



Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e. V.

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



Mieterbundgehebe zur Energiepreisexpansion

Liebe Leser,

in den vergangenen Monaten wurden in der Presse immer wieder Meldungen veröffentlicht, wonach der Deutsche Mieterbund zur „aktiven Gegenwehr“ bei Gas- und Strompreiserhöhungen aufrief. Der Direktor des Mieterbundes hatte sich mehrfach wie folgt geäußert: „Sie riskieren weder eine Vermieterkündigung noch einen Lieferstopp des Versorgungsunternehmens, wenn Sie den Preisaufschlag (ggf. auch beim Vermieter) nicht zahlen“. Falls er dies tatsächlich so gesagt hat, wäre dies nicht nur äußerst töricht, sondern rechtlich auch äußerst bedenklich.

Selbstverständlich beklagen wir seit langem die unredlichen Formen der Erhöhungen und verlangen als Organisation der Haus- und Grundeigentümer mit

Nachdruck von den Energieversorgungsunternehmen Aufklärung über die zweifelhafte Preisgestaltung. Es ist zu befürchten, dass hier in der Tat monopolisierte Preisabsprachen stattgefunden haben, denn der Importgaspreis war zwischen Anfang und Ende 2004 um fast ein Zehntel gesunken. Wenn sich innerhalb der letzten Monate neue Faktoren ergeben haben, die eine Preisanhebung rechtfertigen, so müssten dieses die Gas- und Stromlieferanten eigentlich offen legen. Sie tun es aber nicht. Mit klammheimlichen Preiserhöhungen zu operieren, ohne die Öffentlichkeit umfassend und nachprüfbar zu informieren bleibt ein miserabler, standortfeindlicher Stil.

In der Vielzahl der Fälle sind die Mieter direkte Kunden des Energieversorgungsunternehmens

und rechnen ihren Gas- bzw. Stromverbrauch nach Zähler je Wohnung separat ab. In den Fällen, in denen z. B. ein Vermieter eine gasbefeuerte Zentralheizung für ein Mehrfamilienhaus betreibt, muss er entsprechende Vorauszahlungen an seine Lieferanten leisten und kann dies dann wiederum im Rahmen der Heizkostenabrechnung gegenüber seinen Mietern geltend machen.

Ob nun ein Mieter dem Aufruf des Mieterbundes folgt und keine höheren Vorauszahlungen an seinen Gaslieferanten leistet, interessiert den Vermieter wenig. Der Eigentümer sollte so etwas tunlichst vermeiden, denn er hat entsprechende vertragliche Bindungen mit dem Energieversorgungsunternehmen und riskiert, dass die Gaszulieferung unter Umständen völlig eingestellt

wird, wenn die Zahlungen nicht in der geforderten Höhe getätigt werden. Dann wäre das Geschrei des Mieterbundes besonders groß, wenn plötzlich die Gaszentralheizung ausfällt, weil der Vermieter dem unsinnigen Verlangen der Mieterorganisation gefolgt ist und die Zahlungen nicht mehr in der geforderten Höhe vornimmt, so dass das Unternehmen den Gashahn zudreht.

Wir empfehlen daher nochmals, entsprechende Vorauszahlungen nur „unter Vorbehalt“ zu zahlen. Gleichzeitig könnten die Gaslieferanten schriftlich aufgefordert werden, beispielsweise innerhalb einer Frist von einem Monat die Rechtmäßigkeit der Gaspreiserhöhungen nachzuweisen. Beachtet ein Vermieter diese beiden Punkte, dann hat er die Voraussetzungen des § 556 Abs. 3 BGB eingehalten, wonach für

die Betriebskosten „der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit“ zu berücksichtigen ist.

Gas- und Strompreiserhöhungen sind äußerst unerfreulich und sollten nicht einfach hingenommen werden. Entsprechende Maßnahmen der Wohnungswirtschaftlichen Verbände, zu denen auch Haus & Grund® gehört, wurden längst eingeleitet. Besser wäre, wenn sich der Deutsche Mieterbund mit sachlichen Argumenten daran beteiligen würde, statt die Vermieter immer wieder öffentlich zum Prügelknaben zu machen.

Warum der Mieterbund die Öffentlichkeit und seine Mitglieder so bewusst falsch informiert, kann wohl nur ideologisch begründet werden. Das war schon in der Vergangenheit so, wenn der Direktor des Mieterbundes Rips behauptete: „Jede zweite

Betriebskostenabrechnung in Deutschland sei falsch!“. In Wahrheit gab er im persönlichen Gespräch zu, es wäre nur jede Zweite, die bei den Beratungsstellen des Deutschen Mieterbundes vorgelegt würde. Bezog man diese Zahlenangaben auf alle Mieterhaushalte in Deutschland, so wären dies weit unter ein Prozent aller Betriebskostenabrechnungen. Spaltungspolitik war nach Meinung von Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern eigentlich stets kontraproduktiv. So auch im letzten Fall beim Thema der steigenden Energiepreise. Besser für alle Seiten wäre ein miteinander abgestimmtes Vorgehen gegen die Preistreibereien.

Ihr Erwin Mantik

Frühjahrsempfang bei Haus & Grund Boizenburg e.V.

Im kurz vor der Wiedereröffnung stehenden Lokal „Jagdschlösschen“ in Schwartow fand der diesjährige Frühjahrsempfang mit Wahl des Vorstandes statt. Aufgrund seiner guten Arbeit wurde der bisherige Vorstand einstimmig in seiner Funktion bestätigt.

Im abgelaufenen Jahr konnten eine Reihe von Mitgliedern unterstützt werden, in der Überprü-

fung von Bescheiden bzw. bei deren Widersprüchen. Auch bei der Vermittlung bei Nachbarschaftsstreitigkeiten und bei der Beratung bei Vermietungsproblemen konnte geholfen werden. Darüber hinaus fanden Veranstaltungen mit Tipps zum Energiesparen, zum Erstellen einer Vorsorgevollmacht, zum Erbrecht und zu speziellen Fragen rund um die Immobilie statt.

Haus & Grund führte Lärm-

messungen im Altstadtbereich durch und stellte deutlich überhöhte Werte fest. Doch leider scheint die Stadtverwaltung in dieser Beziehung auf beiden Ohren taub zu sein und handelt nicht (sicher schon ein Lärm-schaden). Daher empfahl der Vorstand Betroffenen, Anträge zur Absenkung der Grundsteuer zu stellen. Mit besonderer Freude konnte der Vorsitzende Jens Prötzig als Gäste den Bürgervorsteher Herr Reimer, Frau Schulz als Vertreterin der CDU, Herrn Leifheit vom Bürgerbündnis für Boizenburg und Herrn Laudan von der PDS begrüßen.

In netter Runde wurde ange-regt über für Immobilieneigentümer anstehende Probleme gesprochen, so über die unzumutbaren Verzögerungen und Fehlplanungen beim Tunnelbau am Bahnhof und der Nichteinbeziehung des Vereins Haus & Grund in die Lärmproblematik der Stadt. Weitere Themen, die in der Mitgliederdiskussion angesprochen wurden wie z. B. die Unordnung in den Eichen und das Beleuchtungsproblem in der Stadt werden in der Sprechstunde des Bürgervorstehers noch vertieft.



Der neue, alte Boizenburger Vorstand, Frau Andres, Kassenwart; Herr Prötzig, Vorsitzender; Herr Rehme, Stellvertreter (v. l. n. r).

Beschränkte steuerliche Absetzbarkeit von Rechnungen über Dienstleistungen auf einem Privatgrundstück

Im Rahmen der Gesetze zur Bekämpfung der Schwarzarbeit ist den Bundesbürgern seit Ende 2003 ein kleines Steuergeschenk beschert worden. Seitdem sind nämlich Aufwendungen für haushaltsnahe Dienstleistungen anteilig bis zu einer Rechnungssumme von max. 3.000,00 Euro in der jährlichen Einkommensteuererklärung absetzbar.

