



Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e.V.

Eigentümerschutzgemeinschaft der
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer
in Mecklenburg-Vorpommern



Neues zum Internetauftritt von Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern

Künftig auch Immobilienmarkt in unserem Internetauftritt

Der Webmaster unseres Landesverbandes Thomas Kowalski ist von Beruf Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft und bei dem Hamburger Unternehmen Arnold Hertz & Co. als Niederlassungsleiter (10 Angestellte; 2 Azubis) in Rostock tätig. Er ist seit 1990 Mitglied im Rostock Haus- und Grundeigentümergebiet und arbeitet dort bereits seit 1991 aktiv als Vorstandsmitglied des Ortsvereins. Seit 2002 hat er im Auftrag des Vorstandes von Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern den Internetauftritt des Landesverbandes neu gestaltet und seitdem im Interesse unserer Mitgliedervereine im Land verantwortlich betreut.

Wir sprachen mit Thomas Kowalski über seine aktuellen Vorhaben im Internet.

Frage: Warum wird für den Landesverband 2005 ein neuer Internetauftritt erstellt?

Antwort: Ziel des vollständig erneuerten Designs ist ein moderner Internetauftritt und die Schaffung eines Wiedererkennungswertes des Layouts mit dem des Zentralverbandes von Haus & Grund® Deutschland sowie den meisten anderen Haus & Grund® Landesverbänden in der Bundesrepublik.

Um unsere Organisation in Mecklenburg-Vorpommern zu stärken, ist es erforderlich, ständig neue Mitglieder zu gewinnen. In der heutigen Zeit geschieht der Erstkontakt in sehr vielen Fällen über Informationsangebote aus dem Internet. Der künftige „Kunde“ möchte etwas über die Organisation Haus & Grund® in Nordostdeutschland erfahren oder nimmt über eine gezielte Internetsuche Haus & Grund® als Interessenvertretung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer erstmals wahr. Ist man dort nicht attraktiv genug aufgestellt, hat man insbesondere bei der jüngeren Generation bereits verloren.

Frage: Warum integriert sich der LV nicht direkt im Internetauftritt des Zentralverbandes?

Antwort: Das besondere an unserem Internetauftritt ist, dass es sich um einen gemeinsamen Auftritt mit sämtlichen Ortsver-

einen des Landes Mecklenburg-Vorpommern handelt. Jeder Ortsverein von Haus & Grund® in Mecklenburg-Vorpommern ist Bestandteil des Internetportals und kann eigene Seiten mit seinen örtlichen Inhalten bekommen. Würden wir unter Beibehaltung unserer vorhandenen Struktur zum Internetportal des Zentralverbandes wechseln, wären die anfallenden Kosten für unseren Landesverband wesentlich höher und wir könnten es uns als Flächenland mit vergleichsweise geringer Mitgliederzahl finanziell nicht leisten. Vieles was bei unserer vorhandenen Struktur getan wird, funktioniert nur mit einer erheblichen Portion ehrenamtlicher Arbeit.

Frage: Wann soll der neue Internetauftritt online sein?

Antwort: Die Einführung ist zum diesjährigen Landesverbandstag im Mai 2005 geplant.

Frage: Was wird es außer dem geänderten Design Neues geben?

Antwort: Es wird neben vielen kleinen Erweiterungen zwei wesentliche Verbesserungen geben. Viele Ortsvereine möchten ihre Inhalte selbst pflegen und zwar möglichst ohne spezielle Software und Internetkenntnisse. Deshalb führen wir ein Redaktionssystem ein.

Alle Ortsvereine die es wollen, können Texte und Bilder selbst im Internet verändern. Dafür ist kein spezielles Programm erforderlich und auch keine HTML-Kenntnisse. Die Änderungen

werden einfach über den Internet-Explorer vorgenommen. Über das Redaktionssystem können zahlreiche unterschiedliche Rechte vergeben werden, für jeden Ortsverein individuell. Z.B. kann festgelegt werden, dass bestimmte Vereinsmitarbeiter Texte erstellen aber nicht veröffentlichen dürfen. Andere (z.B. Vorstandsmitglieder) könnten sich dann das Recht vorbehalten, die erstellten Texte freizugeben. Sehr viel ist möglich. Natürlich kann auch eine Person alle Rechte bekommen. Es ist auch möglich, dass alle Ortsvereinsseiten selbst gestaltet werden oder nur ein bestimmter Teil wie z.B. eine Seite mit Terminen. Es wird immer nur der Inhalt geändert nicht das Layout. Dadurch ist sichergestellt, dass der Internetauftritt gleich aussieht, obwohl verschiedene Personen daran arbeiten.

Das einheitliche Aussehen der Internetpräsentationen von den im Landesverband organisierten Ortsvereinen ist ganz entscheidend für den Wiedererkennungswert des Landesverbandes Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern.

Vorreiter ist hierbei z.B. der Ortsverein Haus & Grund® Stralsund, der bereits einen eigenen Mitarbeiter bestimmt hat, um das System zu testen. Hier gab es bereits Erfahrungsaustausch und bisher nur positive Bewertungen.

Des Weiteren integrieren wir in Zusammenarbeit mit dem Internetportal der Firma MVweb

(www.mvweb.de) einen eigenen Immobilienmarkt in unseren Internetauftritt. Sämtliche Ortsvereine und ggf. deren angeschlossene Hausverwaltungen können ihre zu vermietenden Wohnungen inserieren. Die Ortsvereine können diesen Service ihren Mitgliedern anbieten und damit eine zusätzliche Dienstleistung



Jedes Haus & Grund®-Mitglied kann sich sowohl in den Seiten vom eigenen Ortsverein oder Landesverband Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern per Mausclick informieren. Selbst die Texte und Bilder unserer Landeszeitung sind im Internet präsent.

Über das „Für und Wider“ des Bestandes der Eigenheimzulage

Die Politik hatte die Entscheidung über Erhalt der Eigenheimzulage erneut hinausgeschoben. Ob die letzten Gespräche des Kanzlers mit der Opposition wahrhaft Neues bringen werden, bleibt weiterhin ungewiss. Bereits Ende Februar 2005 hatte der Vermittlungsausschuss von Bundestag und Bundesrat eine Entscheidung über die Zukunft der Eigenheimzulage zum zweiten Mal vertagt. Die von uns gewählten politischen Entscheidungsträger sollten wir künftig wohl besser „Vertagungskünstler“ nennen.

Somit wird die Eigenheimzulage mit hoher Wahrscheinlichkeit auch 2005 erhalten bleiben. Während der Teil der CDU-geführten Länder die Eigenheimzulage trotz Wohnungsüberhang und gravierendem Leerstand in den meisten Ländern erhalten möchte, will die rot-grüne Bundesregierung die Förderung komplett streichen. Frei gewordene Finanzkapazitäten sollen dann in Bildung und Technologie umgeschichtet werden. Die Stimme hören wir wohl – allein uns fehlt der Glaube. Der Staat pumpt hierbei jedes Jahr viele Milliarden in den Bau selbstgenutzter Immobilien, obgleich z.B. in Mecklenburg-Vorpommern ein totaler Überbestand an Wohnraum besteht. Besser wäre allerdings die Substanzerhaltung des Altbaus. Denn was mit der

Eigenheimzulage auf den ersten Blick wie „staatlicher Segen“ aussieht, gilt seit einigen Jahren wohl eher als „staatlicher Irrsinn“. Die Baubranche in Deutschland mit ihren völlig überzogenen Preisgestaltungen tut ihr Übriges.

So kosten in England Eigenheime vergleichsweise drei bis vier Jahresgehälter eines Verdieners mit einem mittleren Gehalt. Für denselben Spaß muss in Deutschland meist mehr als das Dreifache bezahlt werden! Das liegt unter anderem an fragwürdigen Bauvorschriften, teurem Grund und hohen Preisen in allen Bereichen der Dienst- und Arbeitsleistungen sowie Materialbereitstellungen. Die Kosten für Eigenheime sind in Deutschland so hoch, dass viele Leute zu Recht klagen, diese Summe nicht allein bewältigen zu können. Doch Subventionen sind in den Augen anerkannter Ökonomen das größte Hemmnis, um Preise auf ein mindestverträgliches Maß zu senken. Kommunen und Privatleute rechnen stetig damit, dass der Staat bauwilligen Bürgern mal eben einen Subventionszuschuß gibt. Weshalb sollten sie dann Grundstücke billig verkaufen? Weshalb sollte kostengünstig oder gar zügig gebaut werden, wenn der Gewinn meist in Länge und Menge oder müden Handwerkerleistungen liegt?

