



# Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e.V.



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

## Bericht vom Landesverbandstag Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern 2005 in Stralsund

Der diesjährige Landesverbandstag fand am Sonnabend, den 21. Mai 2005 im Braugasthaus „Zum alten Fritz“ in der Brauerei der Hansestadt Stralsund statt.

Anwesend waren 25 Delegierte (von insgesamt 36 Geladenen). Damit waren 69,4 Prozent der Delegierten aus 61,9 Prozent der Ortsvereine des Landes anwesend und der Landesverbandtag somit beschlussfähig.



Dank des Präsidenten Heinecke für Geleistetes an Sigrig Bernau, Anklam, und Renate Rühle, Parchim

Besonders erfreulich war, dass zwei verdiente Frauen des Landesverbandes würdig geehrt wurden. Für ihre großartigen Leistungen beim Aufbau der Organisation des Landesverbandes und ihre langjährige ehrenamtliche Arbeit wurde die ehemalige Vorsitzende des Ortsvereins Haus & Grund® Anklam, Frau Sigrig Bernau und die ehemalige Vorsitzende des Ortsvereins Haus & Grund® Parchim, Frau Renate Rühle mit der goldenen Ehrenurkunde des Landesverbandes geehrt. Beide haben über den langen Zeitraum von mehr als einem Jahrzehnt den Landesverband Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern tatkräftig unterstützt. Der lang anhaltende Beifall aller Delegierten war Aus-

druck der Hochachtung für beide Frauen, die bei der Vereinsführung vor Ort sehr viel geleistet haben.

In den danach folgenden Rechenschaftslegungen des Präsidenten, des Schatzmeisters und der Revisionskommission für den Zeitraum Mai 2003 bis April 2004 erläuterten der Präsident Lutz Heinecke, Schatzmeister Werner Quendt und für die Revisionskommission Eckhard Brandenburg die Arbeiten der vergangenen Amtsperiode. Die Berichte wurden ausführlich von den Teilnehmern diskutiert, einstimmig akzeptiert und nachfolgend der Landesvorstand entlastet. Ihm wurde insgesamt für seine ehrenamtlichen Arbeiten gedankt.

Weiterhin berichtete der Vizepräsident Günter Westendorf über die Arbeitsgruppe des Vertriebes von Internetformblättern. Für alle Mitglieder der Haus & Grund®-Vereine des Landesverbandes wird daher eine Einführung von systematisierten Mitgliedsnummern nötig, damit sich Mitglieder bei Bestellungen über das Internet eindeutig identifizieren können. Ehrenpräsident Erwin Mantik erklärte sich bereit auf der Basis der bundeseinheitlichen Länder- und Gemeindeschlüssel Vorschläge für die Gestaltung zu entwerfen, nach denen jeder Ortsverein sei-



Interessante Darbietungen über die Internet-Zusammenarbeit mit der Firma MVWEB



Starke Haus & Grund®-Frauen aus Anklam

ne bisherigen Mitgliedernummern erhalten kann, davor lediglich die zweistellige Landesnummer für Mecklenburg-Vorpommern (13) sowie seine Gemeindenummer setzen muss. Nichtmitglieder (ohne Codenummer) könnten sich zwar mit ihrer normalen Anschrift einloggen, müssen aber gegenüber den Mitgliedern höhere Preise für Haus & Grund®-Produkte in Kauf nehmen. Als Preisvorschlag z. B. für einzelne Formblätter, wie zum Beispiel Mietverträge, sollen Mitglieder künftig 2,50 Euro pro elektronisches Formblatt bezahlen, Nichtmitglieder jedoch mehr. Der Webmaster Thomas Kowalski erläuterte, dass die Formblätter ohne Bezahlung nicht auf der Festplatte der jeweiligen Nutzer speicherbar seien.

Anlässlich des Verbandstages hatte Thomas Kowalski die neue Internetrepräsentation für Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern freigeschaltet und präsentierte die neue Gestaltung (http://www.haus-und-grund-mv.de). Als Gast war Herr Proch von der Firma mvweb anwesend, der die Zusammenarbeit zwischen seiner Institution und Haus & Grund® erläuterte. So können künftig Immobilienangebote unserer Mitglieder ins Internet gestellt werden. Die Firma (www.mvweb.de) würde dann mit jedem Inserenten einen indi-

viduellen Vertrag schließen: Der Preis für ein Angebot beträgt 12,80 Ct netto pro Schalttag. Für 56,25 Euro pro Monat, könnten bis zu 20 Objekte je Eigentümer gleichzeitig eingestellt werden.