Die Rechtsgrundlage ist in §35 a Abs. 2 EStG. Im Gegensatz zu Werbungskosten, außergewöhnlichen Belastungen oder Sonderausgaben erfolgt nach Angaben von Haus & Grund Hannover kein Abzug der Kosten vom steuerlichen Einkommen, sondern der zulässige Betrag der Steuerersparnis wird direkt von der Steuerschuld abgezogen. Maximal ist ein Abzug von 20 Prozent der nachgewiesenen und berücksichtigungsfähigen Kosten, höchstens jedoch Euro 600,00 im Jahr möglich. Das bedeutet, Rechnungen

für haushaltsnahe Dienstleistungen können bis max. 3.000,00 Euro berücksichtigt werden.

Voraussetzung für die Steuerermäßigung ist, dass der Steuerpflichtige die Aufwendungen durch Vorlage einer Rechnung und die Zahlung auf das Konto des Erbringers der haushaltsnahe Dienstleistung durch Beleg des Kreditinstituts nachweist. Der leistende Eigentümer muss eine schriftliche Rechnung erstellen. Die Zahlung der Rechnung des Eigentümers muss durch Überweisung auf das Bankkonto des Unternehmers erfolgen, denn der Bankbeleg gilt als Zahlungsnachweis. Barzahlungen spielen keine Rolle und sparen somit keine Steuern. Eine reine Quittung ist auch kein Bankbeleg.

Zu den haushaltsnahen Dienstleistungen im Sinne des §35 a Abs. 2 EStG gehören alle Tätigkeiten, die auch Gegenstand ei-

nes haushaltsnahen Beschäftigungsverhältnisses sein können. So zum Beispiel die Zubereitung von Mahlzeiten im Haushalt, die Reinigung der Wohnung des Steuerpflichtigen, die Gartenpflege und die Pflege und Versorgung und Betreuung von Kindern, Kranken, Alten oder pflegebedürftigen Personen. Ferner sind begünstigt z. B. die Inanspruchnahme haushaltsnaher Tätigkeiten über eine Dienstleistungsagentur, die Tätigkeit eines selbstständigen Fensterputzers oder Pflegedienstes, Gartenpflegearbeiten durch einen selbstständigen Gärtner Beschäftigungsverhältnisse oder Dienstleistungen, die ausschließlich Tätigkeiten zum Gegenstand haben, die außerhalb eines Privathauses des Arbeitgebers oder Auftraggebers ausgeübt oder erbracht werden, sind steuerlich also nicht begünstigt.

2.000 Mal im Norden.

PROVINZIAL

Marktanteile in der Wohngebäudeversicherung in Schleswig-Holstein, Mecklenburg-Vorpommern und Hamburg.

Ihr Zuhause: Top versichert bei der Nr. 1* im Norden.

- Individueller Schutz für Ihre vier Wände.
- Sicherheit für Hausrat, Recht und Eigentum.
- Bei allen Provinzialvertretungen, Sparkassen oder unter www.provinzial.de.



PROVINZIAL

Alle Sicherheit für uns im Norden

Die Versicherung der Sparkassen

Aufgaben und regionale Entwicklung der Landvermessung in M-V

Ein Mann am gelben Stativ mit Messapparat – oft sieht man sie am Straßen- oder Grundstücksrand stehen. Es sind Landvermesser – jede Planung und Realisierung von Bauvorhaben ist auf die Arbeit der Vermessungsspezialisten angewiesen. Egal, wie groß und komplex die Flächen oder Gebäude sind, beim Vermessen kommt es buchstäblich auf jeden Millimeter an. Bauherren wissen den präzisen Service für die Anlagen zum Bauantrag

des zunehmenden Aufbaus von Vermessungskapazitäten in der kommunalisierten Verwaltung des Landes. Es geht uns weiterhin auch um Aktivitäten zum Erhalt der Eigentumsicherung des Bodeneigentums, um Beiträge zur Erarbeitung zeitgemäßer und gesetzeskonformer technischer Anweisungen sowie das Ringen um Geschlossenheit in der Berufsausübung gemäß dem Berufsrecht und den Standesregeln.

Heinrich Christian Friedrich Paschen. Geboren am 20. November 1804 in Schwerin, studierte er ab 1824 in Göttingen und Berlin Jura, Cameralia (Verwaltungswissenschaften), Mathematik und Astronomie. Seit 1851 gehörte er dem Statistischen Büro an, war ab 1864 Dirigent desselben und beschäftigte sich u. a. mit der Bestimmung der Landesfläche, der Wahrnehmung von Ebbe und Flut an der Ostsee, den Hebungen an der Deutschen Ostseeküste und der Wertermittlung der ritterschaftlichen Landgüter in Mecklenburg-Schwerin. Anschließend widmete er sich fast ausschließlich den Vermessungs- und Katasterfragen und war zwischen 1862 und 1873 Mitglied der „Mittleuropäischen/Europäischen Gradmessung“, wobei er Mecklenburg als „Commissar“ vertrat. Sehr zeitig veranlassten eigene kritische Beobachtungen Paschen, sich intensiv mit der Anlage einer Landesvermessung für Mecklenburg zu beschäftigen. Als dann auch der preußische General Baeyer (1794–1885) während der Küstenvermessung 1837–1842 mehrere fehlerbehaftete Punkte feststellte und dies 1840 zum Anlass nahm, dem Großherzoglich Mecklenburgischen Ministerium zu Schwerin einen Entwurf für eine trigonometrische Vermessung Mecklenburgs vorzulegen, erarbeitete Paschen eine Denkschrift. In dieser nannte er die erkannten Mängel des inzwischen überalterten Landeskartenwerkes und begründete den Bedarf Mecklenburgs an einer eigenen aktuellen Landesver-

soren Bruhns und Foerster, Direktoren der Sternwarten zu Leipzig bzw. Berlin, abgeschlossen und im Jahre 1882 in vier Bänden veröffentlicht.

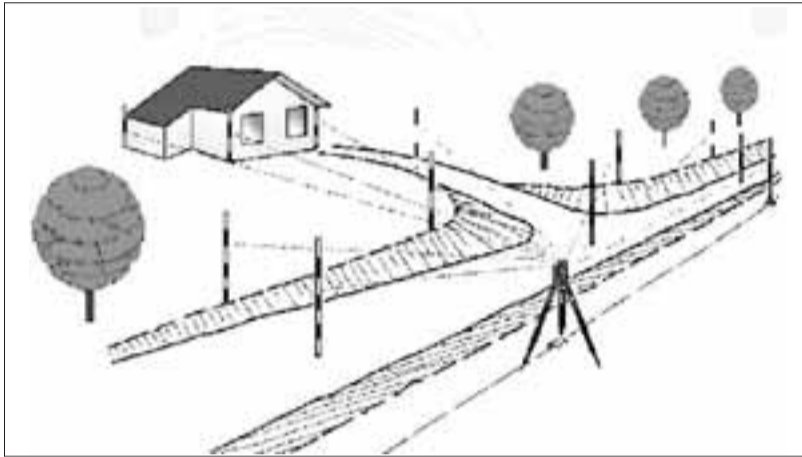
Das Hauptdreiecksnetz (Netz I. Ordnung) wurde unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen benachbarten Landestriangulationen angelegt und mit ihnen verbunden. Es umfasste 48 Stationen. Auf 36 Stationen wurden Winkelmessungen auf ebener Erde, auf Holzbauten von 7 bis 20 Meter Höhe oder auf Bauwerken (vorzugsweise Kirchtürmen) durchgeführt.