Es ist weiterhin vorgesehen, dass jeder interessierte Ortsverein einen eigenen Zugang zum Portal MVweb erhält. Der Zugang begründet die Rechnungslegung einschließlich des Rabattes über den Rahmenvertrag. Der Ortsverein kann diese Dienstleistung seinen Mitgliedern oder Kunden weiterberechnen. Über den Zugang können direkt über den Internetbrowser die Daten der Wohnung eingegeben werden und auch Bilder und Grundrisse eingefügt werden. Will ein Ortsverein oder dessen angeschlossene Hausverwaltung diesen Service in größerem Umfang nutzen, können Pakete mit bestimmten Anzeigenmengen gebucht werden. Dadurch verringert sich der Preis nochmals.

Frage: Herr Kowalski, was gibt es denn sonst noch aktuelles zu berichten?

Antwort: Es ist noch eine weitere Neuerung geplant, über die ich die Delegierten während der Sitzung auf dem Landesverbandstag 2005 berichten möchte. Lassen Sie sich überraschen!

Das Mitglieder-Informationsgespräch führten wir am 07.03.2005.

Ma H&G M-V



Haus & Grund® M-V Webmaster Thomas Kowalski (links) bei der Abstimmung von Internet-Inhalten mit dem Vorsitzenden des Rostocker Haus & Grund®-Vereins Bernd Läufer.

Anti-Diskriminierungs- oder Bürgerentmündigungsgesetz?

Liebe Mitglieder von
Haus & Grund® M-V,

es grenzt fast an einem Schildbürgerstreich: Mit ihren Plänen zum Anti-Diskriminierungsgesetz schießt die Bundesregierung weit über die allgemeinen Vorgaben der EU-Bürokraten aus Brüssel hinaus.

„Niemand darf bei privaten Rechtsgeschäften aus Gründen der Rasse oder wegen der ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion oder Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität benachteiligt werden.“ All dieses wird bereits durch das Grundgesetz in Deutschland gewahrt. Schön wäre es ja, wenn auch wir privaten Vermieter als „Minderheit“ in der Bevölkerung von diesem Gesetz gegen Mietnomaden, Graffiti-Schmierer und Vandalen besser gegen die so häufig in Deutschland auftretende Eigentumsdiskriminierung geschützt werden könnten.

Doch beim genauen Lesen des Gesetzesentwurfs kann einem angst und bange werden, da mittels Steuergelder „Antidiskriminierungsstellen“ eingerichtet werden sollen. Hier werden nach Verabschiedung des Gesetzes vermeintlich Benachteiligte bei der „Durchsetzung ihrer Rechte“ über Informationen, Beratungen, Vermittlungen oder sogar Mediationen unterstützt. Praktisch könnte in Zukunft also jeder behaupten, er sei z.B. bei der versuchten Anmietung einer Wohnung von seinem Gegenüber ungerecht behandelt worden – um dann (auf Staatskosten; bzw. Steuerkosten) den ihn angeblich so unglaublich diskriminierenden Eigentümer oder Vermieter rechtlich zu belangen. Der muss dann im Zweifelsfall unmissverständlich beweisen, dass bei seiner Mieterauswahl alles in Ordnung war und es nach dem Grundgesetz fair und gerecht bei der Vergabe zugeht.

Wir fragen Sie als unsere Mitglieder oder Leser:

Was halten Sie von
diesem Gesetzentwurf?

Über Ihre Briefe oder E-Mails zum Thema Antidiskriminierungsgesetz würden wir uns freuen. Mit Ihrer Zustimmung könnten wir diese Texte mit einer Stellungnahme des Präsidenten von Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern Lutz Heinecke an die Bundestagsfraktionen weiterleiten.

Denn noch ist es nicht zu spät, mit diesem zweifelhaften Spuk aufzuräumen und das Gesetz zu verhindern, da es noch nicht verabschiedet ist. Es um so wichtiger, dass wir uns als mündige Bürger klar dagegen formieren. Wir bringen damit unseren lautstarken Protest zum Ausdruck, der bereits von Industrie- und Handelskammern, Wirtschaftsverbänden und Arbeitgebern demonstrativ gegen die Bundesregierung vorgetragen wurde.

Erwin Mantik
Ehrenpräsident H&G M-V

Bürger im staatlich verordneten Würgegriff?

Eine weitere unerträgliche Drangsalierung ist durch eine künftige Änderungen der Bauordnung geplant. Denn auch für Privatwohnungen sollen dann Rauchmelder zur Pflicht werden. Auch in diesem Zusammenhang spricht die Politik von „für den Bürger zumutbaren Kosten“. Damit wird nicht nur der Streit um das geplante Antidiskriminierungsgesetz zu einer neuen, unkalkulierbaren Belastung für Eigentümer beim Vermieten von Wohn- oder Gewerberaum, da kommt schon der nächste Zugriff auf das Privateigentum zu.

Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern kritisiert eindringlich die Bundesregierung, dass die Hauseigentümer mit immer

neuen, penetranten staatlichen Reglementierungen und Auflagen in eine unübersehbare Kostenlawine getrieben werden.

Da das Land Mecklenburg-Vorpommern bereits über ein gut funktionierendes Schornsteinferngewesen verfüge, sei nach Ansicht des Haus & Grund®-Ehrenpräsidenten Mantik bereits über alles, was unter feuerpolizeilichem Sicherheitsaspekten im Brandschutz zu beachten sei, gesichert. Zusätzlich stehen seit Jahren die Schornsteinfeger mit ihren Verbandsforderungen nach Gebührenerhöhungen immer wieder vor der Tür. Hinzu kommen drastische Erhöhungen der Energiepreise, gegen die sich unsere privaten Haus-, Woh-

nungs- und Grundeigentümer wegen der monopolistischen Stellung der Energieanbieter nur schwer zur Wehr setzen können. Der für das Jahr 2006 drohende Energiepass für den Neubau sowie den Immobilienstand wird erhebliche Teuerungsauswirkungen auf den Verkehrswert sowie für die Mieten nach sich ziehen.

Seit Jahrtausenden sind die Bürger in ihren Wohnräumen ohne Feuermelder ausgekommen. Schon von seinem Grundverständnis als Demokratie her sollte sich der Staat nicht in jegliche private Lebensentscheidung einmischen und seine Bürger allumfassend gängeln.

Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes in Vorbereitung

Mit einem Entwurf zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes befasst sich zur Zeit das Bundesministerium der Justiz.

Der Gesetzentwurf sieht u. a. folgende Änderungen vor:

- Die Zustimmung von Grundpfandrechtsgläubigern zu einer Vereinbarung soll nur dann erforderlich sein, wenn ein Sondernutzungsrecht aufgehoben, geändert oder übertragen wird; grundsätzlich erforderlich ist die Zustimmung von Erwerbern, für die eine Auflassungsvormerkung

eingetragen ist (§ 5 Abs. 4 WEG)

- Ermächtigung der Landesregierungen, durch Rechtsverordnung Regelungen zu schaffen zur Übertragung der Ausfertigung und Bescheinigung des Aufteilungsplans und der Abgeschlossenheit auf öffentlich bestellte und anerkannte Sachverständige (§ 7 Abs. 4 WEG)

- Anspruch eines jeden Wohnungseigentümers auf Anpassung von Vereinbarungen, wenn das Festhalten an bestehenden Regelungen aus schwerwiegenden Gründen nicht hinnehmbar

ist (§ 10 Abs 1 WEG)

- Aufhebung von Vereinbarungen über Veräußerungsbeschränkungen durch Mehrheitsbeschluss (§ 12 Abs. 4 WEG)

- Zulässigkeit einer durch Mehrheitsbeschluss zu regelnden Verteilung der Betriebskosten sowie der im konkreten Einzelfall vorzunehmenden Verteilung der Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten im Rahmen ordnungsmäßiger Verwaltung (§ 16 Abs. 2 WEG)

- Zulässigkeit von Maßnahmen zur Modernisierung und zur An-

passung der Wohnanlage an den Stand der Technik durch Dreiviertel-Mehrheitsbeschluss (§ 22 Abs. 1 WEG)

- Verlängerung der Einladungsfrist zur Wohnungseigentümersammlung auf mindestens zwei Wochen (§ 24 Abs. 4 WEG)

- Einführung einer Beschlussammlung über alle in der Wohnungseigentümersammlung gefassten Beschlüsse, die vom Verwalter zu führen ist (§ 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG)

- Neuregelung des gerichtlichen Verfahrens durch Überführung

des bisherigen WEG-Verfahrens (FGG) in das Zivilverfahren (ZPO) mit der Folge, dass es künftig nur noch drei Instanzen geben wird (Amtsgericht, Oberlandesgericht, Bundesgerichtshof (§ 43 WEG))

- Einräumung eines begrenzten Vorrechts für Hausgeldforderungen in der Zwangsversteigerung (§ 10 ZVG)

Bei diesen vom Bundesministerium der Justiz vorgeschlagenen Änderungen handelt es sich um einen Entwurf, der den beteiligten und betroffenen Verbänden

zur Stellungnahme übersandt worden ist.

