



# Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e.V.

Landesverband der  
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer  
Mecklenburg-Vorpommern



## Kommentar: Hartnäckiger Dauer-Clinch um das Bodenreformland

**Liebe Leserinnen und Leser,**  
jetzt ist es bereits 14 Jahre her, dass die deutsche Einheit Wirklichkeit wurde. Noch immer wird jedoch (inzwischen auch vor dem Europäischen Gerichtshof in Straßburg) um das „Bodenreformland“ gekungelt. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen gehörten für die meisten Außenstehenden nach wie vor zum wirtschaftlich wertvollsten und Verwertbarsten aus der sonst öffentlich in Deutschland verschmähten „Konkursmasse DDR“. Den Einheimischen fehlte nach der Wende oft das Geld zur Übernahme des Landes und der Bundesadler sowie nicht immer „ganz Redliche“ stürzten sich mit Gier als „Landnehmer“ auf die oftmals landwirtschaftlichen Pleiteflächen, darunter die Bodenreformflächen Mecklenburg-Vorpommerns. Dies geschah alles unter dem „Gorbatschow-hat-gesagt-Syndrom“ der damaligen Bundesregierung. Doch im Januar 2004 hat der Europäische Gerichtshof in Straßburg neu entschieden. Danach sollte die willkürliche Übergabe der Bodenreformflächen nach dem Zweiten Weltkrieg nun doch redlich ge-

wesen sein. Als Folge sind seit Ende Januar allein in Mecklenburg-Vorpommern fast 3 000 Anträge auf die Rückübertragung des Eigentums gestellt worden. Nach 1945 hatten viele Familien Land im Zuge der Bodenreform bekommen und es bewirtschaftet, bis diese oft durch Zwangsrekutierungen in „Landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaften“ (LPG) eingingen. Erinnert sei an die u. a. von Bernhard Quandt in Mecklenburg kommandierten roten Horden, die weder Nötigung, Erpressung noch politische Verfolgung und Haftstrafenandrohungen scheuten, um seinerzeit im Rahmen der Kollektivierung an das Bodenreformland zu kommen. So wurden zunächst nach dem Zweiten Weltkrieg rund 2,2 Millionen Hektar Acker an fast 560 000 bedürftige Menschen in der damaligen Sowjetzone verteilt, von denen nicht selten trotz Kollektivierung noch bis 1990 Flächen im Grundbuch auf Namen der ehemaligen Neubauern standen. Die später gegründete DDR widmete diesen Boden in den 50er-Jahren oft zu volkseigenen Gütern um. Insgesamt wechselten

bis in die 70er-Jahre rund 3,3 Millionen Hektar den Besitzern – mithin etwas mehr als die Hälfte der gesamten land- und forstwirtschaftlichen Nutzfläche der ehemaligen DDR. Nach der Wende beantragten viele die grundbuchseitige Richtigstellung, wurden jedoch abgewiesen und das, obgleich die vorletzte Regierung der DDR kurz vor deren Ende noch die Unantastbarkeit des Bodenreformlandes beschlossen hatte. Wollten die Bodenständigen an die Flächen, wurden sehr viele Antragsteller rechtlich abgewiesen und nicht selten von den Amtsgerichten verurteilt, eine Abtre-

tungserklärung zu unterschreiben. Dann gründete sich Mitte der 90er-Jahre ein Verein zur „Verteidigung der Bodenreform“ in Rostock, um sich gegen die Enteignung durch die Bundesregierung zu wehren. Nicht unser Verband Haus & Grund (auf Landes- bzw. Bundesebene), sondern rund 150 Vereinsmitglieder des o. g. Vereins strengten eine Musterklage an, schafften es bis nach Straßburg und gewannen den Fall. Denn nicht nur materielle Werte hängen an den Flächen, sondern häufig auch Emotionen. Er betrifft vor allem auch Großgrundbesitzer,

die zwischen 1945 und 1949 in der Sowjetischen Besatzungszone (SBZ) ihr Hab und Gut verloren hatten. Denn die Sowjets enteigneten damals in ihrer Besatzungszone alle Betriebe und Höfe, die größer als 100 Hektar waren. Aufgeteilt in wesentlich kleinere Parzellen ging das meiste Land dann an Kleinbauern, vor allem aber an Neusiedler aus den ehemals deutschen Ostgebieten, die damit nach der Vertreibung eine neue Zukunft gewannen. Noch komplizierter war es, wenn Land von jüdischen Eigentümern oder politisch Verfolgten zuvor in der unsäglichen „braunen Zeit“ bereits an Großgrundbesitzer „vergeben“ wurde und nun plötzlich mehrere Anspruchsteller auf dem Plan standen. Das Straßburger Urteil betrifft immerhin 70 000 Erbfälle auf der Fläche der neuen Länder. Die Bundesregierung hatte insgesamt etwa 100 000 Hektar Land, das von den Eigentümern nicht landwirtschaftlich genutzt wurde, eingezogen und meist den Ländern übertragen. Allein in Mecklenburg-Vopommern geht es bei den rund 3 000 Fällen um ca. 30 000 Hektar Land – bzw. noch mehr und damit um rund eine Milliarde



Erwin Mantik

Euro. Die rot-grüne Bundesregierung versucht, wie vormals die CDU-geführte Regierung, alle Verantwortung für mögliche Entschädigungszahlungen oder die Rückgabe der Flächen abzulehnen und schiebt die Sache auf die Länder, welche diese Regelung gewollt und davon nach 1990 enorm profitiert hatten. Und damit auch alles blockiert wird, hat die Bundesregierung Revision gegen das EuGH-Bodenreformurteil eingelegt. Wir sind neugierig, wie das wohl ausgeht.

Ihr Erwin Mantik



**Allen Haus & Grund-Mitgliedern sowie Freunden unseres Verbandes ein frohes und gesundes Osterfest.**

## Finanzbericht 2003 und Finanzplan 2004

**Liebe Leserinnen und Leser,**  
auf der letzten Vorstandssitzung des geschäftsführenden Vorstandes von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e. V. im März 2004 gab es neben dem Bericht des Präsidenten sowie den üblichen organisatorischen Tagesordnungspunkten auch

den Finanzbericht 2003 des Schatzmeisters Werner Quandt aus Rostock. Wir alle wissen ja, wie schwierig – gleichzeitig jedoch wichtig – die Funktion des Schatzmeisters für unseren Verband ist. Denn „Ohne Moos ist nix los“, sagt der Volksmund. In seinem umfassenden Zahlenwerk über-

zeugte der Schatzmeister wieder einmal durch seine solide Facharbeit. Der geschäftsführende Landesvorstand von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern konnte auch für das Geschäftsjahr 2003 feststellen, dass im Finanzbereich einnahme- und ausgabenseitig fast eine Punktlandung von Herrn Quandt erreicht wurde.

Den Entwurf des Finanzplanes für das Geschäftsjahr 2004 hatte der geschäftsführende Landesvorstand Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern umfassend diskutiert. Es wurde von den Teilnehmern einstimmig vorgeschlagen, diesen den Delegierten auf dem Landesverbandstag am 24. April 2004 vorzulegen und zur Beschlussfassung zu empfehlen.

Wie bereits in den Vorjahren dankte der Vorstand dem Schatzmeister für seinen großen Einsatz und die vielen ehrenamtlich geleisteten Stunden im Interesse unserer Mitgliedsvereine.

E. Mantik

## Warnung vor Abzocke und nebulösen „Gewinnen“

**Deutsche Gesetze versagen zunehmend auf ganzer Ebene. Gibt es wirklich keine Handhabe bei nebulösen Angeboten Krimineller?**

In vielen Briefkästen Mecklenburg-Vorpommerns landen derzeit Fluten von dubiosen Gewinnmitteilungen, Wahrsagungs- und Luxuskaffeefahrtangeboten, die meist nur dazu dienen, Leichtgläubige und Naive zu teuren Anrufen über 01 90-Nummern zu animieren. Man möchte doch nur deren Bestes – nämlich ihr Geld.