Anschließend erörterte Thomas Kowalski am Beispiel des Ortsvereins Haus & Grund® Stralsund die Pressearbeit auf der website mittels des Programms conpresso.

Die Arbeitsgruppe „Schornsteinfegergesetz“ hatte in der Vergangenheit in mehreren Sitzungen keine Einigung zu den anstehenden Problemen finden können und konnte dem Landesverbandstag keine Beschlussvorlage vorlegen. Die Ansichten zum Thema wurden durch Werner Murzynowski (aus der Sicht der Eigentümer) und durch den Landesinnungschef der Schorn-

steinfegermeister Ingo Ziola (aus der Sicht der Schornsteinfeger) dargelegt. Beide Berichte werden ausführlich auf der Seite 5 dargestellt.

Durch die Delegierten wurde danach eine Wahlkommission gebildet, die mit der Wahl des neuen Präsidenten, des neuen geschäftsführenden Vorstandes



Die Delegierten während der Berichterstattungen

sowie der neuen Revisionskommission beauftragt wurde. In geheimer Wahl wurde der Präsident gewählt, die Wahl des Vorstandes und die Revisionskommission erfolgte im Block.

Nach einer Besprechung der einstimmig Neugewählten stellte Ehrenpräsident Erwin Mantik den neuen geschäftsführenden Vorstand vor:

- Präsident Lutz Heinecke
- 1. Vizepräsident Günter Westendorf
- 2. Vizepräsident Thomas Kowalski
- Schatzmeister Werner Quendt
- Sprecher Marcus Dollrieß
- Revisionskommission Werner Murzynowski und Eckhard Brandenburg

Bericht/Fotos: Erwin Mantik

### HAUS & GRUND SCHWERIN

## „Tag der offenen Tür 2005“

In der Geschäftsstelle von Haus & Grund® Schwerin e.V. fand der Tag der offenen Tür am 15.06.2005 von 16 bis nach 19 Uhr statt. Mitglieder und Eigentümer der Stadt konnten sich vor Ort über die Arbeit des Vereins informieren. Halbstündlich wechselten Kurzvorträge zu aktuellen Fragen des Mietrechts bzw. zu Versicherungsfragen rund um das private Eigentum.

So sprachen die Vorsitzende

des Vereins, Frau Rechtsanwältin Monika Rachow (Bild Mitte) über aktuelle Themen des Mietrechts. Dabei wurden insbesondere neue Urteile des Bundesgerichtshofes z. B. zu Veränderungen bei Kündigungsfristen von Wohnraummietverträgen; zu „Urkundenprozessen“ – bei denen Ansprüche des Vermieters gegenüber seinen Mietern mittels Urkunden (Mietvertrag) zügig rechtlich begründet werden können; wie Fi-

nanzierungen von Schönheitsreparaturen mittels „Vorschuss“ vom Mieter während des regulären Mietverhältnisses durchgeführt werden können, auch wenn die Bausubstanz des Wohnbereiches noch nicht direkt geschädigt ist; wie Räumungsansprüche des Vermieters bei fristlosen (und hilfsweise fristgemäßer) Kündigung des Mieters konkret durchgesetzt werden sollten; wann Verjährungsansprüche des Mieters für Schönheitsreparaturen nach Beendigung seines Mietverhältnisses beginnen und wie der Vermieter fristbedingt handeln sollte. Weitere individuelle Themenbereiche von Besuchern wurden in persönlichen Beratungsgesprächen behandelt.

Als Gast referierte auch Herr Kelling aus dem Vorstand des Rostocker Haus & Grundeigentümergebietes über die für alle Haus & Grund®-Mitglieder günstigen Angebote der Grundeigentümergebietes, wie man z.B. auf solider und transparenter Basis einen Versicherungsschutz über die Haftpflicht- bzw. Unfallversicherung erreicht.