Ob und inwieweit weitere Änderungsvorschläge in das dann anschließende Gesetzgebungsverfahren übernommen werden, bleibt abzuwarten. Das parlamentarische Verfahren könnte bis Ende kommenden Jahres abgeschlossen werden, so dass mit einem Inkrafttreten der Änderungen voraussichtlich zum **Jahresbeginn 2006** gerechnet werden kann.

Stand 03/2005
Ma H&G M-V

AKTUELLE URTEILE

Nachteil der Gläubigersellschaft bürgerlichen Rechts bei Zwangsvollstreckung

Das Bayerische Oberste Landesgericht hat mit Beschluss vom 08.09.2004 (2 ZBR 139/04) entschieden, dass eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) mangels Grundbuchfähigkeit unter ihrem Namen auch nicht als Berechtigter einer Zwangshypothek ins Grundbuch eingetragen werden kann, und zwar selbst dann nicht, wenn sie im zugrunde liegenden Vollstreckungstitel als Gläubigerin ausgewiesen ist.

Letzteres ist seit der grundsätzlichen Bejahung der Rechtsfähig-

keit der BGB-Gesellschaft, als solcher durch den Bundesgerichtshof (Urteil vom 29.01.2001 – II ZR 331/00 –) möglich, da hier auch die Gesellschaft selbst Verfahrenspartei, also zum Beispiel eine Vermietungs-GbR Klägerin sein kann. Die vorstehend dargestellte „Grundbuchsperr“ sollte allerdings zu der taktischen Überlegung führen, ob die BGB-Gesellschafter im Einzelfall nicht weiterhin selbst (in entsprechender Kläger-Mehrheit) auftreten.

Vermögensverhältnisse des Mieters stets hinterfragen

Nach dem Urteil des Amtsgerichts Dresden vom 04.08.2004 (141 C 3027/04) muss ein Mieter vor Vertragsabschluss grundsätzlich nicht von sich aus offenbaren, dass er bereits die eidesstattliche Versicherung abgegeben hat. Die auf eine entsprechende Vertragsanfechtung gestützte Räumungsklage des Vermieters wurde abgewiesen.

Eine ungefragte Aufklärung sei vom Mieter nur dann geschuldet, wenn er wisse, dass er die Miete nicht bezahlen könne. Dies sei nach Ableistung des Offenbarungseides nicht zwangsläufig der Fall, weil auch insoweit die Möglichkeit bestehe, im Rahmen der Pfändungsfreigrenzen über ausreichende finanzielle Mittel zu verfügen.

AGB-Ausschlussfristen bei Baumängeln beachten

In Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) zu einem Bauvertrag für die Geltendmachung von Mängeln enthaltene Ausschlussfristen von zwei Wochen ab jeweiliger Erkennbarkeit sind nach dem Urteil des Bundesgerichtshofes vom 28.10.2004 (VII ZR 385/02) auch bei Verwendung gegenüber einem kauf-

männischen Auftraggeber unwirksam.

Die Abwicklung von Gewährleistungsansprüchen im Bauwesen kenne kein herausgehobenes Beschleunigungsinteresse, das es rechtfertigen könnte, laufende Kontrollen zuzumuten, um innerhalb kurzer Fristen jeweils erkennbare Mängel anzuzeigen.

Werkmangel trotz Funktionstauglichkeit ist möglich

Für die Frage der Mangelhaftigkeit eines Werkes hat der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 21.09.2004 (X ZR 244/01) nochmals betont, dass es nicht allein auf das objektive Kriterium der Funktionstauglichkeit ankommt.

Entscheidend ist vielmehr, ob das Werk die von den Parteien vereinbarte Beschaffenheit hat. So konnte im Fall die Mängelrü-

ge des Bestellers einer Wasseraufbereitungsanlage nicht mit der Begründung zurückgewiesen werden, die unstrittigen Abweichungen von den Vorgaben des Leistungsverzeichnisses oder von der DIN-Norm bei einigen Einstiegslöchern würden an der Gebrauchstauglichkeit der Anlage nichts ändern.

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

Adressänderungen:
Tel. (03 85) 57 77-4 10

Auflage: 2.500

Erscheinungsweise: monatlich

Jahrgang 16

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.

BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

Hinweise zur Korrekturabrechnung bei fehlerhaftem Umlageschlüssel

Wie einer Mitteilung der Pressestelle des Bundesgerichtshofs zu entnehmen ist, hat der VIII. Zivilsenat des BGH (Urteil vom 17.11.2004 - VIII ZR 115/04) entschieden, dass die gesetzliche Frist von längstens zwölf Monaten zur Abrechnung über Betriebskostenvorauszahlungen des Mieters vom Vermieter auch mit einer Abrechnung gewahrt werden kann, in der ein anderer Umlageschlüssel verwendet und angegeben wird, als dies im Mietvertrag vereinbart ist. Es handelt sich dabei um einen inhaltlichen Fehler der Abrechnung, der später korrigiert werden kann und muss. Nach Ablauf der Frist ist allerdings eine Korrektur zu Lasten des Mieters ausgeschlossen.

In dem zu entscheidenden Fall war im Mietvertrag eine Umlage der Betriebskosten nach Miteigentumsanteilen vorgesehen. Dennoch rechnete der Vermieter für 2001 im Laufe des Jahres 2002 im Verhältnis der Wohnflächen ab und ermittelte zunächst eine Nachzahlung in Höhe von 658,01 Euro. Auf Widerspruch des Mieters hin übersandte er

erst im Februar 2003 eine auf der Grundlage der Miteigentumsanteile geänderte Abrechnung, die mit einer Nachforderung von 694,14 Euro endete. Diesen Betrag machte der Vermieter mit seiner Klage geltend. Amts- und Landgericht hatten die Klage abgewiesen. Der Bundesgerichtshof hat jetzt entschieden, dass der Mieter zur Nachzahlung des 2002 abgerechneten geringeren Betrages von 658,01 Euro verpflichtet sei.

Der Vermieter muss dem Mieter nach § 556 Abs. 3 S. 2 BGB die Betriebskostenabrechnung spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitteilen. Diese Verpflichtung hat der BGH mit der im Jahr 2002 übersandten Abrechnung für 2001 als erfüllt angesehen.

Schon nach einhelliger Literaturmeinung ist zwischen formeller Wirksamkeit einer Abrechnung und materieller Richtigkeit des Inhalts zu unterscheiden. Für die Einhaltung der Fristen kommt es auf die formelle Wirksamkeit an, nicht auf die mate-

rielle Richtigkeit der entsprechenden Zahlen.

Formell ist eine Abrechnung in Ordnung, wenn sie folgende Mindestangaben enthält:

Zusammenstellung der Gesamtkosten,

- Angaben und Erläuterung des zugrunde gelegten Umlageschlüssels,
- Berechnung des Anteils des Mieters,
- Abzug der Vorauszahlung des Mieters.

Die Abrechnung muss also jeweils korrekt dem Anteil des Mieters entsprechen.

Dieser Auffassung schloss sich der VIII. Senat des BGH an. Danach stellt die in der Abrechnung angegebene Verwendung eines anderen als des vertraglich vereinbarten Umlageschlüssels einen inhaltlichen Fehler dar, aber keinen formellen Mangel der Abrechnung. Das Gericht hat dies aus dem Sinn und Zweck der Abrechnung hergeleitet, die den Mieter, damit er innerhalb der einjährigen Abrechnungsfrist Gewissheit darüber erlangen kann, ob und in welcher Höhe er mit

einer Nachforderung des Vermieters rechnen muss, in die Lage versetzen soll, den Anspruch des Vermieters nachzuprüfen, also gedanklich und rechnerisch nachzuvollziehen. Für den durchschnittlich gebildeten, juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulten Mieter, auf dessen Verständnis es ankommt, ist bei einer Kontrolle der Abrechnung klar erkennbar, dass diese im Hinblick auf den verwendeten Umlageschlüssel einen inhaltlichen Fehler aufweist und der Korrektur bedarf.