Da werden Gewinnbestätigungen für einen Preis über 2 500 Euro verschickt. Der Empfänger wird aufgefordert, einen Gewinn telefonisch abzurufen. Klingeln Sie jedoch dort an, läuft eine Bandansage, welche die Anrufer möglichst lange in der kostenpflichtigen Leitungsschleife hält. Das bringt den kriminell ausgerichteten Typen richtig viel Geld für jeden Anruf (z. B. 1,86 Euro pro Minute). Wie schützen uns eigentlich die gewählten Volksvertreter vor diesen Machenschaften? Hat die Gesetzgebung bereits kapituliert? Denn es

trifft ja insbesondere die Alten und Leichtgläubigen, die eigentlich den besonderen Schutz der Gesellschaft bedürfen.

Falls Sie also diese Gewinnmitteilungen erhalten, ist der einzig richtige Platz Ihr Papierkorb. Auch blumige Umschreibungen für eine Gewinner- oder Kaffeefahrten, auf denen Teilnehmer häufig massiv unter Kaufdruck gesetzt werden, überbeuerte Produkte zu kaufen, sollten Sie tunlichst meiden. Besonders dreist trat in den letz-

ten Monaten eine Werbegesellschaft aus Lübeck auf, die einen Gewinn garantiert. Dieser hat sich jedoch meist als Zeitschriftenabonnement entpuppt, für das dann teuer bezahlt werden muss. Mit dem Gewinnabruf wird auch nach der Bankverbindung zur Überweisung des angeblichen Barpreises gefragt. Statt des Geldsegens droht die Abbuchung für das Zeitschriftenabo. Also verwerfen Sie diese Schreiben und geben Sie auf keinen Fall Ihre Kontonummer preis. LV



Schatzmeister Werner Quandt beim Bericht (links im Bild: RA Dollrieß).

### EIGENBEDARFSKÜNDIGUNG

## Schlendrian nach Eigenbedarfskündigung kann teuer werden

**Wenn Sie eine vermietete Wohnung wegen Eigenbedarf kündigen, sollten Sie diese zügig neu belegen.**

Die Eigenbedarfskündigung gibt Wohnungs- und Hauseigentümern zwar das Recht, im Bedarfsfall selbst in die Wohnung einzuziehen bzw. nahe Verwandte einzuziehen zu lassen. Wer den Einzug jedoch längere Zeit hinausschiebt, muss mit Schadenersatzforderungen des Mieters rechnen. Dies musste ein Vermieter erfahren, der den

Auszug der Mieterin erzwang, damit sein Sohn die Wohnung nutzen konnte, tatsächlich zog dieser aber erst nach mehr als fünf Jahren ein.

Die ehemalige Mieterin klagte auf Schadenersatz. Das Landgericht Lüneburg (Az.: 6 S. 35/01) erkannte auf Berechtigung der Klage, weil der Verdacht nahe lag, dass die Eigenbedarfskündigung nur vorgeschoben war, um die Mieterin los zu werden.

Haus & Grund: Laut Bundesgerichtshof gehören jetzt auch Geschwister zum Kreis der An-

gehörigen, für die ein Vermieter Eigenbedarf geltend machen kann. Bisher war das vor allem für Kinder und Eltern unstrittig. Der Bundesgerichtshof entschied außerdem, dass ein Vermieter dem gekündigten Mieter eine ihm gehörende Ersatzwohnung nur dann anbieten muss, wenn sie bis zum Ablauf der Kündigungsfrist in derselben Wohnanlage zur Vermietung ansteht. Der gekündigte Mieter habe keinen Anspruch auf eine erst später frei werdende Wohnung (Az.: VII ZR 311/02). LV

## Rechtsanwalt kein Grundstücksmakler

Ein Rechtsanwalt darf sich nicht nebenbei auch als Grundstücksmakler ein Zubrot verdienen, urteilte der Bundesgerichtshof. Nach Ansicht des BGH führt die gleichzeitige Ausübung der beiden Berufe zu Interessenkollisionen, welche die Unabhängigkeit des Anwalts gefährden. Auch Versicherungsmakler und Vermittler von Finanzdienstleistungen dürfen nicht gleichzeitig als Rechtsanwalt arbeiten (BGH, AnwZ [B] 79/02). LV

### LANDESVERBANDSTAG

## Haus & Grund-Verbandstag in diesem Jahr auf dem Darß

Der Landesverbandstag 2004 von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e. V. findet am Sonntag, dem 24. April 2004, um 10.00 Uhr in Wieck auf dem Darß (Haus Wolter, Hauptstraße 20 in 18375 Wieck) statt. Jährlich findet die Veranstaltung in einem anderen Ort unseres Landes statt, an der alle Vorsitzenden der Vereine sowie die Delegierten teilnehmen.

Teilnehmer sind gemäß Satzung also die Vertreter der Ortsvereine. Präsident Heinecke weist darauf hin, dass sein Stimmrecht auf dem Verbandstag nur derjenige Ortsverein wahrnehmen kann, der seine bis zu diesem Zeitpunkt fälligen Beiträge an den Landesverband abgeführt hatte.

### Geplanter Ablauf:

1. Begrüßung
2. Grußworte der Gäste
3. Bericht des Präsidenten unter Einbeziehung der politischen Lage und dem aktuellen Stand des Mietrechts
4. Bericht des Schatzmeisters
5. Diskussion
6. Berichte: Internetauftritt und Verbandszeitung
7. Sonstiges

Wir werden in der nächsten Ausgabe über den Verbandstag ausführlich berichten.



Präsident Lutz Heinecke

Ma LV

## HAUSHALTSBEGLEITGESETZ

## Auswirkungen der Steuerreform 2004 auf selbst genutztes Wohneigentum

Mit dem Haushaltsbegleitgesetz 2004 vom 29. Dezember 2003 wurden Steuervergünstigungen für Aufwendungen an selbst genutzten Baudenkmalen vermindert.

Wir hatten in den vorigen Ausgaben bereits darüber berichtet. Zu der ursprünglich vorgesehenen komplexen Streichung der Eigenheimzulage ist es zwar nicht gekommen, denn im Vermittlungsausschuss einigte man sich auf eine Fortsetzung der Eigenheimförderung – allerdings unter erheblichen Abstrichen.

Nach § 10 f EStG dürfen bestimmte Aufwendungen an zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden, die ein Baudenkmal sind oder die in einem Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsgebiet liegen, wie Sonderausgaben abgezogen werden. Begünstigt sind nachträgliche Herstellungskosten und Erhaltungsaufwendungen. Bei einem Baudenkmal muss vor Beginn eine Bescheinigung der zuständigen Denkmalbehörde eingeholt werden. Die steuerliche Förderung selbst genutzter Gebäude in Sanierungsgebieten hat kaum praktische Bedeutung. Sie ist nämlich auf die Fälle beschränkt, in denen die Gemeinde ein Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot ausspricht. Sowohl bei Baudenkmalen als auch bei Gebäuden in Sanierungsgebieten

durften bisher entstandene Herstellungs-, Modernisierungs-, und Erhaltungsaufwendungen mit je zehn Prozent im Jahr des Abschlusses der Maßnahme und den folgenden neun Jahren wie Sonderausgaben abgesetzt werden. Die Gesetzesänderung vom 29. Dezember 2003 hat den Absetzungszeitraum unverändert gelassen, aber die jährliche Absetzungsrate auf neun Prozent herabgesetzt. Somit dürfen über zehn Jahre nur noch 90 Prozent anstelle von 100 Prozent der Kosten abgesetzt werden.

Für Baumaßnahmen, mit denen vor dem 1. Januar 2004 begonnen wurde, gilt das bisherige Recht. Die reduzierten Abzugsbeträge sind anzusetzen, wenn mit der Baumaßnahme nach dem 31. Dezember 2003 begonnen wurde. Soweit die Baugenehmigung oder Bauanzeige erforderlich ist, ist der Tag der Einreichung des Bauantrags bzw. der Bauanzeige maßgeblich. Ausbauten und Erweiterungen wurden bei der Eigenheimzulage aus der Liste der begünstigten Objekte gestrichen.