Ma H&G M-V



### VEREINSAUSFLUG

## Haus & Grund Greifswald e.V. war in Peenemünde

Der Ortsverein Haus & Grund® Greifswald veranstaltete seinen diesjährigen Vereinsausflug als Exkursion zur „Wiege der Welt-raumfahrt“ nach Peenemünde auf der Insel Usedom. Dort wurden alle Erwartungen der Teilnehmer durch den Bann der Historie übertroffen. Die Rundfahrt durch

das ehemals für die Öffentlichkeit nicht zugängliche Sperrgebiet auf dem ehemaligen Gelände der Raketenenergie der früheren deutschen Wehrmacht war der Höhepunkt eines abwechslungsreichen Tagesprogramms.

Auch für das leibliche Wohl war ausreichend gesorgt. In vie-

len Gesprächen konnten die Mitglieder Erfahrungen, Nöte und Freuden austauschen. Unser Dank geht an Familie Tröbner für die reibungslose Organisation dieses Tagesausfluges.

Eckehard Bürger  
Haus & Grund Greifswald



## Hacker: Tatfeststellung der Substanzbeschädigung einer Sache deutlich erleichtert

Über eine weitere Einigung mit dem Koalitionspartner Bündnis 90/Grüne über eine Änderung der GraffitiStrafbarkeit informierte der stellvertretende Vorsitzende der SPD-Bundestagsfraktion Hans-Joachim Hacker (Bild) unseren Verband Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern. Hacker ist stellvertretender Vorsitzender der SPD-Bundestagsfraktion für die Bereiche Innen, Recht, Geschäftsordnung, Sport, Kultur und Medien und Berichterstatter seiner Fraktion u. a. für das Gebiet der offenen Vermögensfragen in den neuen Bundesländern und für den Bereich der Regelungen zu Wiedergutmachungen von SED-Unrecht gewesen.

Bisher war ein gegen den Willen des Eigentümers oder sonst Berechtigten angebrachtes Graffiti dann eine Sachbeschädigung, wenn die Substanz des Untergrundes beschädigt wurde. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes ist die Substanz beschädigt, wenn sie derart in Mitleidenschaft gezogen ist, dass eine Reinigung zwangsläufig zur Beschädigung führt.

Die neue Tathandlung geht über den vom Bundesgerichtshof umschriebenen Anwendungsbereich insoweit hinaus, indem sie die Sache gegen nicht nur unerheblich und nicht nur vorüber-

gehende Veränderungen schützt, die dem Gestaltungswillen des Eigentümers oder sonst Berechtigten zuwiderlaufen.

Vorteil dieser Ergänzung gegenüber dem geltenden Recht



ist, das die gerichtliche Feststellung der Sachbeschädigung, die bisher oft langwierige und mit kostenträchtigen Gutachten verbundene Beweisführung in Prozessen zur Feststellung der Substanzbeschädigung erforderlich macht, erleichtert wird. Klargestellt ist damit, dass künftig nur noch solche Veränderungen keine Sachbeschädigung sind, die ohne Aufwand binnen kurzer Zeit von selbst wieder vergehen

oder entfernt werden können, wie z. B. Verhüllungen, Plakatierung mittels ablösbarer Klebestreifen oder ein Kreide- und Wasserfarbenauftrag.

Auf Initiative Hackers wurde im Juni eine Graffiti-Beratung in der Handelskammer Schwerin organisiert, zu der auch Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern eingeladen war. Damit sollte der Einstieg zum direkten Angehen einer möglichen regionalen Problemlösung mit den unterschiedlichen Seiten abgestimmt werden. Beraten wurden u. a. auch Möglichkeiten einer schnellen Beseitigung von Farbschmierereien an den Häusern mit zuständigen Vertretern der Stadt sowie der Handwerkskammer, wie künftig ggf. eine „schnelle Eingreiftruppe“ über „Ein-Euro-Jobs“ zur Beseitigung von Schmierereien sowie anteilig finanzielle Mittel der Kommune eingesetzt werden sollten, ohne dabei Tätigkeitsbereiche der Handwerkskammer zu übergehen. Die richtungweisende Aktivität des SPD-Bundestagsabgeordneten Hacker verdient aus der Sicht aller Eigentümer von Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern eine besondere Anerkennung.