Der Bundesgerichtshof kommt jedoch zu dem Ergebnis, dass nach den gesetzlichen Vorgaben die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter nach Ablauf der Abrechnungsfrist ausgeschlossen ist, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Im Februar 2003 war deshalb die Korrektur der Abrechnung für das Jahr 2001 zu Lasten des Mieters ausgeschlossen. Dieser musste nur den ursprünglich ermittelten Nachzahlungsbetrag nachzahlen.

Vorsicht bei Schenkung von Immobilien und deren Rückanmietung

In drei Urteilen hat sich der Bundesfinanzhof (BFH) mit Fragen des Missbrauchs von Gestaltungsrechten bei Immobilien beschäftigt.

In alten Fällen waren Immobilien an Kinder verschenkt worden und hatte sich der Schenker ein lebenslangliches Wohnrecht ein lebenslangliches Wohnrecht einräumen lassen. Die Streitfrage war, ob ein daneben abgeschlossener Mietvertrag steuerlich anzuerkennen ist. Die Finanzämter hatten aus diesen Mietverhältnissen resultierende Verluste nicht anerkannt und einen Missbrauch von rechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten im Sinne von § 42 Abgabenordnung (AO) angenommen.

Nach ständiger Rechtsprechung des BFH liegt stets dann ein Gestaltungsmissbrauch vor, wenn der Steuerpflichtige die vom Gesetzgeber vorausgesetzte Gestaltung zum Erreichen eines bestimmten wirtschaftlichen Ziels nicht gebraucht, sondern dafür einen ungewöhnlichen Weg wählt, auf dem nach den Wertungen des Gesetzgebers das Ziel nicht erreichbar sein soll. Das Motiv, Steuern zu sparen, macht eine steuerliche Gestaltung aber noch nicht unangemessen. Die vom Steuerpflichtigen gewählte Gestaltung ist der Besteuerung aber dann nicht zu Grunde zu legen, wenn sie ausschließlich der Steuererminderung dient und durch wirtschaftliche oder sonst beachtliche nicht steuerliche Gründe nicht zu rechtfertigen ist (Urteil vom 10.12.03 - IX 12/01).

1. Beispiel

Ein mit einem Zweifamilienhaus bebautes Grundstück wurde vom Vater an den Sohn übertra-

gen. Im Schenkungsvertrag hatte der Vater für sich und seine Ehefrau ein lebenslanges Wohnrecht an einer Wohnung vorbehalten. Schon im notariellen Vertrag war der gesonderte Abschluss eines Mietvertrages vorgesehen. Außerdem hatte der Sohn seinen Eltern eine lebenslangliche Versorgungsrente von monatlich 400,- DM (205,- Euro) als dauernde Last zu zahlen.

Der anschließend geschlossene Mietvertrag sah eine monatliche Miete von 500,- DM (256,- Euro) zuzüglich Nebenkosten für Heizung, Wasser, Abwasser und Müllabfuhr vor. Das Finanzamt erkannte zwar den Sonderausgabenabzug der dauernden Last, nicht jedoch den sich aus der Vermietung wegen umfangreicher Renovierungsarbeiten ergebenden Verlust an. Es meinte, der Mietvertrag sei wegen des noch im Grundbuch eingetragenen Wohnungsrechts nicht anzuerkennen.

Der BFH verneinte einen Gestaltungsmissbrauch und gab dem Steuerpflichtigen recht. Dem Eigentümer stehe es frei, ob er ein Objekt mit oder ohne Einschränkungen (hier: Wohnrecht) übertrage. Die Übertragung einer Immobilie unter gleichzeitiger Vereinbarung eines Mietvertrages, auch unter Angehörigen, sei nicht unangemessen im Sinne von § 42 AO. Auch das Nebeneinander von Wohnrecht und Mietvertrag sei nicht zu beanstanden. Im Übrigen halte der Mietvertrag einem Fremdvergleich Stand (Urteil vom 17.12.2003 - IX R 60/98).

2. Beispiel

Ein Elternteil hatte ein Einfamilienhausgrundstück an ein Kind übertragen und sich ein un-

entgeltliches Wohnrecht auf Lebenszeit vorbehalten. 2 Jahre später verzichtete der Schenker wegen erheblichen Sanierungsbedarfs auf das Wohnrecht und schloss mit dem Sohn einen Mietvertrag ab. Für den Sohn ergab sich sanierungsbedingt ein erheblicher Verlust aus Vermietung und Verpachtung. Das Finanzamt erkannte den Mietvertrag und damit den Verlust nicht an.

Auch in diesem Fall verneinte der BFH einen Gestaltungsmissbrauch. Die Parteien des Übertragungsvertrages hätten von, vornherein einen Mietvertrag an Stelle des unentgeltlichen Wohnungsrechts vereinbaren dürfen. Deswegen sei auch die nachträgliche Aufgabe des unentgeltlichen Nutzungsrechts und der anschließende Mietvertragsabschluss steuerrechtlich anzuerkennen (Urteil vom 17.12.2003 - IX R 56/03).

3. Beispiel

Eine Mutter hatte ihrem Sohn eine Immobilie übertragen und sich an einer Wohnung ein unentgeltliches Wohnrecht vorbehalten. Jahre später einigten sich die Parteien in notarieller Urkunde auf einen Verzicht auf das Wohnrecht und eine Verpflichtung des Sohnes auf Zahlung einer monatlichen Versorgungsrente von 400,- DM (205,- Euro) als dauernde Last. Gleichzeitig schlossen sie einen Mietvertrag mit einer monatlichen Kaltmiete von 400,- DM.

Das Finanzamt erkannte weder die dauernde Last noch einen Verlust aus Vermietung und Verpachtung an. Der BFH gab dem Finanzamt recht. Es sei missbräuchlich, wenn die Beteiligten durch zivilrechtliche zulässige

Gestaltungen zwar wechselseitige Zahlungspflichten begründeten, die sich aber – weil in etwa in gleicher Höhe – gegenseitig neutralisierten. Keine der gegenläufigen Vereinbarungen habe eine eigenständige wirtschaftliche Bedeutung. Sie dienten lediglich dazu, dem Vermieter die Abziehbarkeit von Werbungskosten bei den Vermietungseinkünften zu verschaffen.

Konsequenzen für die Praxis

Bei Übertragung des Eigentums an einer Immobilie ist es steuerrechtlich grundsätzlich zulässig, wenn der bisherige Eigentümer das Objekt vom neuen Eigentümer mietet. Das gilt auch bei einer Übertragung unter Angehörigen.

Wie das erste Urteil zeigt, schließt die Zusage einer Versorgungsrente durch den Übernehmer die (Rück-) Anmietung durch den Übergeber nicht aus. Für Übergabeverträge nach dem 31.10.2004 gilt, dass die Versorgungsleistung nicht höher sein darf als der durchschnittliche Nettoertrag der Immobilie. Ein anlässlich der Übertragung vorbehaltenes Wohnrecht kann gleichzeitig durch einen Mietvertrag ergänzt oder nachträglich ersetzt werden.

Wichtig: Wird ein bestehendes unentgeltliches Wohnrecht durch eine Versorgungsrente und einen Mietvertrag abgelöst, ist Vorsicht geboten. Wenn sich die gegenseitig zu erbringenden Leistungen der Höhe nach in etwa entsprechen, liegt nach Ansicht des BFH ein Gestaltungsmissbrauch vor.

H&G M-V

MIETRECHT

Erben treten für allein stehend verstorbenen Mieter mit Rechten und Pflichten ein

Der Tod des allein stehenden Mieters lässt das Mietverhältnis über die Wohnung unberührt. An seiner Statt tritt sein Erbe mit allen Rechten und Pflichten in das Mietverhältnis ein. Dem Vermieter wird kraft Gesetzes ein neuer Vertragspartner aufgezogen. Dabei ist es ohne Belang, wie der Mieter zu Tode gekommen ist: aufgrund eines natürlichen Todes oder durch Mord oder Selbsttötung. Unerheblich ist auch, ob der Erbe oder die Erben aufgrund gesetzlicher Erbfolge zum Zuge gekommen ist bzw. sind, oder ob die Erbinsetzung durch Testament oder durch Erbvertrag erfolgt ist.