Es gibt jetzt eine reduzierte Einkunftsgrenze. Die Summe der positiven Einkünfte des Erstjahres der Förderung (das ist regelmäßig das Jahr des Übergangs von Besitz und Lasten) und des vorangegangenen Jahres dürfen bei allein stehenden

70 000 Euro (bisher 81 807 Euro) und bei Ehegatten, bei denen die Voraussetzungen für die Zusammenveranlagung vorliegen, 140 000 Euro (bisher 163 614 Euro) nicht übersteigen. Für jedes zulagenberechtigende Kind erhöhen sich die Beträge um 30 000 Euro (bisher 30 678 Euro).

Bemessungsgrundlage für die Grundförderung sind die Anschaffungskosten bzw. Herstellungskosten (auch: Anschaffungskosten für den Grund und Boden). Neu ist, dass in die Bemessungsgrundlage bei Erwerb eines bereits bestehenden Gebäudes Aufwendungen für Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten, die innerhalb von zwei Jahren nach der Anschaffung durchgeführt werden, einzubeziehen sind (so genannte anschaffungsnahe Aufwendungen). Bei den anschaffungsnahe Aufwendungen werden Erhaltungsaufwendungen, die üblicherweise jährlich anfallen, nicht mitgerechnet.

Es wird jetzt nicht mehr zwischen Alt- und Neubau differenziert. Der Fördergrundbetrag wurde vereinheitlicht. Er beträgt ein Prozent der Bemessungsgrundlage, höchstens aber 1 250 Euro pro Jahr. Bisher genügte Anschaffungs- oder Herstellungskosten von 51 200 Euro, um den Höchstbetrag zu erhalten. Um jetzt die höchstmögliche Grundförderung zu

erhalten, sind Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich anschaffungsnahe Aufwendungen von 125 000 Euro erforderlich. Die Kinderzulage für jedes berücksichtigungsfähige Kind beträgt 800 Euro (bisher 767 Euro).

Die Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen setzt jetzt die Eigennutzung der Grundförderung für die Anschaffung von Genossenschaftsanteilen voraus. Der Höchstbetrag der Grundförderung für die Anschaffung von Genossenschaftsanteilen wurde auf 1 200 Euro reduziert (bisher 1 227 Euro) und die Kinderzulage von 256 Euro auf 250 Euro.

Für den Fall, dass Ehegatten Förderung bereits für ein zweites Objekt erhalten und wenn ein Ehegatte verstirbt, wird die Vorschrift über den Objektverbrauch geändert. Künftig erhält der Überlebende die Förderung bis zum Ende des Zeitraums weiter. Nach bisherigem Recht wurde sie mit dem Todesjahr eingestellt. Die neuen Einkunftsgrenzen und Förderbeträge gelten, wenn ein Objekt nach dem 31. Dezember 2003 angeschafft wurde. Bei Kauf ist der Tag der notariellen Beurkundung, bei Erwerb in der Zwangsversteigerung der Tag des Zuschlags maßgeblich. Bei Bauherren kommt es auf den Beginn der Herstellung an. Als Beginn der Herstellung gilt der Tag, an dem der Bauantrag bzw. die Bauanzeige bei der Baubehörde eingereicht wird.

LV

## JAHRESHAUPTVERSAMMLUNG

### Haus & Grund Schwerin e. V.

Der Ortsverein Haus & Grund Schwerin e. V. lädt hiermit alle Mitglieder herzlich zur Jahreshauptversammlung 2004 am Donnerstag, dem 22. April 2004, um 18.45 Uhr in das Hotel InterCity in 19055 Schwerin, Am Grunthalplatz (Hauptbahnhof), ein.

Einlass ab 18.30 Uhr; voraussichtliches Ende: 21.30 Uhr

#### Ablauf

##### I. Rechenschaftslegung und Wahl

- Tätigkeitsbericht des Vorstandes,
- Revisionsbericht,
- Entlastung des Vorstandes,
- Wahl eines neuen Vorstandes,
- Wahl der Revisionskommission und
- Wahl der Delegierten zum Landesverbandstag 2004 Haus & Grund M-V e. V.

##### II: Forum „Aktuelle Aspekte des Mietrechts“

- Referent und Gesprächspartner: Dr. Andreas Stücke, Generalsekretär des Zentralverbandes Haus & Grund Deutschland e. V.

Über eine zahlreiche Teilnahme unserer sowie der Mitglieder benachbarter Vereine würden wir uns sehr freuen.

Die Mitglieder von Haus & Grund Schwerin e. V. haben vor Veranstaltungsbeginn die Möglichkeit, den Jahresmitgliedsbeitrag für das Jahr 2004 zu entrichten.

M. Rachow  
Vorsitzende

## Guter Rat wird teurer

Ab Juli 2004 gelten höhere Rechtsanwaltskosten: Wenn Sie künftig vor Gericht über einen Anwalt Ihr gutes Recht durchsetzen wollen, müssen Sie künftig tiefer in die Tasche greifen. Zum 1. Juli 2004 soll eine neue Gebührenreform für Rechtsanwälte in Kraft treten.

Das anwaltliche Engagement für eine außergerichtliche Streitbeilegung (auch Mediation) soll ebenfalls stärker honoriert und die Gerichte damit entlastet werden. Der Wegfall

der Beweisgebühr in allen Gerichtsverfahren, der durch die Erhöhung anderer Gebühren ausgeglichen wird, soll die frühzeitige Einigung der Parteien fördern. Einvernehmliche Einigungen sind billiger, im Strafrecht wird es dagegen für den Verurteilten teurer. Unter dem Strich soll „Recht bekommen vor Gericht“ nach Aussagen des Justizministeriums im Durchschnitt um rund 14 Prozent teurer werden.

LV

## GRUNDSTEUER

## Neue Grundsteuer im Visier?

Die Finanzminister der Länder planen nach Aussagen der Wirtschaftswoche noch in 2004 eine umfassende Reform der Grundsteuer. Dazu existiert bereits ein Reformmodell, nach dem die Bemessungsgrundlage der Grundsteuer komplett umgekrempelt werden soll. Ob es Wirklichkeit wird, hängt von der Umsetzung im Parlament ab.

Was könnte auf Grundstückseigentümer zukommen?

Es ist geplant, dass für die Wertermittlung von bebauten

und un bebauten Grundstücken nicht mehr die einstigen Einheitswerte von 1964 gelten, sondern ein zweistufiges Verfahren gilt.

#### Erste Stufe:

Für den Grundstückswert werden nur noch die regionalen Bodenrichtwerte herangezogen, die von den kommunalen Gutachterausschüssen ermittelt werden.

#### Zweite Stufe:

Die Gebäude werden nach fünf Typen unterschieden, drei

für gewerblich genutzte Immobilien, zwei für Wohnungsnutzung.

Dabei soll für Büros, Banken, Hotels etc. ein Pauschalbetrag von 1 000 Euro pro Quadratmeter erhoben werden, für Fabriken, Werkstätten, Parkhäuser 400 Euro und für sonstige gewerblich genutzte Gebäude 200 Euro. Für Ein- und Zweifamilienhäuser sind 800 Euro je Quadratmeter geplant, für Mietimmobilien und Ferienwohnungen 600 Euro.

## GEMEINSCHAFTLICHES WOHNHEIGENTUM

## Kein Parfümspray ins Treppenhaus

Ein Wohnungseigentümer versprühte ohne Vorabstimmung mit seinen Nachbarn im Treppenhaus einer Wohneigentumsanlage zur „Geruchsverbesserung“ regelmäßig Parfüm. Dagegen verwahrte sich ein Miteigentümer. Er erhielt Recht vor dem Oberlandesgericht Düsseldorf (Beschluss vom 16. Mai

2003 – Az.: 1–3 Wx 98/03).