Einen ersten, vorläufigen Versuch, die geographische Längendifferenz zwischen der Sternwarte Altona und Schwerin zu bestimmen, unternahm Paschen bereits 1848 mittels Chronometer-Messreisen. In Zusammenarbeit mit C. A. F. Peters, Direktor der Sternwarte Altona, und unter Einsatz der sich entwickelnden Telegraphie („galvanische Signale“) konnte der Längenunterschied 1858 präziser ermittelt werden. Für die astronomischen Arbeiten wurden in Schwerin (Schlosshaupturm) und in Granzin die entsprechenden Beobachtungspunkte eingerichtet. Letztlich ging es darum, die geographische Länge und Breite für den Nullpunkt des Mecklenburgischen Koordinatensystems – den Knopf auf der Spitze des Hauptturms des Schweriner Schlosses – sowie die Orientierung des trigo-

nometrischen Netzes auf der Erde zu bestimmen. Diese Aufgaben wurden zwischen 1860 und 1865 gelöst. 1878 wurde die geographische Länge der Berliner Sternwarte über Altona zum Koordinatennullpunkt in Schwerin übertragen. Durch die Herstellung der Verbindung zu den Sternwarten Altona und Berlin hatte auch Mecklenburg den Anschluss an die wichtigen astronomisch bestimmten Punkte Europas gefunden.

Paschens Werk gehört damit zu dem Besten jener geodätischen Periode. Von den ehemals 48 Punkten der Mecklenburgischen Landesvermessung gibt es heute noch 12 damit identische Punkte auf dem Territorium des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Erwin Mantik



Der Vermessungsingenieur bestimmt präzise die Lagepunkte des Grundstücks sowie des künftigen Hauses

oder für die Entwurfsvermessung zu schätzen, obgleich – anders als früher – die gesamte Erdoberfläche heute bereits durch Satellitenvermessung recht präzise erfasst wurde.

Aufgaben der Landvermesser sind u. a.:

- das Aufsuchen und Anzeigen der Katasterfestpunkte und -grenzen,
- die Erstellung und Sicherung der Grenzpunkte,
- das Erstellen von Punktbeschreibungen und Einmessungsskizzen,
- der rechnerische Ausgleich von Lage- und Höhenfestpunktnetzen,
- die Transformationen alter in neue Koordinatensysteme,
- eine Grundstücks- und Nutzflächenermittlung usw.

Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern informierte sich kürzlich beim Stellvertretenden Vorsitzenden der „Öffentlich bestellten Vermessungsingenieure“ Herrn Dipl.-Ing. Jürgen Gudat (Tel.: 0385/761100) über die Arbeit der Landesgruppe M-V der Vermesser. Bevor gebaut bzw. ein Bau erweitert wird oder ein Grundstück geteilt bzw. neu vermessen werden soll, wird vom Eigentümer meist ein zugelassener Vermessungsingenieur beauftragt.

Frage: Herr Gudat, welches sind die Schwerpunkte der gegenwärtigen Arbeit ihrer Landesgruppe?

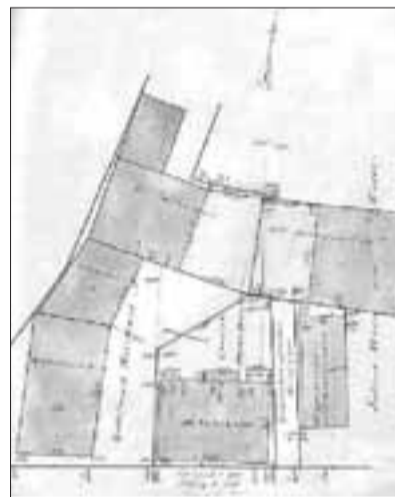
Antwort: Zunächst geht es uns um die Mitwirkung bei der Neugestaltung der Vermessungsgesetzgebung und berufsbegleitender Rechtsvorschriften in Mecklenburg-Vorpommern. Wir beraten auch bei der Umsetzung von Vorschlägen zur Beseitigung von Investitionshemmnissen bei gleichzeitiger Kostenentlastung für den Landeshaushalt und fühlen uns mit verantwortlich für die kritische Begleitung der Strukturveränderungen in der Katasterverwaltung, insbesondere

Frage: Wie hat sich eigentlich die Landesvermessung in unserer Region des heutigen Mecklenburg-Vorpommern historisch entwickelt?

Antwort: Die ersten Gütergrundverzeichnisse in Deutschland stammen aus dem 8. Jahrhundert. Im späten Mittelalter (um 1624) wurde z. B. in Württemberg wesentlich früher als bei uns im Norden die Einrichtung eines Katasters vorangetrieben, um insbesondere das Steuersystem zu verbessern. Die frühen Arbeiten der Landesaufnahme in Mecklenburg sind nach Angaben von Kleinfeldt eng verbunden mit Namen wie Stella (1525–1589), Laureberg (1590–1658) und von Hoinckhusen (1651–1722). Eine herausragende Stellung nimmt aber die Karte des Generals Graf von Schmettau (1743–1806) ein. Sie entstand in den Jahren 1780–94 und stellte mit den nach ihr angefertigten Karten von Kummel und Reymann ein Jahrhundert hindurch die einzige allgemeine Landeskarte der beiden Großherzogtümer Mecklenburgs dar.

Aufgrund der gesellschaftlichen Verhältnisse und der Entwicklung im Bereich von Wissenschaft und Technik bestand die Aufgabe der sich im 19. Jahrhundert herausbildenden Landesvermessung darin, mit Triangulationen, astronomischen Basis- und Höhenmessungen einheitliche Bezugssysteme zu schaffen und die topographische Landesaufnahme zur Entwicklung eines amtlichen Kartenwerkes durchzuführen. Diese Arbeiten bildeten außerdem die Voraussetzung für die Herstellung der Katasterkarten und für alle Folgevermessungen. Ab 1820 entstanden in den einzelnen politisch selbstständigen deutschen Staaten die Landestriangulationen, z. T. auf der Grundlage von Gradmessungen.

Als Nestor der Großherzoglich Mecklenburgischen Landesvermessung gilt heute zu Recht



Historischer Lageplan einer Gemeindeeinmessung

messung. Er wies in der Folgezeit weitere deutliche Mängel früherer Arbeiten nach und forderte nachdrücklich, die Arbeiten künftig weitgehend nach wissenschaftlichen Grundsätzen auszuführen, um sie für Zwecke der Erdmessung nutzbar machen zu können.

Aufgrund verschiedener Umstände und der politisch unruhigen Zeiten um 1848/49 kam es erst am 17. Mai 1853 zum notwendigen Erlass des Schweriner Großherzogs Friedrich Franz II. Damit ist der Beginn der Mecklenburgischen Landesvermessung dokumentiert. Nach dem Tod Paschens wurde die Landesvermessungs-Kommission per Erlass am 31. Dezember 1874 aufgelöst. Die noch ausstehenden Arbeiten wurden durch Generalmajor Köhler weitergeführt, durch die Profes-

GEWERBERAUMVERMIETUNG

Unterbrechung der Wasserversorgung durch Vermieter als Druckmittel?

Die Unterbrechung der Wasserversorgung durch den Vermieter ist, jedenfalls nach wirksamer Beendigung eines Gewerbemietverhältnisses wegen Zahlungsverzugs des Mieters, keine Besitzstörung i. S. von § 858 BGB. Dies entschied das Kammergericht Berlin in seinem Urteil vom 08.07.2004 – 12 W 21/04 – (MietRB 2005, 3).

Der Kläger mietete Gewerberäume im Umfang von 70 m² für den Betrieb einer Massagepraxis. Nach § 5 Nr. 2 des Mietvertrages hatte der Verfügungskläger an die Verfügungsbeklagte u. a. die Kosten für die Wasserversorgung an die Verfügungsbeklagte zu zahlen. Der monatliche Mietzins betrug zuletzt 1.293,48 Euro. Der Mieter zahlte die vereinbarte Miete zunächst nur teilweise, letztlich erbrachte er keine Leistungen mehr. Im Jahr 2000 hatte er ein Schuldanerkenntnis über offene Mietzinsforderungen von rund 12.000,00 DM unterzeichnet. Im März 2004 betrugen die Mietrückstände bereits über 50.000,00 Euro. Im November 2003 hat die Verfügungsbeklagte das Mietverhältnis wegen der damaligen Mietrückstände von 31.370,47 Euro fristlos gekündigt. Mit Schreiben vom 27. April 2004 hat sie angekündigt, wegen offener Mietzinsforderungen ihr Zurückbehaltungsrecht geltend zu machen und das Wasser abzusperrten.

