der schönsten Landschaften der Grafschaft Cork im Südwesten Irlands wurde dieses Steincottage 1997 gebaut. Nur einige Minuten entfernt liegt die Ortschaft Glengarriff, sodass Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Pubs und Schulen in der Nähe sind. Glengarriff liegt zwischen den Städten Bantry und Kenmare und ist international gut angebunden durch die Flughäfen in Cork, Shannon und Kerry.

Das Cottage bietet 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche und besticht vor allem durch den Flair seiner Einrichtung und die Lage. So blickt man von der komplett ausgestatteten Küche mit großem Glaserker auf die Bucht von Bantry und das 6000 m<sup>2</sup> große Grundstück. Ebenfalls im Erdgeschoss zu finden: ein großzügig gestalteter Wohn- und Essbereich mit offener Holzdeckenkonstruktion und Kamin sowie zwei Schlafzimmer und ein Badezimmer.

Das Obergeschoss verfügt über zwei weitere große Schlafzimmer und ein Badezimmer. Alle Räume auf dieser Ebene bieten durch große Dachfenster einen freien und unverbauten Blick auf die umliegende Natur. Der Kaufpreis beträgt 725 000 Euro. (HA)



FOLGE 39

## BAU-TAGEBUCH Alles – und zwar sofort!

Die Versuchung ist groß, wenn man auf einer Automeile einen Schaufensterbummel unternimmt und die nagelneue C-Klasse bei Mercedes sieht – die finanziellen Ressourcen aber allenfalls für einen Gebrauchten von VW reichen würden.

Bei der Totalsanierung eines Hauses fühlt man sich oft ähnlich: Im Fachhandel werden tolle Designerstücke fürs Bad angepriesen, moderne Küchenarbeitsplatten, ein gusseiserner Kaminofen oder einfach nur Bodenfliesen für schlappe 150 Euro je Quadratmeter. Wir haben ja nur 50 m<sup>2</sup> zu verlegen, vertragen wir uns. Eine Regendusche ist ein großer Wunsch – für 300 Euro. Das können wir später noch einbauen, Schatz“, belehrt mich meine Frau.

Aber gute Ideen müssen umgesetzt werden, wenn die Wände und Decken offen sind. Das gilt für alle Ideen – und zwar sofort! Was wir jetzt nicht anschaffen, wird lange warten müssen. So fällt die Einbauküche rund 4000 Euro teurer aus als geplant, und die Bäder sprengen die angesetzten Etats um 100 Prozent.

Dann rechnen wir und überlegen, ob es der alte Geschirrspüler nicht auch noch tun würde – auch wenn die Optik der neuen Einbauküche darunter arg leiden dürfte. Also verwerfen wir die Idee.

Fazit: Am nächsten Wochenende bummeln wir durch unsere Baustelle statt durch Fachgeschäfte und erfreuen uns am Bauherrenleben: die Fortschritte am Haus, die neuen Rigipswände und der Anbau, der gerade verklinkert wird. Die Regendusche wird übrigens gleich mit eingebaut ... (rh)

Hier schreibt eine Hamburger Familie über ihre Erfahrungen mit Kauf und Umbau eines Hauses. Alle Folgen unter [www.abendblatt.de/bautagebuch](http://www.abendblatt.de/bautagebuch)  
NÄCHSTE WOCHE: DIE DÄMMUNG KOMMT

Steffen Preißler