Haus & Grund: Wohnungseigentümer untereinander sind stets verpflichtet, gemeinschaftliches Eigentum (z. B. das Treppenhaus) nur in solcher Weise zu gebrauchen, dass daraus keinem der anderen Wohnungseigentümer über das bei einem geordneten Zusammenleben

unvermeidliche Maß hinaus ein Nachteil erwächst (§ 14 Abs. 1 WEG). Dagegen verstößt jedoch ein Eigentümer, der eigenmächtig mehrfach im Treppenhaus Geruchsstoffe seiner bevorzugten Duftmarke versprüht, denn er arrangiert in diesem Fall Gemeinschaftseigentum bestimmungswidrig. LV

## NEBENKOSTEN

## Nebenkostenabrechnung

Unterlagen zur Nebenkostenabrechnung per Post – aber nur gegen Erstattung der Portokosten und Verwaltungsaufwendungen.

Mieter können die Zusendung von Kopien der Belege für die Nebenkostenabrechnung verlangen. Jeder Mieter hatte bisher das Recht, zur Kontrolle der Nebenkostenabrechnung die entsprechenden Belege beim Vermieter oder Verwalter einzusehen.

Nach einem Urteil des Landgerichts Duisburg (Az.: 13 S.

208/01) muss der Vermieter die kopierten Belege dem Mieter auf Wunsch gegen Erstattung der Unkosten durch den Mieter sogar postalisch zusenden. Verweigert er dieses, kann er eventuelle Nachforderungen gegenüber den Vorauszahlungen auch nicht beim Mieter einklagen. In dem verhandelten Fall hatte ein Mieter erfolglos um Zusendung von Belegen gebeten. Der Vermieter wollte die Originale lediglich bei sich zur Einsicht zur Verfügung stellen. Bisher gab es das Recht auf Zusendung von

Belegkopien nur bei preisgebundenem Wohnraum. In der Praxis könnte sich dieses Urteil natürlich zu einer deftigen Schlappe für Mieter auswirken, denn zu den Unkosten gehören neben den Portokosten auch Verwaltungsaufwendungen der Zusammenstellung und das Kopieren der zum Teil erheblichen Menge von Unterlagen. Holen Sie deshalb als Vermieter vor der Versendung der Unterlagen sicherheitshalber eine schriftliche Kostenübernahmeerklärung vom Mieter ein. Ma

## UMSATZSTEUERPFLICHT

## „Ohne Rechnung“: Leichtsinn kann teuer zu stehen kommen

Mit Rechnung wird es natürlich teurer: So oder ähnlich kommen zweifelhafte Anbieter auf Sie zu, wenn es um Vereinbarungen von Neu-, An- oder Umbauten an Immobilien geht.

Viele Unternehmen arbeiten in diesem Bereich nicht korrekt. Der Bundesrechnungshof hat das, was Umsatzsteuersonderprüfer und Fahnder bei ihren Prüfungen in 2003 entdeckt haben, untersucht und analysiert. Er kommt zum Ergebnis, dass der finanzielle Schaden allein durch gemeinschaftlichen Karussellbetrug auf annähernd zwölf Milliarden Euro geschätzt wird. Denn die Fantasie umsatzsteuerpflichtiger Unternehmen ist so vielfältig, dass es wohl immer wieder Steuerhinterziehung bei der Umsatzsteuer geben wird. Anscheinend lädt das heute gültige System Blender geradezu ein, das Finanzamt abzukassieren. Die Palette ist vielfältig. Vom einfachen Nichtklären von Umsätzen über den Abzug von gefälschten Vorsteuerbeträgen bis hin zu Scheingeschäften, Karussellgeschäften und sonstigen Manipulationen sind die Betrugsvarianten vielfältig. Besonders beim Begleichen von Rechnungen der Eigentümer an Bauunternehmen sollte man darauf achten, nachfolgend nicht in Erklärungsnot gegenüber dem Finanzamt zu geraten. Denn wer unwissend und gutgläubig ohne Rechnung bzw. Quittung zahlt, kann später beim Fiskus leicht in Schwierigkeiten geraten.

Insbesondere hatte der Bundesrechnungshof festgestellt, dass 2003 diverse Milliarden Euro durch so genannten Kettenbetrug im Baugewerbe verloren gegangen sind. Bei Grund-

stücks geschäften wurde z. B. durch Options- und Gestaltungsmissbrauch die Vorsteuer zur Kasse gebeten. Mit Leasing- und Mietkaufgestaltungen wird ebenfalls halb legal der Fiskus abkassiert. Und bei den häufigen Insolvenzverfahren von Bauunternehmen gehen nicht nur Umsatzsteuerbeträge verloren, sondern auch Gewährleistungspflichten gegenüber den Bauherren oder Eigentümern. Trotz vorher vollmundig angekündigter langjähriger Garantieverpflichtungen findet man im Ernstfall einer Havarie kaum Ansprechpartner im Bau.

Dies alles macht deutlich,

LV

## Mietminderung wegen Baulärm?

Ein Mieter kann die Minderung der Miete wegen Baulärms in seiner City-Wohnung nur geltend machen, wenn er die tatsächlich wahrnehmbaren Beeinträchtigungen nach Art und Ausmaß mindestens nach gewissen Formen und Zeitabschnitten konkret beschreibt.

Nach einem Urteil des Landgerichts Berlin gibt es keine allgemeine Vermutung, dass Bauarbeiten grundsätzlich auch zu

Lärmbeeinträchtigungen führen (Urteil vom 8. Juli 2003, 63 S. 12/03). Bei Bauarbeiten, die etwa 200 Meter von einer City-Wohnung entfernt im Brennpunkt des Verkehrsgeschehens durchgeführt wurden, kann der Mieter ohne definitive Angabe von Nachweisen bzw. Einzelheiten nicht von einer „erheblichen Beeinträchtigung durch Lärmbelastung“ innerhalb seines Wohnraumes ausgehen. LV

### „Haus & Grund“ M-V Ihr Werbeträger

E-Mail: Haus-u-Grund-Red@t-online.de

# Die neue Betriebskostenverordnung

**Bisher waren im Wohnungsbaurecht Regelungen zur Wohnflächenberechnung und zu Betriebskosten in der Zweiten Berechnungsverordnung enthalten. Über die Wohnflächenverordnung hatten wir Sie bereits informiert.**

Die Elfte Betriebskostenverordnung gilt nach der Reform des Wohnungsbaurechts nur noch für die nach dem früheren Zweiten Wohnungsbaugesetz geförderten Sozialwohnungen und ist daher auslaufendes Recht. Änderungen wurden vorgenommen, soweit es sich aus Gründen der Rechtsbereinigung anbot.

## Was ist neu?

Die neue BetrKV regelt abschließend und verbindlich, welche Nebenkosten der Vermieter auf den Mieter umlegen kann, und hat im Rahmen des allgemeinen Mietrechts unmit-

telbare Bedeutung sowohl für frei finanzierte Wohnungen als auch für die nach dem neuen WoFG geförderten Wohnungen. Mit der Reform des Wohnungsbaurechts wurde die so genannte Kostenmiete für die Zukunft aufgegeben und auf ein besonderes Mietrecht verzichtet. Seitdem gilt für die Beziehung zwischen Vermieter und Mieter in materiell- und verfahrensrechtlicher Hinsicht das allgemeine Wohnraummietrecht.

Ermächtigungsgrundlage für die neue BetrKV ist § 19 Abs. 2 WoFG. Ergänzende Klarstellungen wurden dahin gehend vorgenommen, dass Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten umgelegt und mit dem Betrag angesetzt werden können, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten angesetzt werden könnte, und dass weder Verwaltungs-

kosten noch Instandhaltungs- oder Instandsetzungskosten auf den Mieter umgelegt werden können. Eine materielle Änderung des Betriebskostenbegriffs ist damit also nicht verbunden.

Aus Entstehungsgeschichte und Wortlaut der Ermächtigungsnorm ergibt sich bereits, dass der Gesetzgeber die bisherigen Regelungen der 11. BV zum Betriebskostenrecht übernehmen und fortführen wollte. Dies betrifft sowohl die Beibehaltung der Regelungen zu den Vermietereigenleistungen (§ 27 Abs. 2 11. BV) als auch zu den nicht umlagefähigen Verwaltungskosten (§ 26 11. BV) und Instandhaltungskosten (§ 28 11. BV). Der Gesetzgeber hat den Betriebskostenbegriff in § 1 BetrKV zusammengefasst und konkretisiert sowie den Katalog der bisher anerkannten umlagefähigen Betriebskosten und den notwendigen

Abgrenzungen (z. B. Verwaltungskosten) in nahezu unveränderter Form zugrunde gelegt.