Der Vermieter ist nicht wehrlos. Ist er mit dem gesetzlichen Partnertausch nicht einverstanden, kann er das Mietverhältnis

kündigen, ohne einen Kündigungsgrund haben zu müssen, vorausgesetzt, er hält folgende Bedingungen ein:

- Kündigung innerhalb eines Monats, nachdem er vom Tod des Mieters erfahren hat
- Wahrung der gesetzlichen Kündigungsfrist: das heißt, um drei Werktage verkürzte Dreimonatsfrist
- Einhaltung der Schriftform
- Kenntnis des oder der Erben
- Bei Personenmehrheit auf Vermieterseite (z.B. Ehepaar, Erbengemeinschaft): jeder Vermieter muss die Kündigung aussprechen
- Bei Personenmehrheit auf Erbenseite: allen Erben muss gekündigt werden

Auch der Erbe ist beim Tode des Mieters berechtigt, das Mietverhältnis innerhalb eines Mo-

nats, nachdem er vom Tode des Mieters positive Kenntnis erlangt hat, außerordentlich mit gesetzlicher Frist (= drei Monate abzüglich drei Werktagen) zu kündigen. Bei einer Erbengemeinschaft ist die Kündigung von allen zu erklären. Sie bedarf der Schriftform. Schlägt der Erbe die Erbschaft aus, so gilt der Eintritt in den Mietvertrag als nicht erfolgt. Der gesetzliche Erbe ist dann der Fiskus. Er kann die Erbschaft zwar nicht ausschlagen; er hat jedoch die Möglichkeit, die Haftung auf den Nachlass zu beschränken.

Schwierig kann es für den Vermieter werden, wenn der Erbe nicht bekannt ist. Er kann nicht einem Nichterben kündigen. Er sollte beim Nachlassgericht, im Verwandten- und Freundeskreis

oder bei den Nachbarn nachforschen. Das Nachlassgericht hat die Einsicht in die Nachlassakten zu gewähren. Um das berechtigte Interesse darzutun, sollte der Vermieter insbesondere den Mietvertrag vorlegen.

In der Nachlassakte sind alle relevanten Vorgänge (z. B. Hinterlegung eines Testaments) erfasst. Fehlt es hieran, sollte der Vermieter beim Nachlassgericht zwecks Sicherung des Nachlasses die Einsetzung eines Nachlasspflegers beantragen. Zuständig ist das Amtsgericht, in dessen Bezirk der verstorbene Mieter zur Zeit des Erbfalls seinen Wohnsitz hatte.

Übrigens: Auch mit dem Nachlasspfleger kann der Vermieter ggf. alle mietrechtlichen Ansprüche regeln. H&G JB 05 S.84/85

VERANSTALTUNGEN

Haus & Grund Parchim lädt ein

Haus & Grund Parchim e.V. führt am 23. April 2005 um 9.30 Uhr seine nächste Jahreshauptversammlung im Cafe Scholz durch.

Tagesordnung:

1. Rechenschaftslegung des Vorstandes
2. Revisionsbericht
3. Wahl eines Revisors
4. Diskussion und Schlusswort

Als Gäste sind der Präsident des Landesverbandes, Herr RA Heinecke, sowie der Bürgermeister unserer Stadt, Herr Rolly, geladen. Wir erwarten an diesem Tage wichtige Aussagen zu den Problemen Erhöhung der Energiepreise (Elektro und Gas) und über die Auswirkungen aus dem in Vorbereitung befindlichen Antidiskriminierungsgesetz für die Vermieter sowie zu den vorgesehenen Baumaßnahmen im Rahmen der Erneuerung der Altstadt Parchims.

Der Vorstand von Haus & Grund Parchim lädt alle Mitglieder sowie Interessenten zu dieser Veranstaltung herzlich ein und erwartet eine rege Beteiligung.

Der Vorstand

Jahreshauptversammlung in Hagenow

Der Ortsverein Haus & Grund Hagenow e.V. lädt seine Mitglieder zur Jahreshauptversammlung 2005 am Mittwoch, dem 13. April 2005 um 19:30 Uhr in den Versammlungsraum der Kreis Sparkasse, Robert-Stock-Straße 5 in 19230 Hagenow recht herzlich ein.

Der Einlass erfolgt ab 19.00 Uhr.

Tagesordnung:

1. Jahreshauptversammlung.
2. Referat: Aktuelle Themen für Haus- und Grundeigentümer. Es spricht der Präsident des LV Lutz Heinecke.
3. Verschiedenes

Günter Westendorf
Vorsitzender

Jahreshauptversammlung in Schwerin

Der Ortsverein Haus & Grund® Schwerin e.V. lädt seine Mitglieder herzlich zur Jahreshauptversammlung 2005 ein, die am Donnerstag, dem 28.04.2005 um 18:45 Uhr im Schweriner Hotel „Elefant“ in der Goethestraße stattfinden wird. Gesonderte Einladungen mit der Tagesordnung werden an die Mitglieder versendet.

Als Gast wird Herr Stefan Diepenbrock, der neue Leiter Verbandskommunikation von Haus & Grund® Deutschland aus Berlin in seinem Vortrag über aktuelle Themen des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentums referieren.

RAin Monika Rachow
Vorsitzende H&G Schwerin

H&G-INTERNETSERVICE

Checkliste und Leistungsbeschreibung für private Bauherren aus dem Internet

Immobilien bedürfen der regelmäßigen Wartung, damit ihre Substanz erhalten bleibt – und somit auch ihr Wert.

Je nach Art und Umfang der notwendigen Maßnahmen wird unterschieden:

- Instandhaltung (Maßnahmen zur regelmäßigen Unterhaltung der Immobilie)
- Instandsetzung (Beseitigung von Schäden, die durch Benutzung des Gebäudes, äußere Einflüsse sowie Alterung entstanden sind)
- Modernisierungsmaßnahmen (dienen der Verbesserung einer Immobilie und erhöhen ihren Gebrauchswert).

Sei es Neubau oder Altbausanierung, die Beschreibung und Bewertung der vom Bauunternehmen auszuführenden Arbeiten ist für Haus-, Wohnungs-

und Grundeigentümer eine der schwierigsten Aufgaben beim Abschluss eines Bauvertrages. Diese Leistungsbeschreibung, die möglichst detailgenaue Definition von Art und Umfang des Bauauftrages und ihre schriftliche Fixierung sind ein Schlüssel zur erfolgreichen Durchführung eines Bauvorhabens. Dies hat vor allem zwei Gründe. Erstens schuldet ein Bauunternehmen bei einem Bauvertrag nur einem bestimmten Erfolg, nicht aber bestimmte Leistungen, um diesen Erfolg zu erreichen. Nur wenn der Bauherr einen konkreten Auftrag erteilt, schafft er die Voraussetzungen dafür, dass er genau das erhält, was er haben wollte. Darüber hinaus ist eine genaue Leistungsbeschreibung Voraussetzung zur erfolgreichen Durchsetzung etwaiger Mängelansprüche. Denn diese lassen

sich am besten dann feststellen, wenn im Bauvertrag genau beschrieben ist, was von Bauunternehmer verlangt wird.

Zur Unterstützung privater Bauherren, die Ein- oder Zweifamilienhäuser bauen wollen, hat das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) eine Checkliste herausgegeben. Diese gibt den Inhalt der Broschüre „Mindestanforderungen an Bau- und Leistungsbeschreibungen für Ein- und Zweifamilienhäuser“ in einer praktischer tabellarischen Form wieder und kann zum Angebotsvergleich und bei den Vertragsverhandlungen benutzt werden. Als Mitglied der „Initiative kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“ hat Haus & Grund an der Herstellung dieser Checkliste mitgewirkt.

Der private Bauherr kann die Checkliste nutzen, um in einem ersten Schritt einen Vielzahl von Angeboten zu vergleichen. Mit der Checkliste wird ihm ermöglicht, die Angebote auf ihre Vollständigkeit und ausreichende Detailgenauigkeit zu untersuchen. Darüber hinaus kann die Checkliste in weiterführenden Verhandlungen benutzt werden, um die Unterschiede zwischen den einzelnen Anbietern herauszufiltern zu können. Nur Analyse und Vergleich aller Ausstattungs- und Qualitätsmerkmale sowie von Planungsumfang und Bauausführung ermöglichen einen Preisvergleich und eine fundierte Entscheidung des Bauherrn.

