

Förderung von einbruchssichernden Maßnahmen

Angesichts der steigenden Zahl von Einbrüchen hat die Bundesregierung im Mai diesen Jahres zusätzlich Geld für den Einbau von einbruchssichernden Maßnahmen bewilligt. Über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) soll der Einbau von Alarmanlagen und sonstiger Sicherheitstechnik wie z.B. sicheren Türen und Fenstern in den Jahren 2015, 2016 und 2017 mit jährlich jeweils 10 Mio. € unterstützt werden. Die Zuschüsse betragen 20% der Investitionen, maximal 1.500,00 € pro Auftrag. Das Mindestvolumen der Investitionen beträgt 500,00 €. Nach der bisherigen Regelung müssen vor Beginn der Bauarbeiten zwei Angebote bzw. ein Angebot einer zertifizierten Fachfirma vorgelegt werden. Die Auszahlung des Zuschusses in Höhe von 20% soll nach Vorlage der Originalrechnung erfolgen. Da es sich auch hierbei um sogenannte haushaltsnahe Dienstleistungen handeln dürfte, empfiehlt sich ein Ausweis der Arbeitsleistungen in der Rechnung.

Keine überzogenen Anforderungen an Modernisierungsankündigung

Wie der Bundesgerichtshof mit seiner Entscheidung vom 28. September 2011 (VIII ZR 242/10) entschieden hat, muss der Vermieter in der Modernisierungsankündigung „keine genaue und umfassende, gegebenenfalls durch Bezugnahme auf beigefügte Skizzen oder Baupläne, ergänzte Beschreibung der einzelnen Maßnahmen bis hin zur genauen Angabe von Ort und Abmessungen ihrer Vornahme und der jeweiligen Ausführungsart“ angeben. Vielmehr reicht es für die Wirksamkeit der Ankündigung aus, dass der Umfang der zu duldenen Arbeiten in seinem wesentlich Umriss und Schritten umschrieben wird. Im vorliegenden Fall hatte der Vermieter die durchzuführenden Modernisierungsmaßnahmen lediglich in ihren wesentlichen Umrissen und Schritten umschrieben, ohne die Bauausführung im Detail, gegebenenfalls anhand von Bauzeichnungen und Plänen,“ näher darzulegen. Dies hielt der Bundesgerichtshof für ausreichend.

Weiterhin entschied der Bundesgerichtshof in der vorbenannten Entscheidung, dass bei einer Bruchteilgemeinschaft auf Vermieterseite jedes einzelne Mitglied dieser Bruchteilgemeinschaft aus eigenem Recht den Duldungsanspruch klageweise durchsetzen könne.

Geltendmachung von Ansprüchen des Mieters wegen durchgeführter Investitionen gegenüber dem Ersteigerer

Dem Mieter, der wertsteigernde Investitionen auf das Mietobjekt getätigt hat, steht bei vorzeitiger Beendigung des Mietverhältnisses infolge des Sonderkündigungsrechts nach § 57 a ZVG ein entsprechender Bereicherungsanspruch gegenüber dem Erwerber in der Zwangsversteigerung zu. Nach Auffassung des Bundesgerichtshofes (XII ZR 66/2007) komme der Ersteigerer infolge der Kündigung vorzeitig und nicht erst mit Ablauf der vertraglich vorgesehenen Mietzeit in den Genuss der wertsteigernden Investitionen des Mieters, da er das Objekt zu einem höheren Mietzins als bisher vermieten könne.

Modernisierungsmaßnahmen nach § 554 Abs. 2 BGB können vom Grundstückserwerber schon vor Grundbuchumschreibung geltend gemacht werden.

Nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofes vom 13. Februar 2008 (VIII ZR 105/07) kann der Käufer eines Grundstücks bereits vor Umschreibung im Grundbuch Modernisierungsmaßnahmen ankündigen und Durchführen, sofern er vom bisherigen Eigentümer und Vermieter hierzu ermächtigt worden ist. Nach Auffassung des BGH war der noch nicht im Grundbuch als Eigentümer eingetragene Käufer sowohl zur Ankündigung als auch der gerichtlichen Geltendmachung der Ansprüche im eigenen Namen berechtigt, da er insofern ein rechtliches Eigeninteresse hatte. Der Grundstückskäufer habe ein

anerkanntes Interesse an der Durchsetzung von Modernisierungsmaßnahmen, die der Werterhöhung seines (künftigen) Eigentums bzw. der Steigerung seiner Ertragskraft dienen.