## Beispiele für umlagefähige Betriebskosten:

### a) Eichkosten für Kalt- und Warmwasserzähler und Wärmehzähler

Bei diesen Zählern handelt es sich um eichpflichtige Geräte nach dem Eichgesetz bzw. der Eichordnung. Die Pflicht zur Nacheichung nach Ablauf der Eichgültigkeit obliegt dem Vermieter als Betreiber der Messgeräte. Da die Umlagefähigkeit der Eichkosten schon nach bisheriger Rechtslage allgemein anerkannt war, war die Aufnahme der Eichkosten aus Klarstellungsgründen sinnvoll.

### b) Kosten für die Wartung von Gaseinzelfeuerstätten

Diese Kosten wurden aufgenommen, da eine entsprechende Regelung bisher fehlte.

### c) Kosten des Betriebs von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen und Müllmengenerfassungsanlagen

Neu eingefügt wurden die bei der Müllmengenerfassung anfallenden Kosten der Berechnung und Aufteilung. Bereits aus dem Wortlaut der Vorschrift ergibt sich, dass umlagefähig nur die Kosten der Berechnung und Aufteilung sind, die beim Betrieb von Müllmengenerfassungsanlagen für eine verbrauchs- bzw. verursachungsgerechte Kostenverteilung anfallen, da eine Kostenverteilung nach dem Verursacherprinzip in der Regel aufwändiger ist als eine Kostenverteilung nach starren Abrechnungsmaßstäben, wie z. B. dem Verhältnis der Wohnflächen.

### d) Kosten der Elementarschadenversicherung

Aus Gründen der Klarstellung und wegen ihrer zunehmenden Bedeutung wurde die so genannte Elementarschadenversicherung neu eingefügt. Neben Feuer-, Sturm- und Wasserschäden deckt diese Versicherung regional unterschiedliche Elementarschäden aufgrund von Erdbeben, Erdstößen u. Ä. ab.

### e) Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweitersendung entstehen

Diese neu entstandene Kostenart auf der Grundlage des Urheberrechtsgesetzes (Gebührenpflicht für Kabelweitersendungsvorgänge) wurde in den Betriebskostenkatalog neu eingefügt. Die Übernahme der durch die Kabelweitersendung entstehenden Gebühren durch die Mieter ist gerechtfertigt, da die Kabelweitersendung ausschließlich den Mietern zugute kommt.

### f) Sonstige Betriebskosten

Der Wortlaut hat eine klarstellende Neuformulierung erhalten. Zu den „Sonstigen Betriebskosten“ gehören danach Betriebskosten im Sinne des § 1 BetrKV, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind. Gemeint sind damit zum einen Betriebskosten, die wegen ihrer geringen praktischen Bedeutung nicht genannt sind (z. B. Betriebskosten für eine Sauna oder ein Schwimmbad).

### Fazit

Die Bildung von Abrechnungs- und Verwaltungseinheiten bleibt i. d. R. nach den bisher anerkannten Kriterien zulässig. Insbesondere wird durch den Verzicht auf den „Begriff der Wirtschaftseinheit“ keine Verpflichtung des Vermieters zur Abrechnung nach kleinstmöglichen Einheiten begründet. Nach Ansicht des Bundesbauministeriums dient die Novellierung einer besseren Lesbarkeit der Verordnungstexte. Die Rechtsbereinigung zwecks Klarstellung und Vereinfachung des jeweiligen Regelungsgehaltes, aber auch zur Anpassung an die fortschreitende technische Entwicklung wurden berücksichtigt. Wer sich als Vermieter hier umfassend informieren möchte, sollte sich ausgiebig mit der neuen Betriebskostenverordnung auseinandersetzen. Das spart Nerven, falls es im täglichen Umgang zu Nachfragen von den Mietern zu Einzelbereichen einer BK-Abrechnung kommt. In der Vergangenheit gab es immer wieder Schwierigkeiten, für die im Rahmen eines Mietvertragsverhältnisses entstehenden Kosten per Gesetz klar geregelte, also generelle Kriterien für die Umlagefähigkeit zu formulieren – das soll jetzt besser sein. **Ma LV**

## ANSCHRIFTEN UND SPRECHZEITEN DER IM LANDESVERBAND ORGANISIERTEN VEREINE IN MECKLENBURG-VORPOMMERN

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e. V.	Mecklenburgstr. 64 19053 Schwerin	Telefon (03 85) 57 77-4 10 Fax (03 85) 57 77-4 11	Die., Do., Fr. 9–13 Uhr Mo. 16–18 Uhr, Mi. 13–16 Uhr	Präsident Lutz Heinecke
Redaktion	Landeszeitung	Haus-u-Grund-Red@t-online.de		Erwin Mantik
Vereine	Anschrift	Telefon/Fax/E-Mail	Sprechzeiten	Vorsitzende/r
1. Anklam	Haus & Grund Anklam und Umgebung Pasewalker Allee 23 17389 Anklam	Telefon (0 39 71) 24 31 30	Jeden 2. und 4. Dienstag im Monat von 16–18 Uhr	Holger Krüger
2. Boizenburg	Haus & Grund Boizenburg Schützenstr. 7 19258 Boizenburg	Telefon (03 88 47) 5 45 26 Fax dto.	1. Fr. i. Monat 19–21 Uhr	Jens Prötzig
3. Dargun	Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Dargun, Schulstr. 7 17159 Dargun	Telefon (03 99 59) 2 03 45 Internet: dargun@haus-und-grund-mv.de	2. Do. i. Monat 19–20 Uhr RA mit Voranmeldung	Hinrick Boeck
4. Friedland	Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Friedland e. V., Marienstr. 17 17098 Friedland	Telefon (03 96 01) 2 16 60 Fax (03 96 01) 2 16 75	Die. 9–12 Uhr, 13–17 Uhr Do. 9–12 Uhr u. nach Vereinbarung	Norbert Räh
5. Graal-Müritz	Haus & Grund Graal-Müritz e. V. Löwenzahnweg 3 18181 Ostseebad Graal-Müritz	Telefon (03 82 06) 70 60 Fax (03 82 06) 7 06 66	nach tel. Vereinbarung	H.-J. Grönert
6. Greifswald	Haus & Grund Greifswald Wiesenstr. 18 17489 Greifswald	Telefon (0 38 34) 50 01 59 Fax dto.	Mo. 17–18 Uhr Gützkower Str. 51	Eckehard Bürger
7. Hagenow	Haus & Grund Hagenow Fritz-Reuter-Str. 11 19230 Hagenow	Telefon (0 38 83) 72 22 71 Fax dto.	1. Mi. i. Monat 17–18 Uhr u. nach Vereinbarung	Günter Westendorf
8. Malchow	Haus & Grund Malchow e. V. Kurze Str. 23 17213 Malchow	Telefon (03 99 32) 1 39 53	nach tel. Vereinbarung	Frank Eckstein
9. Neubrandenburg	Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Nbg. e. V., Südbahnstr. 17 17033 Neubrandenburg	Telefon (03 95) 4 21 17 49 Fax (03 95) 5 66 71 05	Jeden 2. Mo. i. Monat 17–19 Uhr in der Geschäftsstelle des Vereins Südbahnstraße 17	Jens Arndt
10. Neustrelitz	Haus & Grund Neustrelitz Louisenstr. 18 17235 Neustrelitz	Telefon (0 39 81) 20 62 64		Ursula Peuker
11. Parchim	Haus & Grund Parchim August-Bebel-Str. 1 19370 Parchim	Telefon (0 38 71) 21 30 05 Fax (0 38 71) 26 51 84 E-Mail: parchim@haus-und-grund-mv.de	Die. 16–18 Uhr	Renate Rühle
12. Rechlin	Haus & Grund Rechlin e. V. Müritzstr. 26 17248 Rechlin	Telefon (03 98 23) 2 13 97 Fax (03 98 33) 2 22 83	täglich	Jürgen Krämer
13. Ribnitz-Damgarten	Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Ribnitz-Damgarten Lange Str. 86 18311 Ribnitz-Damgarten	Telefon (0 38 21) 81 29 76	Mo.–Fr. von 8–16 Uhr	Margrid Parr
14. Rostock	Rostocker Haus- und Grundeigentümer-Verein, Neubramowstr. 12, 18057 Rostock	Telefon (03 81) 45 58 74 Fax (03 81) 4 99 74 83 Hausverwaltung: Telefon (03 81) 49 00-0 26 Fax (03 81) 20 87-6 71 E-Mail: kontakt@haus-und-grund-rostock.de www.haus-und-grund-rostock.de	Mo. 17–19 Uhr Do. 10–12 Uhr	Bernd Läufer
15. Schwerin	Haus & Grund Schwerin Mecklenburgstr. 64 19053 Schwerin	Telefon (03 85) 57 77-4 10 Fax (03 85) 57 77-4 11 Hausverwaltung: Telefon (03 85) 57 77-4 08 Fax (03 85) 57 77-4 11 E-Mail: HuG-OV_Schwerin@t-online.de	Mo. 18–19.30 Uhr Mi. 14–17 Uhr	Monika Rachow
16. Stralsund	Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Stralsund, Heilgeiststr. 77 18439 Stralsund	Telefon (0 38 31) 29 04 07 Fax (0 38 31) 29 04 07	Die. 16–19 Uhr Do. 16–19 Uhr	Werner Murczynowski
17. Waren	Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Waren, Am Burgwall 3 17219 Möllenhagen	Telefon + Fax (03 99 28) 50 26	jeden ersten Donnerstag im Monat 17–19 Uhr Anwaltskanzlei Brandt, Weinreich & Weinreich, S.-Marcus-Str. 45	Özden Weinreich
18. Uecker-Randow	Haus & Grund Uecker-Randow-Region e. V. Stettiner Str. 25 c 17309 Pasewalk	Telefon (0 39 73) 4 38 00 Fax (0 39 73) 43 80 26	nach tel. Vereinbarung	RA Michael Ammon
19. Insel Usedom	Haus & Grund Insel Usedom Neue Strandstr. 35 17450 Zinnowitz	Telefon (0 38 36) 60 04 39 oder Telefon + Fax (03 83 77) 4 14 82	1. Fr. im Monat 17–19 Uhr o. nach tel. Vereinbarung	Dietrich Walther
20. Wismar und Umgebung	Haus & Grund Wismar u. Umg., Am Schilde 2 23966 Wismar	Telefon (0 38 41) 21 02 58 Fax (0 38 41) 21 04 10	Mo.–Fr. 9.30–18 Uhr	Jürgen Melchior