Ma H&G M-V

### GRAFFITI

## VERFÜGBARE EINKOMMEN

## Nordostdeutsche hatten 2003 lediglich 82 Prozent des Bundesdurchschnitts in der Tasche

In Mecklenburg-Vorpommern verfügte 2003 nach Angaben der Statistik durchschnittlich jeder Einwohner über 13.745 Euro Einkommen für Konsum und Sparen, im deutschen Durchschnitt waren es dagegen 16.842 Euro. Damit hatten die Menschen in Mecklenburg-Vorpommern deutlich weniger Euro in der Tasche, als z.B. Bremer (19.465 Euro) bzw. Hamburger Bürger (18.997 Euro) oder Baden-Württemberger (18.417 Euro).

Das verfügbare Einkommen je Einwohner spiegelt die monetäre Situation der privaten Haushalte einer Region wider. Es ist dabei nicht identisch mit der Kaufkraft, bei der regionale Preisunterschiede zu berücksichtigen wären. Es darf auch nicht mit den Nettolöhnen und -gehältern der Arbeitnehmer verwechselt werden, weil es u.a. die Renten und Pensionen mit einschließt. Im Jahr 2003 standen somit im gesamtdeutschen Durchschnitt

je Einwohner 16.842 Euro an Einkommen für Konsum- und Sparzwecke zur Verfügung. In Mecklenburg-Vorpommern waren es nur 13.745 Euro je Einwohner, der mit Abstand niedrigste Wert aller Bundesländer.

An den von den privaten Haushalten insgesamt empfangenen monetären Sozialleistungen (10.742 Mio. Euro) hatten die Leistungen für Arbeitslosigkeit und Sozialhilfe den Anteil von 24,6 Prozent.

## AKTUELLE KURZURTEILE

### 10 Prozent-Flächenabweichungen: Mietminderungen jetzt auch bei Gewerberaum

Die vom Bundesgerichtshof mit Urteil vom 24. März 2004 (VIII ZR 295/03) zum Wohnraummietrecht entwickelten Grundsätze, wonach eine Flächenabweichung als Mangel „erheblich“ ist und eine entsprechende Mietminderung begründet, wenn die tatsächliche Fläche um mehr als 10 Prozent hinter der vertraglich vereinbarten

Größe zurückbleibt, sind für Gewerberaummietverhältnisse zwischenzeitlich sowohl vom Oberlandesgericht Frankfurt (Urteil vom 04.01.2005 – 12 U 137/04) als auch vom Oberlandesgericht Düsseldorf (Urteil vom 13.01.2005 – I-10 U 86/04) ausdrücklich übernommen worden.

### Beweislast nach Obhuts- und Gefahrenbereichen

Ist streitig, ob der Mieter einen Schaden am Objekt zu verantworten hat, reicht es für die Durchsetzbarkeit eines Ersatzanspruches des Vermieters in der Regel aus, wenn die Schadensursache im „Obhuts- und Gefahrenbereich“ des betreffenden Nutzungsberechtigten entstanden ist.

Nach dem Urteil des Bundesgerichtshofes vom 03.11.2004 (VIII ZR 28/04) gilt dies allerdings nicht uneingeschränkt. Im dortigen Fall war während der Einzugsphase eines neuen Mieters

ein Absperrhahn offen gelassen worden und neben dem neuen Mieter waren auch Vormieter und Vermieter noch im Besitz eines Haus- und Wohnungsschlüssels. Der Bundesgerichtshof führte aus, dass deshalb der Vermieter weiterhin noch nachweisen müsse, dass die Schadensursache nicht etwa aus dem Verhalten eines Dritten herführe, für den der Mieter demnach nicht haftet.

### Wohnungseigentümerbeschluss deckt keine Vermietungsbeschränkungen

Das Oberlandesgericht Celle hat mit seiner Entscheidung vom 04.11.2004 (4 W 176/04) einen Wohnungseigentümerbeschluss aufgehoben, wonach die Vermietung einer Wohnung an ständig wechselnde Feriengäste unterbunden werden

sollte. Dies greife als Vermietungsbeschränkung in den Kernbereich des Sondereigentums ein und könne daher nur im Wege einer Vereinbarung (Gemeinschaftsordnung), nicht aber durch Mehrheitsbeschluss eingeführt werden.