Am 29. April 2004 hat die Verfügungsbeklagte die Wasserzufuhr zu den streitgegenständlichen Räumen abgesperrt. Der Verfügungskläger hat erklärt, er sei bereit, für die Wasserversorgung einen monatlichen Vorschuss zu zahlen. Weiter hat er

geltend gemacht, nach Absperrung der Wasserversorgung sei er nicht mehr in der Lage, in den streitgegenständlichen Räumen Massagen durchzuführen, da für Fangpackungen etc. Wasser benötigt werde. Im April 2004 begonnene Behandlungen von Patienten seien erst Mitte Juni 2004 abgeschlossen.

Die Vermieterin klagte, ob sie aufgrund eines ihr zustehenden Zurückbehaltungsrechts die Wasserzufuhr absperren darf oder ob dies eine verbotene Eigenmacht des Vermieters im Sinne der §§ 858, 862 BGB darstellt.

Die bisherige herrschende Meinung des Mietrechts hält die Ausübung des Zurückbehaltungsrechts an Versorgungsleistungen im Rahmen eines Mietverhältnisses für unzulässig, weil diese Leistungen für den unterbrochenen Zeitraum nicht nachgeholt werden können (so z. B. LG Berlin, WM 2003, 508). Nach Auffassung des Kammergerichts jedoch könne der bisherige Mieter vom Vermieter nicht verlangen, dass dieser die Mieträume auf seine Kosten mit Wasser versorgt, weil dem Vermieter ein Zurückbehaltungsrecht zustehe, auf das er sich vorher schriftlich berufen habe. Das Absperrn der Wasserzufuhr stelle keine verbotene Eigenmacht dar, auch wenn der Mieter danach sein Gewerbe (hier: eine Massagepraxis) nicht mehr aufrechterhalten könne. Ein vertraglicher Anspruch auf Wasserversorgung sei durch die wirksame Kündigung entfallen.

Die Ausübung des Zurückbehaltungsrechts sei bei einem Mietverhältnis nicht unter dem Gesichtspunkt unzulässigen faktischen Drucks verboten. Sinn

und Zweck des Zurückbehaltungsrechts sei es gerade, auf die Gegenseite Druck auszuüben. Die Unterbrechung der Wasserversorgung stelle zudem keine verbotene Eigenmacht in Form der Besitzstörung dar. Es sei zu trennen zwischen dem reinen Besitz an der Mietsache und der Erbringung der vereinbarten Nebenleistungen (z. B. Heizung, Wasser) im Rahmen der Gebrauchsgewährung nach § 536 BGB. Zur Gebrauchsgewährung sei der Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses aber gerade nicht mehr verpflichtet. Durch die Einstellung der Nebenleistungen werde der Mieter zwar in dem Gebrauch der Mietsache, zu der er nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht mehr berechtigt ist, beeinträchtigt. Sein Besitz der Mietsache werde aber damit nicht gestört, denn der Besitz ist die tatsächliche Sachherrschaft, die der Mieter weiterhin noch ausüben kann. Damit war der Vermieter berechtigt, die Wasserzufuhr zu blockieren.

Es bleibt zu hoffen, dass sich andere Gerichte dieser Auffassung des Kammergerichts anschließen. Denn oft ist die Unterbrechung von Nebenleistungen, wie etwa die Versorgung der Räume mit Wasser, Wärme, Strom, Müllabfuhr etc. die einzige Möglichkeit, den Mieter von Gewerberäumen zum Auszug und Räumung zu motivieren. Die Ausübung eines Leistungsverweigerungsrechts sollte allerdings vom Vermieter unbedingt vorher angekündigt werden.

Ma H&G M-V

Nebenpflichten im Gewerbemietvertrag

Hauptpflichten eines Mietvertrages werden zwischen den Mietvertragsparteien selten streitig sein. Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter die Mietsache in vertragsgemäßem Zustand zu übergeben, der Mieter hingegen ist verpflichtet, für die Mietsache den vereinbarten Mietzins zu entrichten. Neben diesen Hauptpflichten zählen zu den Kardinalpflichten eines Mietvertrages auch die sogenannten Nebenpflichten, deren Schutz ebenfalls geboten ist, da erst deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Mietvertrages ermöglicht, worauf die Vertragsparteien auch vertrauen dürfen. Derartige Nebenpflichten können ggf. auch über die Beendigung des Mietvertrages hinaus befristet fortwirken.

Auch soweit Vereinbarungen in dem Mietvertrag nicht vorhanden sind, sind die Vertragsparteien zu gegenseitiger Treue und Rücksichtnahme verpflichtet, d. h. auf die Belange des je-

weils anderen Teils ist entsprechend Rücksicht zu nehmen. Werden Nebenpflichten verletzt, so kann dieses Verhalten abgemahnt werden mit allen entsprechenden Rechten für die betroffene Vertragspartei.

Für den Gewerbemietler steht selbstverständlich im Vordergrund, vertragsgemäße Mieträume zu erhalten, ebenso von Bedeutung ist aber die „Außenwirkung“ seines Betriebes, hierzu zählt insbesondere auch eine ordnungsgemäße Beschilderung des Mietobjektes. In der Regel sind im Mietvertrag Vereinbarungen enthalten, nach denen der Mieter in Abstimmung mit dem Vermieter zur Anbringung einer Beschilderung berechtigt ist, wobei der Vermieter sodann auf die Gestaltung Einfluss nehmen kann. Dieses ist auch sachgerecht, um die Einheitlichkeit des Mietobjektes zu wahren. Fehlt im Mietvertrag eine Regelung, so ist der Vermieter dennoch verpflich-

tet, die Anbringung einer üblichen Beschilderung zu dulden. Diese Nebenpflicht des Vermieters kann auch über die Beendigung des Vertrages hinaus fortwirken. Nach herrschender Auffassung ist es üblich und anerkannt, dass der Vermieter gemäß § 242 BGB (Treue und Glauben) verpflichtet ist, nach der Beendigung eines Gewerbemietverhältnisses dem Gewerbetreibenden und Freiberufler ein Hinweisschild auf die neuen Geschäfts- oder Praxisräume für eine angemessene Zeit zu gestatten. Diese Verpflichtung ist Ausprägung einer über die Beendigung des Vertrages hinaus wirkende Nebenpflicht, wodurch entsprechende Belange des Mieters geschützt werden sollen.

Es ist jeweils eine Frage des Einzelfalles, wo das Hinweisschild anzubringen und wie es zu gestalten ist. Auch die Dauer ist im Einzelfall zu entscheiden, sie kann bis zu sechs Monaten betragen.

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.

Liebe H&G-Mitglieder,

möchten Sie sich aktiv an der Verbesserung unserer Zeitung H&G M-V beteiligen?

Die Redaktion benötigt mehr Text- und Bildinformationen aus Ihrem H&G-Verein, damit diese noch besser in unserem Blatt einbezogen wird.

Rufen Sie bitte die H&G-Geschäftsstelle in Schwerin an, wenn Sie interessiert sind.

Ihre Redaktion H&G M-V

IMMO-WERTERMITTLUNG

Günstige Immobilienwertermittlung bei H & G Schwerin

Haus & Grund® Schwerin bietet aufgrund der großen Nachfrage im letzten Jahr seinen Mitgliedern auch im Monat Mai 2005 wieder kostengünstige Wertermittlungen an.