## H & G PARCHIM

### Jahresrechenchaftslegung 2004

Die Jahresrechenchaftslegung des Vereins Haus & Grund Parchim e. V. mit Neuwahl des Vorstandes sowie eines Kassenprüfers findet am 17. April 2004, um 9.30 Uhr im Café Scholz in Parchim statt. Zu dieser Veranstaltung wird der Präsident unseres Landesverbandes, Herr RA Lutz Heinecke, erwartet, der sicherlich auch im Rahmen der Diskussion anstehende Fragen/Probleme mit unseren Vereinsmitgliedern besprechen und erläutern wird.

In diesem Zusammenhang machen wir schon jetzt darauf

aufmerksam, dass ab 1. Januar 2004 eine neue Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche für alle neu vermieteten Wohnungen sowie über die Aufstellung der Betriebskosten gültig ist. Jeder Vermieter sollte sich die dafür erforderlichen Informationen beschaffen und berücksichtigen, damit keine unnötigen Verfahren vor den Gerichten anhängig werden. Zu dieser Veranstaltung, die öffentlich ist, laden wir alle Mitglieder und potenziellen Interessenten sehr herzlich ein und bitten um rege Beteiligung. **Vorstand**

### Mobile Parabolantenne zulässig

Ein Mieter kann seine mobile Parabolantenne auf dem Balkon aufstellen, da sie Gegenstand des Wohnungsnutzers ist und nicht wie eine fest installierte Antenne als Einrichtung oder Teil des Hauses zu werten ist. So entschied das

Landgericht Berlin (Urteil vom 12. September 2003) unter Hinweis darauf, dass ja auch das Aufstellen von Zimmerantennen oder Sonnenschirmen erlaubt bzw. nicht durch den Vermieter zustimmungspflichtig ist. **LV**

## IMPRESSUM



# Haus & Grund

**Ausgabe für Mecklenburg-Vorpommern**  
**Herausgeber:**  
LV Haus & Grund  
Mecklenburg-Vorpommern e. V.  
Mecklenburgstrasse 64  
19053 Schwerin  
Tel. (03 85) 57 77-4 10  
Fax (03 85) 57 77-4 11

**Redaktion M-V**  
Erwin Mantik  
Haus & Grund  
Mecklenburg-Vorpommern  
Mecklenburgstrasse 64  
19053 Schwerin  
Tel. (03 85) 57 77-4 10  
Fax (03 85) 57 77-4 11  
E-Mail: Haus-u-Grund-Red@t-online.de

**Anzeigenberatung:**  
Margret Boes  
Hülsebergweg 61 · 40885 Ratingen  
Tel. (01 80) 5 22 51 23  
Fax (0 21 02) 5 88 98 12  
E-Mail:  
margret.boes@haus-und-grund.net

**Auflage: 2.500**  
**Erscheinungsweise:** monatlich  
**Jahrgang 15**

**Bezugspreis:**  
Für Mitglieder ist der Bezugspreis im Mitgliedsbeitrag enthalten. Nachdruck von Beiträgen nur mit Genehmigung der Chefredaktion. Unverlangt eingesandte Manuskripte werden nur dann zurückgeschickt, wenn Rückporto beiliegt.

## LESERFRAGE

## Sind Bleibelastungen im Trinkwasser wirklich schädlich?

**Bleirohre in Form von Wasserleitungen sind biegsam, waren leicht zu verarbeiten und nahezu unbegrenzt haltbar.**

Das war früher (meist aus Unkenntnis gesundheitlicher Folgen) Anlass genug, Bleirohre massiv im Hausbau einzusetzen, und führte in der Vergangenheit dazu, dass gesundheitliche Bedenken der Nutzung als Wasserleitungen lange bagatelisiert wurden.

Doch es ist Fakt: Blei als Wasserrohr verwendet ist extrem schädlich, denn besonders durch alte Bleirohre kann trotz Verkalkung der Innenwandungen eine Gesundheitsgefährdung eintreten, die vor allem in Form von Nerven- und Blutgiften Kindern erheblich zusetzen kann, sich im Skelett anreichert, wo es teilweise das Kalzium verdrängt und von da aus auch wieder ins Gewebe abgegeben wird, wenn die äußere Belastung längst beendet ist. Bekannte Folgen sind Wahrneh-

mungs- und Bewegungsstörungen sowie Lernschwierigkeiten bis zur geistigen Behinderung. Zudem stört Blei die Bildung des roten Blutfarbstoffes (Hämoglobin) und wirkt schon im Mikrogrammbereich als chronisches Gift. Die Symptome wie schnelle Ermüdung, nervöse Störungen, Hämoglobinmangel und erhöhter Blutdruck sind aber eher unspezifisch, könnten auch Folge anderer Erkrankungen sein und wurden deshalb in der Vergangenheit häufig nicht mit einer Bleiexposition in Verbindung gebracht.