### Videoüberwachung in Wohneigentumsanlage

Soll die Einführung einer Videoüberwachung des Eingangsbereichs einer Wohneigentumsanlage beschlossen werden, ist im Hinblick auf das Bestimmtheitsgebot von Eigentümerbeschlüssen zunächst klar zum Ausdruck zu bringen, ob das Überwachungssystem zulässigerweise technisch darauf beschränkt sein soll, dass Besucher nur von den Wohnungen aus identifiziert werden können, die dem System angeschlossen sind und deren Klingel betätigt wurde. Mit seiner entspre-

chenden Entscheidung vom 27.10.2004 (2 ZBR 124/04) hat das Bayerische Oberste Landesgericht ferner ausgeführt, dass der Eigentümerbeschluss mit Rücksicht auf das Bundesdatenschutzgesetz auch festlegen müsse, dass – und wie der Umstand der Beobachtung und der verantwortlichen Stelle erkennbar gemacht und wie das erforderliche Löschen der Daten geregelt wird.

### Beseitigungskosten einer Bodenkontamination

Die Beseitigungspflicht des für eine Bodenkontamination auf dem Nachbargrundstück Verantwortlichen ist nicht darauf beschränkt, die verunreinigten Bodenschichten einschließlich der darauf befindlichen Pflanzen und baulichen Anlagen zu entfernen. Sie umfasst auch die an-

schließende Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands des beeinträchtigten Grundstücks. Dies hat der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 04.02.2005 (V ZR 142/05) klargestellt. Ein Verschulden des Verursachers ist somit nicht erforderlich.

## IMPRESSUM



## Haus & Grund

Ausgabe für  
Mecklenburg-Vorpommern

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

Herausgeber:  
LV Haus & Grund  
Mecklenburg-Vorpommern e.V.  
Mecklenburgstraße 64  
19053 Schwerin  
Tel. (0385) 5777-410  
Fax (0385) 5777-411

Adressänderungen:  
Tel. (0385) 5777-410

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.

Redaktion M-V:  
Erwin Mantik  
Haus & Grund  
Mecklenburg-Vorpommern  
Mecklenburgstraße 64  
19053 Schwerin  
Tel. (0385) 5777-410  
Fax (0385) 5777-411

### 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 dieser noch besser in unserem Blatt einbezogen werden kann. Rufen Sie bitte die H&G-Geschäftsstelle in Schwerin an, wenn Sie an einer Mitgestaltung interessiert sind.

Ihre Redaktion  
H&G M-V

## PRIVATHAUSSTRUKTUREN

## Inzwischen über ein Drittel Einpersonenhaushalte in M-V

Jeder siebente Mann und jede sechste Frau Mecklenburg-Vorpommerns leben inzwischen als Single. Denn nach Ergebnissen des Mikrozensus gab es im März 2004 in Mecklenburg-Vorpommern 276.500 Einpersonenhaushalte. Gemessen an den 814.800 Privathaushalten des Landes mit insgesamt 1,73 Mio. Personen war damit jeder dritte Haushalt ein Einpersonenhaushalt. Alter und Geschlecht beeinflussen zunehmend die Wahrscheinlichkeit des Alleinlebens. Darauf sollten sich alle Vermieter bei der Gestaltung künftiger Wohnraumangebote rechtzeitig einstellen.

Die Zahl der Alleinlebenden erhöhte sich gegenüber 1991 (179.800 Personen) um 53,8 Prozent. Nach jahrelangem Anstieg hatte sie im April 2001 mit 294.200 Einpersonenhaushalten im Land einen Höchstwert erreicht und ist seither wieder ge-

sunken (2002: 291.500; 2003: 285.400; 2004: 276.500 Einpersonenhaushalte). Die Struktur der Privathaushalte Mecklenburg-Vorpommerns ist gegenüber 1991 deutlich verändert. Mit 33,9 Prozent stellten die Alleinlebenden nach den Zweipersonenhaushalten im März 2004 den zweithäufigsten Haushaltsgrößentyp. Einpersonenhaushalte werden überwiegend durch Ältere gebildet. Insgesamt 99.500 Personen im Alter von 65 und mehr Jahren lebten z.B. im März 2004 allein. Ihr Anteil an den Einpersonenhaushalten im Land lag damit bei 36,0 Prozent.