Nicht nur beim Kauf oder Verkauf von Immobilien sollten beide Seiten Kenntnis über den tatsächlichen Wert der Immobilie haben. Wichtig ist das zum Beispiel auch bei Erbstatistiken, Scheidungen oder gar Enteignungen. Die Ermittlung eines Wertes der Immobilie bildet die Basis für Kauf und Verkauf, bei Vermögensauseinandersetzungen oder Versicherungsfällen. Grundsätzlich sollte also bei jeder vernünftigen Wertermittlung eine „Vor-Ort-Besichtigung“ des Gutachters stattfinden. Herr Wolfgang Gödicke von Haus & Grund Schwerin (Bild) bietet dabei unseren Haus & Grund-Mitgliedern während des gesamten Monats Oktober 2004 die Möglichkeit der Ausführung einer kostengünstigen Wertermittlung.

Nachfragen: Frau Ziesemer Tel. 0385 (5777410); Fax 0385 (5777411)



Bewährter Spezialist zur Wertermittlung ist Wolfgang Gödicke aus dem Schweriner Vorstand

Bei der Immobilienbewertung wird der Verkehrswert als Preis, der für eine Immobilie derzeit am Markt erzielt werden kann, stichtagsbezogen ermittelt. Oftmals werden bereits Online-Immobilienbewertungen angeboten, diese Ermittlungsform ersetzt eine reguläre Wertermittlung allerdings nicht ganz, da die objektiven Markt-, Lage- und Objekt-Einflüsse nicht direkt vor Ort beurteilt werden können. Auch dies ist ein Grund, dass ihr Haus von einem neutralen Sachverständigen überprüft wird. Die Wertermittlungs-Gebühren richten sich in der Regel nach der Höhe des ermittelten Verkehrswertes.

Bei der Wertermittlung wird der Verkehrswert als Preis, der für eine Immobilie derzeit am Markt erzielt werden kann, ermittelt. So kann der Sachwert, der Vergleichswert oder der Ertragswert je nach Umständen und Ziel gutachterlich erstellt werden.

Fachbegriffe der Wertermittlung

Verkehrswert

Kein Verkäufer möchte zu wenig Geld für seine Immobilie erhalten. Umgekehrt möchte der Käufer nicht zu viel zahlen. Bei Zweifeln gibt dann ein Verkehrswertgutachten Aufschluss. Der Verkehrswert ist also der Wert eines Objektes, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr von jedermann ohne subjektive Einflüsse bezahlt wird. Der Verkehrswert entspricht dem Wert der Immobilie, der zur Zeit (stichtagsbezogen) am Markt erzielt werden kann. Es handelt sich beim Verkehrswert um einen Preis und nicht um irgendeinen rechnerischen Wert, der sich am Stichtag aus Sachwert und Marktlage bilden lässt.

Sachwert

Der Sachwert einer Immobilie ergibt sich aus dem Bodenwert, dem Gebäudewert und dem Wert der Außenanlagen. Für die meisten Ein- und Zweifamilienhäuser ist der Sachwert als Grundlage für die Ermittlung des Beileihungswertes maßgebend. Eigentumswohnungen sind nur unter

bestimmten Voraussetzungen den Sachwertobjekten zuzuordnen.

Vergleichswert

Als Basis zur Vergleichswertermittlung werden vergleichbare Objekte im ähnlichen Zustand und Lage herangezogen und normiert. Voraussetzung sind genügend Vergleichsobjekte in der Region. Das Verfahren ist sehr realitätsnah und wird daher von vielen Sachverständigen gerne angewandt.

Ertragswert

Der Ertragswert bildet bei vermieteten Mehrfamilienhäusern und sonstigen Renditeobjekten die Grundlage für die Ermittlung des Beileihungswertes. Er stellt den wirtschaftlichen Wert der Immobilie dar und berechnet sich aus den auf Dauer nachhaltig erzielbaren kapitalisierten jährlichen Reinerträgen (Einnahmen aus Mieten nach Abzug der Bewirtschaftungskosten).

Beileihungswert

Der Beileihungswert ist der nachhaltig erzielbare Wert des Beileihungsobjekts unter Berücksichtigung aller maßgebenden Umstände. Die Ermittlung eines Beileihungswertes ist im Hypothekendarlehenbankgesetz unter § 12 vorgeschrieben, wobei der Beileihungswert von Bank zu Bank unterschiedlich ermittelt werden kann. Der Beileihungswert ist oft die Grundlage für die Kreditgewährung, da hierbei zur längerfristigen Risikobeurteilung vom Verkehrswert des Objektes (aktueller Marktwert des Objektes) Sicherheitsabschläge vorgenommen werden, um eventuelle Marktschwankungen aufzufangen. Er liegt in der Regel bei 75 bis 80 Prozent des Verkehrswertes.

Beileihungsgrenze

Die Beileihungsgrenze gibt an, bis zu welchem Prozentsatz ein erstrangiges Darlehen ausgeben werden kann. Die Beileihungsgrenze für erstrangige Realkredite (Hypothekendarlehen) liegt bei 60 Prozent des Beileihungswertes. Hypothekenbanken geben aber auch Darlehen, die diese Grenze überschreiten – in der Regel bis zu 80 Prozent des Beileihungswertes und oft gegen einen entsprechenden Zinsaufschlag (Nachrangfinanzierung). Die Refinanzierung für solche Darlehen erfolgt durch den Verkauf von Pfandbriefen.

Kauf oder Verkauf eines Renditeobjektes

Für die Wertermittlung eines Renditeobjektes (zum Beispiel ein Mietshaus) gelten andere Maßstäbe als beim selbstgenutzten Eigenheim. Entscheidend ist der Ertragswert. Er wird ermittelt aus den langfristig erzielbaren Mieteinnahmen und dem Bodenwert. Auch hier erstellen Sachverständige Gutachten.

Wertermittlung ist auch wichtig bei Anträgen für Bank-Darlehen

Banken sind bisweilen sehr zurückhaltend bei der Immobilienfinanzierung. Da sie kein Geld verlieren wollen, finanzieren sie in der Regel höchstens 80 Prozent des Kaufpreises, um im Falle einer Zwangsversteigerung nicht draufzuzahlen. 80 Prozent vom Verkehrswert ist der so genannte Beileihungswert. Er gibt an, welcher Preis nachhaltig für eine Immobilie zu erzielen ist. Er liegt somit, außer in schlechten Phasen, unterhalb des Verkehrswertes. Hypothekenbanken decken in der Regel nicht den vollständigen Beileihungswert über erstrangige Darlehen, sondern meist nur 60 bis 80 Prozent davon.

Gutachten bei Vermögensstriftigkeiten, Enteignungen

Bei Erbschaften gibt es oft mehrere Erben. Hinterlässt der Verstorbene eine Immobilie, ist Streit um die gerechte Aufteilung bisweilen vorprogrammiert. Denn derjenige Erbe, der die Im-

moblie bekommt, muss die anderen Erben auszahlen. Ein Gutachten gibt auch hier einen guten Anhaltspunkt, um zu einer gerechten Lösung zu gelangen. Ähnliches gilt übrigens bei einer Ehescheidungen. Auch wenn eine Immobilie oder ein Grundstück enteignet wird (beispielsweise, weil dort eine öffentliche Straße gebaut werden soll), ist ein Wertgutachten ratsam.

Wertgutachten berücksichtigen eine Vielzahl von Faktoren

So z. B. die voraussichtliche Restnutzungsdauer, Lage, Zustand und vieles mehr. Natürlich gelten die ermittelten Werte nicht auf alle Ewigkeit. Die Marktlage kann sich ändern, eine gute mit der Zeit zu einer weniger guten Lage werden – oder umgekehrt. Denn eine Immobilie ist zwar eine verhältnismäßig sichere Anlageform, aber eine Garantie auf Wertsteigerungen ist nicht immer sicher.