Die gesundheitlichen Risiken des Bleis haben dazu geführt, dass die Bleigrenzwerte für Trinkwasser mit der neuen Trinkwasserverordnung auf europaweit 25 µg/l gesenkt wurden (ab dem Jahr 2013 auf 10 µg/l). Diese Grenzwerte sind mit einer Bleirohrinstallation, wie sie in einigen alten Gebäuden noch zu finden ist, nicht einzuhalten. Denn anders als häufig angenommen, bildet

sich auf den Innenseiten von Bleirohren keine dichte und stabile Kalkschicht und die Deckschicht aus Bleisalzen ist teilweise löslich, sodass vor allem nach Stagnationszeiten, wenn das Wasser einige Zeit im Rohr gestanden hat (z. B. morgens), Konzentrationen von über 100 µg erreicht werden können. Dauerhafte Abhilfe schafft also nur der Austausch der Rohrleitungen.

Neuerdings gibt es im Land auch Untersuchungen über eine schädliche Zunahme von Kupfer- und Kupferoxydrückständen in kommunalen Abwässern gegenüber den 80er-Jahren. Das ist mithin eine Folge der Nachwende-Umrüstungen fast aller Trinkwasserleitungen und Heizwasserrohre in den Gebäuden der neuen Länder. Inwieweit sich dieses als Belastung nachfolgend auf die Umwelt auswirkt, wird zurzeit noch untersucht. Da wird sicherlich noch nicht das letzte Wort gesprochen sein. LV

## Immissionsschutz gegen Mobilfunkanlagen?

**Es ist nach wie vor fraglich, ob und wenn ja unter welchen Voraussetzungen, ein Unterlassungsanspruch z. B. eines Nachbarn gegen Mobilfunkanlagen auf dem Nachbarhaus besteht.**

Der Bundesgerichtshof hatte in zwei Fällen (Urteile vom 13. Februar 2004 – V ZR 217/03 und V ZR 218/03) darüber zu entscheiden, ob ein Unterlassungsanspruch gegen eine Mobilfunkanlage besteht, die die Grenzwerte des § 2 in Verbindung mit Anhang 1 der 26. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) vom 16. Dezember 1996 einhält.

Dem lag folgender Sachverhalt zu Grunde: Ein Unternehmer betrieb auf einem Kirchturm eine Mobilfunkanlage. Die Nutzung des Standortes beruht auf einem langfristigen Mietvertrag. Die Kläger verlangten zum einen von dem Unternehmer die Einstellung des Betriebes und forderten gegenüber dem Vermieter des Stellplatzes, den Be-

trieb nicht weiter zu ermöglichen. Die Kläger behaupteten, die Sendeanlagen verursachten konkrete Gesundheitsgefährdungen. Auch bei Einhaltung der Grenzwerte der 26. BImSchV lägen negative Beeinträchtigungen vor, die zur Steigerung des Krebsrisikos führten.

Beide Begehren scheiterten jedoch vor dem Bundesgerichtshof.

Ein Unterlassungsanspruch besteht gemäß § 1004 Abs. 1 Satz 2 BGB nicht, da die Kläger die elektromagnetischen Felder zu dulden haben. Gemäß § 906 Abs. 1 Satz 1 BGB besteht eine Duldungspflicht, wenn von der Anlage Immissionen ausgehen, die zu keiner oder nur zu einer unwesentlichen Beeinträchtigung führen. Ob eine wesentliche Beeinträchtigung vorliegt, hängt von dem Empfinden eines verständigen Menschen und davon ab, was diesem unter Würdigung anderer öffentlicher und privater Belange billigerweise nicht mehr zugemutet werden kann. Nach Ansicht des

Bundesgerichtshofes kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass bei Einhaltung der gesetzlich oder durch Rechtsverordnungen festgesetzten Grenzwerte lediglich unwesentliche Beeinträchtigungen vorliegen, die zu dulden sind.

Elektromagnetische Felder durch Mobilfunkanlagen sind demnach zu dulden, wenn die Grenzwerte der 26. BImSchV eingehalten werden, da dann lediglich „unwesentliche Beeinträchtigungen“ vorliegen. Zweifelhafte Problem, solange eine „wahre Gesundheitsbeeinträchtigung“ bei Einhaltung der Grenzwerte wissenschaftlich bisher nicht festgestellt werden konnte. LV

## Parkplatzbereitstellung: Der Fiskus geht leer aus

Wenn eine Hausverwaltungsfirma ihren Mitarbeitern Parkplätze unentgeltlich oder verbilligt überlässt, kann sie ihre Kasse schonen. Eine Firma sollte jede Menge Euro an Lohnsteuern nachzahlen, weil diese ihren Mitarbeitern City-Parkplätze zum Nulltarif spendiert hatte. Für das Finanzamt stand fest,

dass es sich bei dem Zuschuss um eine verdeckte Gehaltserhöhung handelte. Das Finanzgericht hob den Nachforderungsbescheid aber auf. An der Argumentation des Arbeitgebers gäbe es nichts zu rütteln, weil ein überwiegend eigenbetriebliches Interesse dahinter stehe.

Die Mitarbeiter hätten ohne Parkplatz in der Innenstadt den betriebsnotwendigen Arbeitsbeginn nicht gewährleisten können. Zudem hatte der Arbeitgeber nur Arbeitnehmern einen Parkplatz offeriert, die mindestens 40 Minuten von zu Hause bis zur Firma unterwegs waren (FG Köln, Az.: 2 K 4176/02).

## ONLINEBANKING

## Bankinterne Überweisungen stets unter Vorbehalt

**Immer häufiger werden von Mietern und Vermietern über das Onlinebanking Überweisungen im Internet vorgenommen, sei es bei der Überweisung von Mieten, Pachten oder Kautionen bzw. bei der Bezahlung von Rechnungen etc.**

Überweisungen innerhalb eines Bankinstituts sind jedoch nicht unumkehrbar rechtsgültig. Eine Bank hat danach das Recht, Transaktionen nachträglich

zurückzunehmen. So geht es zumindest aus einem Urteil des Koblenzer Oberlandesgerichtes hervor (Az.: 7, U 152/2003). Das gilt auch, wenn der Euro-Betrag bereits auf dem Konto des Empfängers gutgeschrieben war. Das Gericht hob damit eine anders lautende Entscheidung des Landgerichts Koblenz auf und wies die Zahlungsklage eines Bankkunden ab.

In diesem Fall hatte eine Firma auf das Konto des Klägers, der bei derselben Bank sein

Konto unterhielt, per Onlinebanking einen höheren Euro-Betrag überwiesen. Obwohl der Betrag sofort auf dessen Konto gutgeschrieben wurde, stornierte die Bank nachfolgend die Überweisung. Der Kläger verlangte die Auszahlung, scheiterte damit aber. Beim Internetbanking stehe die bankinterne und daher schnell gutgeschriebene Überweisung unter Vorbehalt der Nachprüfung durch die Bank. LV

## Bauliche Maße sind einzuhalten

Die Unterschreitung von Raumgrößen, Wandstärken und Zimmermaßen ist ein wertmindernder Mangel. Nicht selten stellen Erwerber von Bauträgerobjekten fest, dass die versprochenen und vertraglich vereinbarten Abmessungen oder Wandstärken von Immobilien nicht eingehalten wurden.