Aber das Alleinleben ist auch eine Lebensform für Jüngere. Immerhin 22,3 Prozent der 20- bis 30-Jährigen (48.000 Personen) lebten im März 2004 allein in eigenen Haushalt. Der Anteil der 20- bis 30-jährigen Alleinlebenden an allen Einpersonenhaus-

halten betrug damit 17,4 Prozent. Es sind zudem überwiegend Frauen, die allein leben und wirtschaften. Im März 2004 führten 152.000 Frauen und 124.500 Männer einen Einpersonenhaushalt. Das entsprach einem Frauenanteil an allen Alleinlebenden im Land von 55,0 Prozent. Vor allem aufgrund der höheren Lebenserwartung steigt für Frauen ab einem Alter von 65 Jahren die Wahrscheinlichkeit, allein zu leben. Im März 2004 lag der Frauenanteil an den 99.500 alleinlebenden Älteren (65 und mehr Jahre) bei 81,6 Prozent. Der Familienstand lässt gewisse Rückschlüsse auf Gründe für das Alleinleben zu. Insgesamt war von den Alleinlebenden des Jahres 2004 etwa jede zweite Person ledig, jede dritte verwitwet und jede fünfte geschieden.

## WÄRMECONTRACTING

## Bei laufenden Mietverträgen: Änderung ist nur nach Zustimmung des Mieters möglich

Will der Vermieter oder Eigentümer von Wohnraum während eines laufenden Mietverhältnisses den Betrieb einer vorhandenen Heizungsanlage auf einen Dritten (Versorger) übertragen (Wärmecontracting), bedarf dies der Zustimmung des Mieters, falls eine ausdrückliche Regelung hierfür im Mietvertrag fehlt und dem Mieter dadurch künftig zusätzliche Kosten auferlegt werden sollen (BGH; Grundsatzurteil vom 06.04.2005 – VIII ZR 54/04).

Während die Umlage der Kosten der Wärmelieferung bei der Neuvermietung gemäß § 7 Abs. 3 Heizkostenverordnung problemlos vereinbart werden kann, wurde die Umstellung in laufenden Mietverträgen ohne Wärmecontractingklausel bislang kontrovers diskutiert. In diesen Fällen haben die Mieter oft gegen eine Umlegung der Kosten des „Contractors“ geklagt. Für einen Ausnahmefall hat der BGH bisher schon Vermietern in den neuen

Bundesländern erlaubt, die Betriebskosten durch einseitige Erklärung auf den Mieter umzulegen, da die im dortigen Fall anwendbare Vorschrift des § 14 Abs. 1 Satz 1 MHG bis zum 31.12.1997 allein in den neuen Ländern galt. Für alle anderen Fälle ist – soweit bislang keine Wärmecontractingklausel in den Mietverträgen vorhanden ist – grundsätzlich von einem Zustimmungsbedürfnis des Mieters auszugehen.

## AKTUELLES MIETRECHT

## Zur Darlegungs- und Beweislast im Schadensersatzprozeß des Mieters wegen unberechtigter Eigenbedarfskündigung

Kläger waren die Mieter einer Wohnung im Erdgeschoss eines Hauses in Mannheim, das ursprünglich im Eigentum der Eltern der Klägerin und des Beklagten stand. Seit Herbst 1998 ist der Beklagte, der die im gleichen Haus gelegene Souterrainwohnung bewohnt, Eigentümer des Hausgrundstücks. Im Dezember 1998 kündigte der Beklagte das mit den Klägern bestehende Mietverhältnis zum 31. Dezember 1999 mit der Begründung, er wolle „in die größere, hellere und trockenere Wohnung im Erdgeschoss einziehen“. Die Kläger räumten die Wohnung und mieteten eine andere Wohnung zu einem höheren Mietzins. In der folgenden Zeit nahm der Beklagte in der Erdgeschosswohnung Sanierungsarbeiten vor, die sich bis in das Jahr 2002 hinzogen. Nachdem er geheiratet hatte, vermietete er die Erdgeschosswohnung Mitte des Jahres 2002 anderweitig. Er lebt mit seiner Ehefrau in der durch Umbau vergrößerten Souterrainwohnung.