Energiepass für Gebäude wird künftig wertbeeinflussend

Ab Januar 2006 wird übrigens laut EU Richtlinie ein Energiepass für Wohngebäude verbindlich eingeführt. Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern hatte mehrfach darauf hingewiesen. Wie bei Lampen, Waschmaschinen und Kühlschränken werden auch Gebäude nach Energieeffizienzklassen eingeteilt, um von jedermann einfach und vergleichbar eingestuft werden zu können. Das wird Auswirkungen auf Vermietbarkeit, künftig auch auf den Verkehrswert von Gebäuden haben und sollte schon deshalb von jedem Immobilienbesitzer beachtet werden.

Ortsübliche Nutzungsentschädigung ist auch ohne gesonderte Aufforderung fällig

Gibt der Mieter nach Beendigung eines Mietverhältnisses über Räume die gemietete Sache nicht zurück, so entsteht nach Ansicht von Haus & Grund® der Anspruch des Vermieters auf Zahlung einer Nutzungsentschädigung in Höhe des ortsüblichen Mietzinses für die Zeit der Vorenthaltung nicht erst durch eine rechtsgestaltende Willenserklärung des Vermieters. Der Vermieter hat vielmehr von vornherein einen Anspruch auf Zahlung einer Nutzungsentschädigung mindestens in Höhe des vereinbarten Mietzinses oder, wenn der ortsübliche Mietzins höher ist, in Höhe des ortsüblichen Mietzinses.

So urteilte auch der Bundesgerichtshof (Urteil AZ XII ZR 215/97), so dass der Vermieter in diesem Fall einen Anspruch mindestens in Höhe des vereinbarten Mietzinses (§ 557 Abs. 1 Satz 1 1. Halbs. BGB) oder, wenn der ortsübliche Mietzins höher ist, einen Anspruch auf den ortsüblichen Mietzins hat (§ 557 Abs. 1 Satz 1 2. Halbs. BGB).

Zahl also der Mieter den vereinbarten Mietzins nach Beendigung des Mietverhältnisses weiter und ist der ortsübliche Mietzins in der Zeit zwischen der Be-

Fiskus streicht Steuerabzug bei Reparaturen

Der Fiskus macht die Steuerermäßigung nur für einfache Handwerkerarbeiten im Privathaushalt locker. Handwerkliche Dienstleistungen im Privathaushalt gehören zu den steuerbegünstigten Tätigkeiten. Das Finanzamt lässt die Steuerermäßigung aber nur für „einfache Dienstleistungen“ gelten. In diese Falle stolperte ein Auftraggeber, der in seiner Wohnung die Türen für rund 7000 Euro auswechseln und das Bad für 23.500

Vermieter sollten sich auf zunehmende Digitalisierung der Wohnbereiche einstellen

Bis Ende 2004 war es so, dass ein Mieter, der eine Satellitenanlage installieren wollte, in aller Regel auf einen Kabelanschluss verwiesen wurde. Lediglich bei Nachweis eines besonderen, über dem Allgemeinheit liegenden Informationsinteresses konnte ausnahmsweise trotz bestehenden Kabelanschlusses ein Anspruch auf Satellitenempfang bestehen. Dies galt insbesondere bei Personen ausländischer Herkunft, deren Heimatprogramme nicht oder nur in geringer Zahl in das deutsche Kabelnetz eingespeist wurden. In Mecklenburg-Vorpommern hat sich der Sat-Digitalisierungszuwachs der Haushalte von 2003 mit 14 Prozent auf 24 Prozent im Jahr 2004 deutlich erhöht und wird aufgrund der inzwischen breiten digitalen TV- und Radioangebote sicherlich rasch weiter ansteigen.

Zu einem ganz anderen Schluss kam das Landgericht Berlin (Aktenzeichen: 65 S 229/04) in einem Urteil vom 30.11.2004. Danach hat jedermann der via Satellit Informationen empfangen möchte, ein Recht darauf. Die erkennende Kammer leitet ihr Urteil aus der im Art. 5 Abs. 1 Satz 1 Grundgesetz (GG) und der in Art. 10 der Europäischen Menschenrechtskonvention (EMRK) niedergelegten geschützten Informationsfreiheit ab. Nach Europarecht kann sich demnach jeder Mieter frei aussuchen, was er sehen möchte und in welcher Form er seine Programme bzw. das vielfältige Angebot von Fernsehen und Radio sowie High-Speed Internet empfangen

möchte. Aber: Der Mieter darf nicht einfach jede beliebige Satellitenschüssel an das Haus installieren. Ästhetische Gesichtspunkte müssen beachtet werden und die „Eingriffe in die Eigentümerinteressen“ haben so gering wie möglich zu sein. Da nach Ansicht der Richter das Informationsinteresse des Mieters generell Vorrang hat, wird der Vermieter künftig den Mieterwunsch kaum noch abweisen können. Allerdings hat der Mieter nicht das Recht „irgendwo an der Fassade“ seine Parabolantenne anzubringen. Der Eigentümer ist generell zu befragen.

Es sei stets zu prüfen, ob zur Vermeidung oder Abmilderung optischer Beeinträchtigungen, die Errichtung einer Gemeinschaftsantenne in Betracht komme. Mit einem Blick auf das Internet als Alternative zum Satellitenempfang stellt das Berliner Landgericht weiter fest, dass es sich beim Internet noch viel mehr als beim Fernsehempfang über Kabel, um ein vollständig anderes Medium handelt.

Bisher durfte also ein Mieter nicht einfach eine Satellitenanlage installieren, wenn er bereits einen Kabelanschluss in seiner Wohnung hatte. Nur ein nachweisbares besonderes Informationsinteresse, zum Beispiel bei ausländischen Mietern an Heimatprogrammen oder bei Journalisten an umfassendem Zugang zu den Medien, verhalf zum Satellitenempfang. Das Berliner Landgericht entschied jedoch: Das geht so nicht! Jeder Mensch hat ein Recht darauf, eine Para-

bolantenne aufzustellen. Das Urteil stützt sich auf die Informationsfreiheit im Grundgesetz (Art. 5 Abs. 1 Satz 1) und auf die Europäische Menschenrechtskonvention (Art. 10 EMRK).

Das Gericht stellt ferner fest, dass die im Kabelnetz verfügbaren Angebote nicht immer hinreichend die Meinungsvielfalt widerspiegeln. Kabelnetze sind deshalb nicht als gleichwertige Lösung zum Satellitenempfang anzusehen. Erstmals erkennt ein deutsches Zivilgericht unabhängig vom Nachweis eines besonderen Informationsinteresses des Mieters oder einzelnen Wohnungseigentümers einen Anspruch auf Installation individueller Empfangstechnik an, obwohl im Mehrfamilienhaus bereits ein Kabelanschluss vorhanden war. Dieses Urteil hat vor allem europarechtliche Dimension und wird entsprechende Auswirkungen für alle Vermieter haben.

Abschließend begründete die erkennende Kammer die Zulassung einer Revision: Die Rechtsache hat grundsätzliche Bedeutung für eine Vielzahl gleich gelagerter Fälle. Insbesondere vor dem Hintergrund der bisherigen alten Rechtsprechung, bei der ein besonderes über dem der Allgemeinheit liegendes Informationsinteresse bestehen musste, wenn ein Mieter eine Parabolantenne installieren wollte. Hier sei zur Sicherung einer bundeseinheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichtes gefordert.

E. Mantik H&G M-V

hält, zunächst lediglich einen Anspruch auf Zahlung einer Nutzungsentschädigung in Höhe des bisher vereinbarten Mietzinses habe. § 557 Abs. 1 Satz 1 2. Halbs. BGB räume dem Vermieter lediglich eine sogenannte Ersatzsetzungsbefugnis – ein Gestaltungsrecht – ein. Dies müsse der Vermieter durch einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung ausüben und auf diese Weise den Anspruch auf Zahlung des bisherigen Mietzinses umgestalten in einen Anspruch auf Zahlung des ortsüblichen Mietzinses.