Sowohl die Broschüre „Mindestanforderungen“ als auch die „Checkliste“ können im Internet unter www.haus-und-grund.net heruntergeladen werden.

REGENWASSERNUTZUNG

Intelligent und umweltfreundlich Wasser und Gebühren sparen

Haus- und Wohnungseigentümer müssen mit einem hohen Kostenfaktor rechnen: den kommunalen Gebühren für Schmutz- bzw. Abwasser. Mit einem Wertwasser System lässt sich beides sparen: Gebühren – und wertvolles Trinkwasser.

Wasser gehört inzwischen zu den gefragtesten Rohstoffen. Experten warnen seit Jahren davor, dass das Wasser auf dieser Welt knapp wird. Ein Sparfaktor ist das Regenwasser: Denn gerade für Eigenheimbesitzer kann es ausgesprochen kostspielig sein, das wertvolle Nass einfach nur in die kommunale Kanalisation abzuleiten und dafür noch viel Geld zu bezahlen.

Beispiel: Wer ein großes Dach über dem Kopf hat und dazu noch einen Stellplatz für das Auto, bezahlt vielfach teure Versiegelungsgebühren an die Kommune. Aber Sie können diese Gebühren deutlich reduzieren und so der Umwelt und dem eigenen Geldbeutel einen guten Dienst erweisen. Das Prinzip ist ganz einfach: Das Regenwasser wird aufgefangen und sinnvoll – z.B. zur Bewässerung des Gartens – verwendet. Die Restmengen lässt man umweltfreundlich und natürlich ins Grundwasser versickern.

Ein Wertwasser System von „hagebau“ z.B. bietet unterschiedliche Ideen zur Entwässerung und Versickerung in einem Komplettangebot (Bild).

Weitere Infos: www.hagebau.de



Doppelt sparen: Kommunale Gebühren und wertvolles Wasser

TIPPS & TRENDS

Energiewirtschaftsgesetz

Nach langem Streit haben sich laut Information von Haus & Grund® Deutschland die Fraktionen von SPD und Grünen auf eine Neufassung des Energiewirtschaftsgesetzes geeinigt.

Damit sollen die Preise für die Durchleitung von Strom und Gas staatlich reguliert und möglichst reduziert werden, die Leitungsnetze sollen für mehr Wettbewerb geöffnet werden. Jede Er-

höhung der Durchleitungspreise, die rund 40 Prozent der Stromkosten eines Haushaltes ausmachen, muss danach genehmigt werden. Kernpunkt der umfangreichen Vereinbarung ist die Verabredung auf die Einführung einer Anreizregulierung ein Jahr nach Inkrafttreten des Gesetzes. Damit würde künftig voraussichtlich der Regulierer den Netzbetreibern Preise vorgeben.

VERSICHERUNGEN

Frühjahrsstürme über Mecklenburg-Vorpommern

Auch der Februar-Sturm 2005 verursachte in Mecklenburg-Vorpommern wieder zahlreiche Personen und Sachschäden. Bei den Versicherungsunternehmen gehen dann oft Schadensmeldungen ein. Doch welche Sachversicherung kommt in welchem Fall zum Tragen?

Die Wohngebäudeversicherung

Die Wohngebäudeversicherung umfasst neben Schäden durch die direkte Einwirkung des Sturms auch beispielsweise Schäden, die durch herabfallende Äste, entwurzelte Bäume oder abgebrochene Schornsteine am Gebäude entstanden sind. Ebenso sind aber auch Folgeschäden durch einge-

drungenes Regenwasser mitversichert, sofern der Sturm das Gebäude so beschädigt hat, dass dieser Folgeschaden eintreten konnte. Befindet sich das Gebäude noch im Rohbau, kommt bei Sturmschäden die Bauleistungsversicherung zum Tragen.

Die Hausratversicherung

Geht aufgrund des Sturms ebenfalls Wohninventar zu Bruch, ersetzt die Hausratversicherung den entstandenen Schaden. Unabhängig von der Ursache übernimmt eine Glasversicherung Schäden an Fenstern oder Türscheiben. In manchen Fällen ist das Glasbruchrisiko bereits in die Hausratversicherung eingeschlossen worden.

Ihre Vorsorge

Der Landesverband Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern bietet mit seinem Partner, der Grundeigentümer-Versicherung Hamburg für seine Mitglieder die genannten Versicherungen sehr günstig an. Spezielle – auf das Land Mecklenburg-Vorpommern bezogene Fragen – können Sie mit Herrn Kelling vom Verein Haus & Grund® Rostock besprechen (Geschäftsstelle: Neubramowstr. 12, 18057 Rostock Tel.: 0381/45 58 74 Fax: 0381/499 74 83).

Weitere Informationen erhalten Sie kostenlos: Kunden-Center der GRUNDEIGENTÜMER-VERSICHERUNG, Hotline: 0800/407 77 77 oder im Internet: www.grundvers.de

ZINSTREND

Haus & Grund® M-V informiert: Baukreditzinsen werden wieder steigen

Des einen Leid, des anderen Freud: Die Postbank rechnet mit steigenden Kapitalmarktzinsen. Für Sparer und Anleger sollten damit bessere Zeiten anbrechen. Hausbauer sollten sich dagegen spüren, um sich die historisch günstigen Baufinanzierungsbedingungen noch zu sichern.

Im Februar erreichten die 10-jährigen Bundesanleihen ein historisches Renditetief von 3,44

Prozent. Seitdem sind sie aber sehr schnell auf mittlerweile 3,7 Prozent geklettert. Auslöser hierfür waren unerwartet kräftig gestiegene Preise in den USA. Befürchtungen, dass die US-Notenbank ihren Leitzins schneller als bisher angenommen anheben könnte, ließ die US-Anleihenrenditen steigen. Der europäische Markt zog daraufhin mit.

Haus & Grund® sieht im jüngsten Zinsanstieg den Beginn einer Trendwende nach oben. Wir rechnen mit einem Anstieg der Rendite 10-jähriger Bundesanleihen im Verlauf des zweiten Halbjahres in der Spitze auf 4,4 Prozent. Für die Privatanleger sind das ggf. gute Nachrichten – nicht aber für die Kreditnehmer. So dürften auch die Baukreditzinsen wieder nach oben tendieren.

Bad und Dusche selber fliesen

Fliesenarbeiten sind stets eine besondere Herausforderung. Denn ob geflieste Böden oder Wände ihrem Besitzer lange Freude bereiten, hängt nicht nur von Qualität und Optik der Fliesen selbst ab, sondern auch davon, ob diese fachgerecht verlegt wurden. Insbesondere im Sanitärbereich, wo Oberflächen dem häufigsten Kontakt mit Wasser und hoher Luftfeuchtigkeit ausgesetzt sind, ist es wichtig, beim Fliesenkleben auf qualitativ hochwertiges Material zu achten.

Ambitionierte Hauseigentümer können dabei auf ein komplettes Verlegesystem zurückgreifen. Als erstes werden Duschen und Bäder mit Duschabdichtung, einer Latex-Beschichtung, die sich rollen, streichen und spachteln lässt, wasserdicht gemacht. Dabei wird zum Abdichten der Eckfugen Dichtungsband in die Duschabdichtung eingebettet. Beim Fliesen selbst wird flexibler

Fliesenkleber oder wahlweise auch ein Fertigklebstoff verwendet. Verfügt wird mit Fugenmörtel für Dusche und Bad. Dieser Fugenmörtel ist wasser- und schmutzabweisend, flexibel und abriebfest. Für größere Fugen gibt es ein spezielles Fugenbreit.

Zum Schluss werden Fugen, die elastisch abgedichtet werden müssen, zum Beispiel dort, wo Wannen oder Waschbecken an Wand oder Boden stoßen, mit Bad-Silicon verfügt. Dabei handelt es sich i. d. R. um einen Alkoxy-Silicon-Dichtstoff, der leicht zu glätten ist und ohne Geruchsbelästigung verarbeitet werden kann. Er ist auch noch nach Jahren gummielastisch und in verschiedenen Sanitärfarben erhältlich.