Das OLG Bamberg (Az.: 4 U 283/01) gab jetzt einer Mangelklage eines Käufers statt, der festgestellt hatte, dass eine Trennwand zum Nachbarn auffallend dünn war. Statt der vorgegebenen 20,5 Zentimeter betrug die Wandstärke nur 15,5 Zentimeter. Der Bauträger lehnte eine

Minderung des Kaufpreises mit dem Hinweis ab, dass die vorgeschriebenen Schalldämmwerte trotz der geringeren Dicke erreicht würden. Die Richter er-

kannten wegen der erheblichen Abweichung der Wandstärke auf Wertminderung. Auf Nachteile wie Lärmbelastung komme es nicht an. LV

## Wohnungsschlüsselrückgabe

Eine „Schlüsselübergabe per Briefkasten“ an den Hauswart ist rechtlich unzulässig, denn die ehemals übergebene Wohnung ist vom Mieter zum Mietende erst dann als zurückgegeben anzusehen, wenn der Vermieter die Wohnungsschlüssel tatsächlich erhalten hat. Der ei-

genmächtige Einwurf der Wohnungsschlüssel in den Briefkasten des Hauswartes reicht nur dann aus, wenn eine entsprechende „Rückgabe durch Schlüsseleinwurf“ zwischen den Parteien vereinbart wurde (Urteil LG Berlin vom 8. Juli 2003). LV

## LESERBRIEF

### Liebe Leser,

von Herrn Herfurt aus Stralsund erhielten wir aufgrund unserer Veröffentlichung zu Fragen an Schornsteinfeger einen Leserbrief, dessen ersten Teil wir Ihnen unkommentiert zur Kenntnis geben möchten. Auf unsere Nachfrage zu Quellenangaben und Adressen zu Petitionen und Beschwerden erhielten wir bisher keine Angaben. Unserem Landesverband wurde sinngemäß unterstellt, für die Schornsteinfegerinnung zu arbeiten. Wer unsere Zeitung über Jahre verfolgt, kann nur eins feststellen: Wir arbeiten sowohl in den Vereinen als auch in der Redaktion von Haus & Grund ausschließlich im Interesse unserer organisierten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer des Landes sowie für deren Sicherheit. Daran wird sich auch künftig nichts ändern, selbst wenn der Versuch von Nichtinformierten unternommen wird, es zu verleumden. Wir haben stets zwei Seiten der Medaille zu berücksichtigen: die neutrale Einhaltung rechtsgültiger Gesetze sowie die Vermeidung deren Missbrauchs.

Leserbrief Teil I:

### Schornsteinfeger – Heizer auf der E-Lok?

In den letzten Jahren häuften sich die Unmutsäußerungen der Bürger zur Tätigkeit der behördlich bestellten Schorn-

steinfeger in Petitionen und Beschwerden bei der EU, dem Bundestag und den Landtagen, in den Medien sowie in Form von Widersprüchen bei den zuständigen Behörden/Ministerien und als Klagen bei den zuständigen Gerichten. Die betroffenen Bürger sehen die angebliche Notwendigkeit der Handlungen dieser Damen und Herren nicht länger ein, insbesondere dann nicht, wenn viel Geld in eine moderne Öl- bzw. Gas-Heizungsanlage investiert wurde, die der zertifizierte Fachmann für Heizungsanlagen errichtete, wartete, prüfte und die Einhaltung der gesetzlichen Auflagen attestierte.

Überprüfungen nicht genehmigungsbedürftiger Feuerungsanlagen, die teilweise mit unverhältnismäßigen repressiven Maßnahmen gegen verweigernde Bürger durchgesetzt wurden, basieren auf dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und dem Schornsteinfegergesetz (SchfG).

Zu dieser Sachlage sollen hier einige grundsätzliche Hinweise gegeben werden und bestehende Fakten ganz bestimmter Fragen dieses Komplexes aus den geltenden Gesetzestexten und aus einem höchstrichterlichen Urteil heraus zusammengefasst werden:

1. Die EU-Kommission hat in ihrem Schreiben aus Brüssel vom 21. Mai 2003 2622 (EL/MF/ MaF/ev D [2003] 287) „... die deutsche Regierung darauf hingewiesen ... dass die

Tätigkeit der Schornsteinfeger nicht als Ausübung öffentlicher Gewalt im Sinne des Art. 45 EG-Vertrag angesehen werden kann und dass die genannten Einschränkungen nicht mit Erwägungen des Gesundheits- und Brandschutzes gerechtfertigt werden können“.

Dazu wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass das Schornsteinfegergesetz (SchfG) vom 15. September 1969 in seiner heute gültigen Fassung auf der Grundlage des 1937 von Heinrich Himmler erstmals von einem Staat eingebrachten Gesetzes formuliert ist. Sein Inhalt stammt also aus einer Zeit, deren staatliche Gesetzgebung hinsichtlich der Bürger völlig andere Interessen und Motive hatte als die heutige freiheitlich-demokratische Bundesrepublik. Dieses Gesetz deshalb im Einzelnen zu überprüfen tut allein schon aus diesem Grunde Not. In keinem Land der Welt existiert eine dem SchfG vergleichbare Gesetzgebung, wobei die Bürger dieser Länder kein geringeres Sicherheitsbedürfnis als die Deutschen haben und dort nicht mehr Unfälle im Zusammenhang mit Rauchgasabzugsanlagen/Schornsteinanlagen passieren als in Deutschland.

2. Die Handlungen des Schornsteinfegers müssen mit der Erreichung des Schutzzweckes bzw. -zweckes gemäß § 1 (2) SchfG begründet werden können, das hier als Durchsetzung der Feuersicherheit (Betriebs-

und Brandsicherheit) aufgeführt ist.

Die am ehesten zu entzündende Rußart (Glanzruß) kann nur mit dauernder Flammeinwirkung von 500 °C und ausreichend Sauerstoff entzündet werden. Die Abgase moderner Kesselanlagen erfüllen diese Bedingungen nicht, weil ihre Temperatur maximal bei 350 °C liegt, der Sauerstoff bereits bei der Verbrennung weitestgehend verbraucht wurde und nur unbedeutende Ablagerungen erzeugt werden.

Glanzruß entsteht nur, wenn Festbrennstoffanlagen unter Sauerstoffmangel, zu geringer Rauchgastemperatur und kaltem Schornstein betrieben werden, sodass sich die Kondensate (Wasser, Kohlenwasserstoffe usw.) zusammen mit unverbranntem Kohlenstoff an den Innenwänden abscheiden (versotten). Schornsteinbrände zur Entfernung des Glanzrußes werden vom Schornsteinfeger durch künstlich geschaffene „optimale“ Bedingungen ausgelöst, in dem mittels Brenner oder Brandbeschleuniger die notwendige Zündtemperatur erzeugt und frische Luft mit 21 Prozent O<sub>2</sub> unkontrolliert durch die Reini- gungsklappe zugeführt wird. Schornsteine sind des Weiteren so sicher und aus unbrennbarem Material errichtet, dass Brände sicher abgewehrt werden. Gefährlicher Funkenflug entsteht bei modernen Feuerungsanlagen nicht.

(Teil II folgt in der Mai-Zeitung)

## FRÜHJAHRSSINSPEKTION

## Hauskontrollen nach Winter- und Frühjahrsstürmen

Nach Schnee und Eis, aber auch Stürmen leiden meist alle Häuser. Bereits kleinste Schäden können fatale Folgen haben, wenn erst Wasser in einen Putzriss, die schadhafte Fassadendämmung oder lose bzw. gerissene Dacheindeckungen eindringt. Typische Frostfolgen können auch defekte Dachzie-

gel, undichte Fensterversiegelungen, Schäden an den Übergängen zu Dachrinnen und Fallrohren sowie Risse in Schornsteineindeckungen usw. sein.

Beseitigt man jedoch erste, kleine Schäden, erübrigen sich meist große Reparaturen sowie deren Folgekosten. Ma

## Fassadengestaltung gefällig?

**Bei der Fassadengestaltung von Wohnhäusern sind jetzt neue, frische Farben und Formen „in“. Der Trend 2004 geht zu Verblenderfassaden in rustikaler Optik. Wenn es wieder wärmer wird, kann man am Haus wieder viel verbessern und modernisieren.**

Mit einer natürlichen Oberflächenstruktur verleihen Ziegel jedem Haus einen exklusiven Charme. Die Vormauerziegel können in vielfältiger Weise zueinander versetzt werden, sind praktisch wartungsfrei und

dauerhaft schön. Der Ziegelverband ist neben den mannigfaltigen Farben-, Form- und Fugenweisen eine interessante Gestaltungsmöglichkeit. Gemeinsam mit der Innenmauer, meist auch aus Ziegel, sorgt die wechselschalige Bauweise für ein gesundes Raumklima und einen hervorragenden Wärme-, Schall- und Wetterschutz. Die Mauern sind dauerhaft haltbar, als Material brandschutzgerecht und stabil sowie auf lange Zeit ohne Farbanstriche oder andere Pflegemaßnahmen top. LV