Mit dieser Rechtsansicht vermochten sich die Richter in Karlsruhe nicht anzufreunden, sie beruhe vielmehr auf einem falschen Verständnis des § 557 Abs. 1 Satz 1 2. Halbs. BGB. Diese Bestimmung lasse den Anspruch auf Zahlung einer Nutzungsentschädigung in Höhe des ortsüblichen Mietzinses nicht erst durch eine rechtsgestaltende Willenserklärung des Vermieters entstehen. Vielmehr sei die Gesetzesbestimmung so zu verstehen, dass der Anspruch auf den vereinbarten Mietzins eine Mindestentschädigung sein soll, wenn nicht der ortsübliche Mietzins höher ist. Dies ergebe sich eindeutig aus der Entstehungsgeschichte des §

557 BGB in der heute geltenden Fassung. Würde man der Gegenmeinung folgen, so wäre durch die durch das dritte Mietänderungsgesetz vom 21.12.1967 eingeführte Änderung des § 557 Abs. 1 Satz 1 2. Halbs. BGB die Rechtsposition des Vermieters im Ergebnis verschlechtert worden.

Aus den Gesetzesmaterialien ergebe sich aber unmissverständlich, dass dies nicht die Absicht des Gesetzgebers war. In der Begründung des Bundestagsausschusses, auf dessen Initiative hin der § 557 Abs. 1 Satz 1 2. Halbs. BGB eingeführt wurde, heiße es nämlich ausdrücklich, dass angesichts steigender Mieten es nicht angemessen sei, dass der Vermieter sich nach Beendigung des Mietverhältnisses unter Umständen „für einen langen Zeitraum mit einer nicht mehr angemessenen, niedrigen Nutzungsentschädigung begnügen“ müsse. Es war deshalb erforderlich, die Rechtsposition des Vermieters zu verbessern.

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs gilt für Gewerberaummietverhältnisse ebenso wie für Wohnraummietverhältnisse. (Ausführliche Erläuterungen: www.bundesgerichtshof.de)

Eigenheimzulage: Eltern sollten jetzt handeln

Die Abschaffung der Eigenheimzulage liegt auf Eis, besonders Häuslebauer mit Kindern sollten handeln. Für Eigenheimplaner hat sich eine neue Chance aufgetan. Zwar wurden bereits 2004 die Förderbeiträge zur Eigenheimzulage stark abgesenkt, dafür wurde die Kinderzulage etwas angehoben.

Eltern kassieren für jedes Kind, für das sie Kindergeld oder einen Kinderfreibetrag erhalten und das noch zum elterlichen

Haushalt gehört, 800 Euro Zuschuss. Es spielt auch keine Rolle mehr, wo das Kind gemeldet ist. Bei getrennt lebenden Eltern mit gemeinsamem Sorgerecht hat der Elternteil Anspruch auf Kinderzulage, bei dem das Kind wohnt und zur Schule geht. Strittig ist jedoch, ob dem Vater oder der Mutter, bei dem der Nachwuchs noch ein Zimmer an Wochenenden und in den Ferien bewohnt, auch eine Kinderzulage zusteht.

Wasserfall, tropischer Regen oder Dampf gefällig?

Ein Dampfbad ist eine herrliche Sache. Wer keine Lust hat, dieses Vergnügen in einem überfüllten Wellnessbad zu erleben, sondern lieber in den eigenen vier Wänden zu jeder Tages- und Nachtzeit davon profitieren möchte, der kann sich diesen Traum nun erfüllen. Zwei bequeme Sitze ermöglichen doppelten Spaß. Von einem elektronischen Kontrollgerät werden die Dampfzufuhr und die Beleuchtung des Fitnessbades gesteuert.

Und das ist nicht alles: Ob tropischer Regen, Wassermassage oder Wasserfall-Feeling, sowohl Badespaß als auch Komfort beim Dampfen und Duschen bieten

Von einem elektronischen Kontrollgerät werden die Dampf-funktion und die Beleuchtung des Fitnessbades gesteuert. Der eingebaute Dampfgenerator ist mit automatischer Wassernachfüllung, Entleerung und Spülung ausgestattet. Ein integriertes Dusch-Set mit verstellbarer Handbrause ist Standard. Beliebige Aromen können in einen Behälter für Duftessenzen gefüllt werden. So wird der Dampf mit dem Lieblingsduft angereichert.

Wer auf „Kurven“ setzt und auf ein außergewöhnliches Äußeres Wert legt, der ist mit einer neuen Dampfdusche in trendigem Design mit gewölbter Front und



Wer sonst nur davon geträumt hat, auch in hiesigen Gefilden den Tag unter einem tropischen Regenguss zu beginnen, kann nun seinen Wunsch wahr werden lassen – mit einem Fitnessbad inklusive Dampffunktion, Wasserfall, tropischem Regen, Wassermassage und Softdusche.

die Fitnessbäder „Tylette“ von Tylo – und das, wenn gewünscht, mit zwei bequemen Sitzen sogar im „Doppelpack“. Die Kabine mit geraden Linien ist entweder in weiß oder in marmoriertem, vakuumgeformtem Spezial-Kunststoff erhältlich. Tür und Front sind aus gehärtetem Sicherheitsglas mit Profilen aus natureloxiertem Aluminium. Versenkte Spot-Lights sorgen für eine stimmungsvolle Beleuchtung.

Schiebetür gut bedient. Integrierte Spot-Lights in den Sitzen wie auch im Dach sind Eye-catcher der besonderen Art. Ein großer Spiegel außen unterstreicht das gläserne Design. Voraussetzungen für alle Kabinen sind neben einem 230-Volt- oder 400-Volt-Stromanschluss ein Wasseranschluss mit mind. 2,5 bar Druck sowie eine Abflusskapazität von 50 l/min. Weitere Infos: www.tylo.de

Lösungsangebot zur Regelung von Altschulden

Die Bodenverwertungs- und Verwaltungen GmbH (BVVG) bietet den rund 1.500 Nachfolgern der Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaften (LPG) eine Möglichkeit zur Regelung ihrer Altschulden an. Bis 31. August können die Landwirtschaftsbetriebe beantragen, ihre Altschul-

den durch Zahlung eines günstigen Einmalbetrags abzulösen. Bei der Festlegung wird jeweils die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Unternehmen berücksichtigt. Der Schuldenstand inklusive Zinsen weist in den neuen Ländern gegenwärtig eine Summe von 2,5 Milliarden Euro aus.

Heimliche Datenabfragen jetzt bei allen Geldanlagen

Das Finanzamt kann alle Daten über die privaten Kapitalerträge auch automatisch abrufen. Die Banken, Sparkassen und Fondsgesellschaften sind erstmals verpflichtet, ihren Kunden Jahresbescheinigungen für 2004 auszustellen, in denen alle steuerlich relevanten Daten aus ihren Konten und Depots aufgeführt werden.

Die neue Jahresbescheinigung soll Anlegern das Ausfüllen der Anlagen KAP, AUS und SO in der Steuererklärung erleichtern. In der Praxis beschert sie aber mehr Bürokratie. So müssen manche Anleger damit rechnen, dass ihnen ihre Bank zwei Jahresbescheinigungen ausstellt, weil Konten und Depots nicht

zentral verwaltet werden. Wittert das Finanzamt zudem verschwiegene Kapitaleinnahmen, kann es seit dem 1. April Kontoinformationen von der Kontenvidenzzentrale abrufen – und zwar heimlich.

Haus & Grund® M-V: Wofür benötigen wir in den Gemeinden, Städten, Ländern sowie auf Bundesebene eigentlich noch das große Heer der Datenschutzbeauftragten. Sie verdienen – meist als Beamte – zwar recht ordentlich, aber werden sie dem Namen „Datenschutzbeauftragter“ wirklich noch gerecht, oder gehören sie bald zur aussterbenden Spezies? Der gläserne Bürger lässt grüßen!