Tipps, Anleitungen und Informationen zum fachgerechten Fliesen bekommen sie im Internet unter www.lugato.de



Fliesenarbeiten stellen immer eine besondere Herausforderung dar. Wichtig ist dabei nicht nur die Qualität der Fliesen, sondern auch das richtige Material zum Abdichten, Kleben und Verfugen.

Massivholzdielen selbst verlegen

Natürliche Bodenbeläge liegen im Trend. Bauherren und Renovierer träumen davon, ihre Häuser und Wohnungen mit hochwertigen Massivholzdielen auszustatten. Musste man die Verlegung dieser edlen Dielen bislang erfahrenen Fachleuten überlassen, wird das Verlegen mit „RealWood Click“ zur leichten Sache. Dieses neue Massivholzdielen-Programm gibt es jetzt nämlich mit einer völlig neuen Verlegetechnik: einer „ClickTec“-Verbindung, bei der sich die Dielen praktisch von selbst ausrichten – einfach, schnell und ohne Leim, falls der Verlegeuntergrund halb-

wegs flächig ist. Durch die geringe Dielenstärke von nur 12 mm ist sogar das Einkürzen von Türen und Zargen überflüssig.

Schwimmend auf „Elastilon“ verlegt, sind Massivholzdielen besonders verlegefreundlich. „Elastilon“ ist eine dünne Unterlagsmatte mit einer selbstklebenden Oberfläche, die Dielen und Matte kraftschlüssig miteinander verbindet (Bild). Laufgeräusche werden auf „Elastilon“ deutlich reduziert. Dank eines breiten Farbspektrums ist bei „RealWood Click“ für jeden Geschmack das Passende dabei.

Weitere Infos: www.terhuerne.de



Verlegung auf selbstklebender „Elastilon“-Matte: Einfach die Folie unter den Dielen wegziehen, schon sind die ersten beiden Reihen verlegt.

Wetterbeständige Gartenmöbel

Qualitativ hochwertige Holzmöbel sollen überaus strapazierfähig sein und eine hohe Lebensdauer haben. Man kann sich diese sowohl in klassischem als auch in futuristischem Design kaufen und sich damit bestens auf kommende sonnige Sommertage vorbereiten. Auf dem Markt gibt es nicht nur Liegestühle aus massivem Teakholz, sondern auch sehr gute Qualitäten aus einheimischer Kiefer, die u. a. wechselnde Temperaturen und Niederschlagsmengen ohne Beeinträchtigungen wegstecken können und darüber hinaus auch optisch überzeugen. Oft fällt die richtige Auswahl schwer. Da sollte man besser in gute Qualitäten inves-

tieren und bei „Billigangeboten“ vorsichtig beim Kauf sein.

Infos und Kaufberatung: BEMA 03 85/61 50 10



Die Sonne steigt bald wieder höher. Neue Gartenmöbel sollten aus widerstandsfähigem, möglichst einheimischem Holz sein.

LESERFRAGEN



Liebe Leserinnen und Leser,

die auf dieser Seite veröffentlichten Fragen und Antworten sind in Kurzform beantwortet und können keinesfalls eine umfassende, individuelle Fach- bzw. Rechtsberatung bei Ihrem regionalen Haus & Grund-Ortsverein ersetzen. Die Beratungszeiten der 20 Vereine des Landesverbandes Mecklenburg-Vorpommern können Sie aus der Vereinstabelle (Seite 6 unten) entnehmen.

Falls Sie persönlich Fragen zu aktuellen wohnungspolitischen bzw. mietrechtlichen Problemen haben, schreiben oder mailen Sie an: Redaktion Haus & Grund M-V, Mecklenburgstr. 64, 19053 Schwerin, E-Mail: haus-u-grund-red@t-online.de

Betriebskosten: Umlagekosten bei notwendiger Baumfällung

Frage: Auf meinem Grundstück musste ein kranker, windwurfgefährdeter Baum gefällt und abtransportiert werden. Die Kosten habe ich den Mietern des Hauses – wie in den Verträgen vereinbart – anteilig in Rechnung gestellt. Hierbei habe ich mich auf den Vertragspassus berufen, der besagt, dass die Kosten für die Gartenpflege von den Mietern zu tragen sind. Ein Mieter, der das Haus vor wenigen Jahren bezogen hat, verweigert den Ausgleich mit dem Argument, der abgetragene Baum sei bereits seit vielen Jahrzehnten bzw. mehreren Generationen auf dem Grundstück gewachsen und habe daher in keinem Zusammenhang mit der Grundstücksbebauung und damit seinem Mietvertrag gestanden. Welche Rechtsauffassung vertreten Sie?

Antwort: Sie können sich auf eine Reihe von Urteilen berufen, die in Ihrem Sinne entschieden haben (Amtsgericht Düsseldorf, WWM 2002, Seite

498). Wir teilen die Rechtsauffassung, dass die Kosten der Baumfällung umlegungsfähige Betriebskosten der Gartenpflege sind. Natürlich sollten Vermieter die jeweils regionalen Baumschutzsatzungen beachten und eine Fällung ggf. genehmigen lassen. Die Argumentation Ihres Mieters ist somit nicht haltbar, weil sie verkennt, dass es nicht auf die Intervalle ankommt, in denen bestimmte Arbeiten zu erbringen sind, sondern allein darauf, ob bestimmte Maßnahmen zu einer ordnungsgemäßen, laufend ausgeführten Gartenarbeit gehören.

Haus & Grund®: Wenn Sie also die Fällung des Baumes und dessen Abtransport angeordnet haben, um Ihrer Verkehrssicherungspflicht zu genügen, handeln Sie auch im wohlverstandenen Interesse Ihres Mieters. Jedenfalls mussten Sie nicht auf eine Anordnung der Behörde warten, um zu agieren. Die Kosten sind damit aufgrund einer gerechtfertigten Aktion entstanden.

Bar-Kautio oder Bürgschaft?

Frage: Ein Mietinteressent hat den Wunsch geäußert, statt einer Bar-Kautio eine Bürgschaft zu stellen. Dadurch soll seiner Ansicht nach seine Liquidität besser erhalten bleiben. Ich zögere aber noch, ob ich mich darauf einlassen soll. Wozu raten Sie mir?

Antwort: Ihre Befürchtung ist durchaus berechtigt. Von vornherein sollten Sie keine Bürgschaft eines Angehörigen des Mieters akzeptieren, weil Sie im Falle der Insolvenz des Bürgen ohne Sicherheit wären. In Betracht kommen sollte überhaupt nur eine Bürgschaft einer öffentlichen Sparkasse bzw. einer Großbank. Aber auch bei dieser Konstellation können sich für Sie folgende Nachteile ergeben: Im Falle einer Bar-Kautio hätten Sie die Möglichkeit, die Kautio zurückzubehalten, soweit zu erwarten ist, dass Sie gegenüber dem Mieter noch eine Forderung auf Nachzahlung haben. Bei der Bürgschafts-

kunde steht Ihnen als Vermieter ein solches Zurückbehaltungsrecht nicht zu. Bei einer Bar-Kautio könnten Sie nach dem Ende des Mietvertrags auch noch mit verjährten Forderungen gegen den Kautionsrückzahlungsanspruch des Mieters aufrechnen, wenn sich die beiden Forderungen nur einmal unverjährt und aufrechenbar gegenüber gestanden haben. Bei einer Bürgschaft ist dies nicht möglich. Hier kann sich der Mieter darauf berufen, dass die Hauptforderung (Mietforderung des Vermieters) verjährt ist.

Haus & Grund®: Im Übrigen sollten Sie sich nur auf eine sogenannte selbstschuldnerische Bürgschaft auf erstes Anfordern einlassen. Bei dieser Form muss der Bürger ohne Wenn und Aber haften. Außerdem sollte im Bürgschaftsvertrag das Recht des Bürgen zur ordentlichen Kündigung bis zum Ablauf von sechs Monaten nach Rückgabe der Mietsache ausgeschlossen werden.

Änderung der Umlagevereinbarung ist möglich

Frage: Ich habe über Jahre meinem Mieter die Grundsteuer anteilig mit in die Betriebskosten-Abrechnung gestellt, obwohl wir im Mietvertrag hierüber keine konkrete Abrede getroffen hatten. Er hatte diese Kosten bislang stets ohne Widerspruch übernommen. Nunmehr verweigert er die Bezahlung mit der Begründung, er sei hierzu nicht verpflichtet. Handelt mein Mieter korrekt?