Erstattungsansprüche eines Mieters auf Vorauszahlungen

Das zu Betriebskostenfragen veröffentlichte Urteil des Bundesgerichtshofes (BGH) vom 9. März 2005 (VIII ZR 57/04) behauptet, der Vermieter müsse bei Mietende alle Vorschüsse an den Mieter zurückzahlen wenn der Mieter um die Rückzahlung von Nebenkostenvorauszahlungen nach Beendigung seines Mietverhält-

nisses streitet. Dies ist nach Mitteilung des Rechtsanwaltes Frank Pfeifer völlig falsch.

Denn das betrifft nur den säumigen Vermieter. Hinzuweisen wäre auch darauf, dass die Erstattungsansprüche des Mieters nur vorläufig sind (Siehe Seite 13 d. Urteils): „Denn die Zahlungsklage verschafft ... im Er-

gebnis dem Mieter einen nur vorläufigen Rückzahlungsanspruch, ... Führt der Vermieter die Fälligkeit seines Erstattungsanspruchs durch ordnungsgemäße Abrechnung (§ 259 BGB) ... herbei, so steht die Rechtskraft des ... Urteils einer neuerlichen Klage des Vermieters auf Zahlung der Betriebskosten ... nicht

entgegen.“ Maßgeblich sind aber stets die konkreten Einzelumstände. Sie können das komplette Urteil als pdf-Datei von der Redaktion Haus & Grund M-V erhalten oder selbst im Internet unter www.BUNDESGERICHTSHOF.de (Urteil VIII ZR 57/04) in der Originalfassung nachlesen.

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

Sind Inkassoverfahren gegen Mieter sinnvoll?

Frage: Ich habe beträchtliche Forderungen gegen einen Mieter. Allerdings scheue ich aus übler Erfahrung den Arbeitsaufwand sowie den Zeit- und Kostenaufwand, der mir durch eigenes Mahnen, Klagen und Vollstrecken entsteht, und erwäge daher die Angelegenheit einem Inkassobüro zu übertragen. Was halten Sie davon? Welche Besonderheiten gibt es dabei zu beachten?

Antwort: Diese Verwertungsmöglichkeit wird seit vielen Jahren praktiziert. Gegen sie ist im Grundsatz nichts einzuwenden. Allerdings sollten Sie sich genau überlegen, ob der Forderungsverkauf für Sie das Gegebene ist.

Haus & Grund®: Beim Verkauf der Forderung haben Sie einen Forderungsabschlag hinzunehmen und verlieren gleichzeitig Ihre mietrechtlichen Sanktionsmöglichkeiten gegenüber dem Mieter. Mit der Folge, dass Sie das Mietverhältnis nicht mehr wegen Zahlungsverzugs kündigen können.

Zwar könnten Sie den ausgefallenen Forderungsanteil als Verzugsschaden gegen den Mie-

ter geltend machen, denn ohne seine Säumnis wäre der Verkauf nicht erforderlich gewesen. Allerdings wird der Mieter möglicherweise einwenden können, Sie hätten erst im herkömmlichen Wege versuchen müssen, zu Ihrem Recht zu kommen.

Daher ist alternativ der Forderungseinzug in Betracht zu ziehen. Bei dieser Modalität bleiben Sie Forderungsgläubiger, weil das Inkassounternehmen lediglich mit dem Forderungseinzug beauftragt wird. In diesem Fall bleiben Sie auch befugt, das Mietverhältnis bei entsprechendem Zahlungsverzug des Mieters zu kündigen. Die Kosten der Rechtsverfolgung durch das Inkassounternehmen steigen mitunter nicht unbeträchtlich an. Der Mieter bzw. Schuldner erkennt oft sehr schnell, dass er Zahlungen für Zinsen und Kosten zu erbringen hat, ohne dass sich seine Hauptschuld verringert. Diese Situation wird ihn sicherlich veranlassen, in Verhandlung mit Ihnen zu treten, um weiteren Beitreibungsmaßnahmen durch das Inkassounternehmen zu entgehen.

Antwort: Ein klares Nein! Dem Mieter ist die jährliche Abrechnung der Betriebskosten spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach dem Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen (dies gilt nur dann nicht, wenn er die Verspätung nicht verschuldet hat). In Ihrem Fall war der entscheidende Zeitpunkt der 31. Dezem-

ber 2004. Da Sie vor diesem Zeitpunkt abgerechnet haben, und zwar formell ordnungsgemäß, haben Sie die jährliche Ausschlussfrist gewahrt. Auf die inhaltliche Richtigkeit Ihrer Abrechnung im Sommer 2004 kam es damit für die Einhaltung der Frist nicht an (Urteil des Bundesgerichtshofes vom 17.11.2004 – Az.: VII ZR 115 04).

Es steht also ausser Zweifel, in-nerhalb der Abrechnungsfrist durften Sie Ihre erste Abrechnung ohne Weiteres (auch zum Nachteil des Mieters) korrigieren. Erst nach Ablauf der Jahresfrist (31. Dezember 2004) hätten Sie den Fehler nicht mehr zum Nachteil des Mieters berichtigen dürfen.

Probleme bei Rücktritt vom Mietvertrag

Frage: Ich hatte mit meinem Mieter schriftlich vereinbart, dass jede Seite vom Mietvertrag zurücktreten kann. Kurz nachdem der Mieter die Wohnung bezogen hatte, wollte ich von diesem Recht Gebrauch machen, weil sich plötzlich ganz unvorhersehbare Umstände für mich ergeben haben, die mich zu diesem Schritt veranlassen. Der Rechtsanwalt des Mieters behauptet, dass ich mich auf diese vertragliche Regelung nicht berufen könnte. Stimmt das?

Antwort: Die Aussage des Mieterrechtsbeistands trifft zu. Die Parteien eines Wohnraummietverhältnisses können vertraglich ein Rücktrittsrecht für jede Seite verabreden. Vor der Übergabe der Mietsache gilt diese Absprache für Vermieter und Mieter gleichermaßen. Nach der Überlassung kann sich kraft Gesetzes nur noch der Mieter darauf berufen.

Haus & Grund®: Es handelt sich um eine von mehreren Regelungen im Mietrecht, die einseitig zum Vorteil des Wohnraummieters existieren. Es soll damit verhindert werden, dass die zu seinen Gunsten bestehenden Kündigungsschutzvorschriften durch Vereinbarung eines Rücktritts zu Gunsten des Vermieters umgangen werden können. Dem Vermieter steht nach der Übergabe der Mietsache nur noch die Möglichkeit der mietrechtlichen Kündigung zu. Mit der Maßgabe, dass er die einschränkenden Vorschriften (Begründungszwang, Formzwang, Kündigungsfrist) einzuhalten hat. Wenn Sie also einen triftigen Kündigungsgrund anführen können, könnten Sie das Mietverhältnis kündigen, wobei die Kündigungsfrist nach aktuellem Recht drei Monate beträgt.

Probleme bei Abrechnung von Betriebskosten

Frage: Ich hatte die Betriebskosten der vermieteten Eigentumswohnung für das Kalenderjahr 2003 im Sommer 2004 bei meinem Mieter abgerechnet. Zu meinen Gunsten ergab sich eine Nachforderung, die der Mieter jedoch nicht anerkannte, weil die Abrechnung nicht dem vertraglich vereinbarten Vertei-

lungsschlüssel entsprach. Daraufhin habe ich ihm im Herbst 2004 eine erneute Abrechnung vorgelegt, die seine Beanstandungen berücksichtigt hatte. Zu seinen Lasten ergab sich eine höhere Nachforderung. Der fin-tenreiche Mieter will auch diese Abrechnung nicht akzeptieren, weil er meint, dass eine Korrek-

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	wann...	Sprechzeiten	
				wo...	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 Räth	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 Fritze-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	Neubrandenb. 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 Mecklenburgstr. 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