Antwort: Nach Auffassung des Bundesgerichtshofs (Urteil vom 7.4.2004 (Aktenzeichen - VIII ZR 146 103) reicht es aus, dass ein Mieter sechsmal in Folge die ur-

sprünglich im Mietvertrag nicht vereinbarten Betriebskosten zahlte, um eine Vertragsänderung durch schlüssiges Verhalten seinerseits anzunehmen. Einige Gerichte gehen sogar noch weiter und befürworten bereits bei einer einmaligen rechtsirrtumsfreien Zahlung des Mieters, dass dieser sich dadurch stillschweigend zu einer Vertragsergänzung (stillschweigende Duldung) bekennt. Diese Rechtsauffassung ist aber nicht frei von Bedenken. Wenn in Ihrem Fall die vom Bundesgerichtshof vorgegebene Zahlungshäufigkeit des Mieters gegeben ist, könnten Sie auf ihre Forderung bestehen.

Kautio bereits bei Einbau eines Treppenliftes nötig?

Frage: Ich bin Eigentümerin einer Eigentumswohnung innerhalb einer Wohneigentümeranlage. Infolge meiner Altersgebrechlichkeit bin ich stark gehbehindert und habe große Schwierigkeiten beim Treppensteigen. Ohne den Einbau eines Treppenliftes bin ich nicht mehr in der Lage, meine Wohnung im dritten Obergeschoss zu erreichen.

Kann ich von den übrigen Wohnungseigentümern verlangen, dass diese den Einbau eines Treppenliftes dulden? Der Monteur hat mich im Vorgespräch darauf hingewiesen, dass allerdings ein Handlauf der gemeinschaftlich genutzten Treppe entfernt werden müsste.

Antwort: Der Einbau eines Treppenliftes stellt im Rechtssinne eine bauliche Veränderung am Gemeinschaftseigentum der Wohnanlage dar. Nach Auffassung des Bayerischen Obersten Landesgerichtes München (Beschluss vom 25.9.2003 – 2 Z BR 161/03) kann die Zustimmung der übrigen Wohnungseigentümer entbehrlich sein, wenn die bauordnungsrechtlichen Belange gewahrt sind und die Gebrauchsmöglichkeiten des Treppenhauses für die übrigen Wohnungseigentümer nicht über das unvermeidliche Maß hinaus beeinträchtigt werden.

In diesem Rahmen kann es seiner Meinung nach auch hinnehmbar sein, dass für den Einbau des Treppenliftes der vorhandene zweite Handlauf abmontiert werden muss. Wenn die nutzbare Breite der Treppenhänge also nicht überaus verengt wird, wird dem Ansinnen der Antragstellerin nichts im Wege stehen.

Allerdings werden die übrigen Wohnungseigentümer beanspruchen dürfen, dass die betagte Dame für Umbau- bzw. Rückbaukosten eine erforderliche Sicherheit (z.B. in Form einer Kautio) hinterlegt.

Haus & Grund® M-V: Wir weisen in Anbetracht der Problematik „Treppenlift“ darauf hin, dass ältere Eigentümer aufgrund o. g. Kriterien keinesfalls ohne Rückfragen in ihrem Haus & Grund®-Verein Verträge mit Treppenliftanbietern aller Art abschließen sollten. Schon gar nicht als so genanntes „Haus-türgeschäft“, weil diesbezüglich in Mecklenburg-Vorpommern mehrfach schwarze Schafe unter Verkaufsvertretern vorgekommen sind, die den Einbau eines Treppenliftes als „einbautechnisch völlig problemlos“ bezeichneten und den Senioren zudem absolut übertriebene Kauf- und Montageangebote unterbreiteten.

IM LANDESVERBAND HAUS & GRUND MECKLENBURG-VORPOMMERN E.V. ORGANISIERTE HAUS-, WOHNUNGS- UND GRUNDEIGENTÜMERVEREINE

Telefonnummern, Beratungszeiten und -orte (für Mitglieder und Neuaufnahmen)

Haus & Grund Vereine in M-V	Vorsitzende/r	Telefon	Sprechzeiten	
			wann...	wo...
Anklam	Holger Krüger	03971 / 243130	2. und 4. Di im Monat 16 – 18 Uhr	17389 Anklam Pasewalker Allee 23
Boizenburg	Jens Prötzig	038847 / 54526	1. Fr im Monat 19 – 21 Uhr	19258 Boizenburg Schützenstr. 7
Dargun	Hinrick Boeck	039959 / 20345	2. Do im Monat 19 – 20 Uhr	17159 Dargun Schulstr. 7
Friedland	Norbert Räh	039601 / 21660	Di 9–12 und Do 9 – 12 + 13 – 17 Uhr (od. tel. Ver.)	17098 Friedland Marienstr.17
Graal-Müritz	Hans-Jürgen Grönert	038206 / 7060	Termine nach telefonischer Vereinbarung	18181 Graal-Müritz Löwenzahnweg 3
Greifswald	Eckehard Bürger	03834 / 500159	Mo 17 – 18 Uhr	17489 Greifswald Wiesenstr. 18
Hagenow	Günter Westendorf	03883 / 722271	1. Mi im Monat 17 – 18 Uhr (oder tel. Ver.)	19230 Hagenow Fritz-Reuter-Str.11
Malchow	Frank Eckstein	039932 / 13953	Termine nach telefonischer Vereinbarung	17213 Malchow Kurze Str. 23
Neubrandenburg	Jens Arndt	0395 / 4211749	2. Mo im Monat 17 – 19 Uhr	17033 Neubrandenburg Südbahnstr. 17
Neustrelitz	Ursula Peuker	03981 / 206264	Termine nach telefonischer Vereinbarung	17235 Neustrelitz Louisenstr. 18
Parchim	Manfred Paßgang	03871 / 265184	Di 16 – 18 Uhr (oder tel. Vereinbarung)	19370 Parchim August-Bebel-Str.1
Rechlin	Jürgen Krämer	039823 / 21397	Termine nach telefonischer Vereinbarung	17248 Rechlin Müritzstraße 26
Ribnitz-Damgarten	Margrid Parr	03821 / 812976	Mo – Fr 8 – 16 Uhr	18347 Ribnitz-Damg. Lange Str. 86
Rostock	Bernd Läufer	0381 / 455874	Mo 17 – 19 und Do 10 – 12 Uhr	18057 Rostock Neubramowstr. 12
Schwerin	Monika Rachow	0385 / 5777410	Mo 18 – 19 und Mi 14 – 17 Uhr	19053 Schwerin August-Bebel-Str. 64
Stralsund	Werner Murzynowski	03831 / 290407	Di und Do 16 – 19 Uhr	18439 Stralsund Am Knieperwall 1 a
Uecker-Randow	Michael Ammon	03973 / 43800	Termine nach telefonischer Vereinbarung	17309 Pasewalk Stettiner Str. 25 c
Waren	Özden Weinreich	039928 / 5026	1. Do im Monat 17 – 19 Uhr (oder tel. Ver.)	17219 Waren S.-Marcus-Str. 45
Usedom (Insel)	Dietrich Walther	03836 / 600439	1. Fr im Monat 17 – 19 Uhr (oder tel. Ver.)	17450 Zinnowitz Neue Strandstraße 35
Rügen (Insel)	Jochen Richter	038392 / 22317	Termine nach telefonischer Vereinbarung	18546 Sassnitz Bachstraße 50

Landesverband Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern

H&G M-V / Präsident	Lutz Heinecke	0385 / 5777410	Mo 17 – 19 Uhr	19053 Schwerin Mecklenburgstr. 64
Landesgeschäftsstelle	Frau Ziesemer	0385 / 5777410	Mo 18 – 19 und Mi 14 – 17 Uhr (oder tel. Ver.)	19053 Schwerin Mecklenburgstr. 64
Redaktion LV-Zeitung	Erwin Mantik	0385 / 2075213	Mo 17 – 18 Uhr (sonst: Tel. 0172 / 3858959)	19053 Schwerin Mecklenburgstr. 64
Rostock Hausverwaltung	Regina Vietinghoff	0381 / 4900026	Termine nach telefonischer Vereinbarung	18057 Rostock Neubramowstr. 12
Schwerin Hausverwaltung	Karin Redmann	0385 / 5777408	Termine nach telefonischer Vereinbarung	19053 Schwerin Mecklenburgstr. 64

Ausführlichen Angaben (Satzungen; Anschriften; Fax; Mailadressen usw.) finden Sie im Internet unter: WWW.HAUS-UND-GRUND-MV.DE