Die Kläger haben Schadensersatz wegen Umzugskosten und wegen der Differenz zwischen der ursprünglichen und der in der neuen Wohnung gezahlten Miete verlangt sowie die Feststellung begehrt, dass der Beklagte verpflichtet ist, auch den künftig infolge der Kündigung entstehenden Schaden zu ersetzen. Sie haben vorgetragen, der Beklagte habe zu keinem Zeitpunkt beabsichtigt, die Erdgeschosswohnung selbst zu nutzen. Der Beklagte hat vorgetragen, er habe sich erst zu Beginn des Jahres 2002 entschlossen, seine Lebensgefährtin zu heiraten und die Souterrainwoh-

nung zur gemeinsamen Ehwohnung auszubauen, weil die Erdgeschosswohnung als Familienwohnung zu klein sei.

Die Klage hatte in den Vorinstanzen überwiegend Erfolg. Die vom Bundesgerichtshof zugelassene Revision des Beklagten führte zur Aufhebung und Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht, weil es weiterer Feststellungen zu der Frage bedarf, ob der von dem Beklagten mit der Kündigung geltend gemachte Eigenbedarf vorgeschoben war.

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat seine Rechtsprechung in seinem Urteil vom 18. Mai 2005 – VIII ZR 368/03 bestätigt, dass ein Vermieter, der schuldhaft eine Kündigung ausspricht, die wegen eines fehlenden Kündigungsgrundes unwirksam ist, dem Mieter zum Schadensersatz verpflichtet ist. Nicht gefolgt ist der Bundesgerichtshof der Auffassung des Berufungsgerichts, dass der Vermieter für das Vorliegen seines mit der Kündigung behaupteten Selbstnutzungswillens die Darlegungs- und Beweislast trage.

Grundsätzlich hat derjenige, der aus einer ihm günstigen Norm Rechte herleitet, deren tatsächliche Voraussetzungen darzulegen und zu beweisen. Diese Verteilung der Beweislast gilt auch für den Schadensersatzanspruch, den der Mieter gegen den früheren Vermieter wegen einer unberechtigten Eigenbedarfskündigung geltend macht. Eine sachliche Rechtfertigung dafür, bei diesem Anspruch von dem allgemeinen Grundsatz der Beweislastverteilung abzuwei-

chen, ist, wie der Bundesgerichtshof im einzelnen ausgeführt hat, nicht gegeben. Der Mieter wird dadurch, dass ihm der Beweis für den fehlenden Selbstnutzungswillens des Vermieters auferlegt wird, nicht in unbilliger Weise belastet. Denn der Vermieter darf sich im Prozess nicht darauf beschränken, die Behauptung des Mieters, dass der Kündigung ein Selbstnutzungswille des Vermieters nicht zugrunde gelegen habe, schlicht zu bestreiten. Setzt der Vermieter den mit der Kündigung behaupteten Selbstnutzungswillens nach dem Auszug des Mieters nicht in die Tat um, so liegt der Verdacht nahe, dass der Eigenbedarf als Kündigungsgrund nur vorgeschoben war. Unter diesen Umständen ist es dem Vermieter zuzumuten, substantiiert und plausibel darzulegen, aus welchem Grund der mit der Kündigung geltend gemachte Eigenbedarf nachträglich entfallen sein soll. Erst wenn der Vortrag des Vermieters dem genügt, obliegt dem Mieter der Beweis, dass ein Selbstnutzungswille des Vermieters schon vorher nicht bestanden hatte.

Dass der Beklagte seinen ursprünglichen Selbstnutzungswillens und die tatsächlichen Gründe für dessen spätere Aufgabe substantiiert und plausibel dargelegt hat, war für das Revisionsverfahren zu unterstellen. Daher ist es nun Sache der Kläger, ihre anspruchsbegründende Behauptung, der Beklagte habe von Anfang an nicht beabsichtigt, in die von ihnen gemietete Wohnung einzuziehen, zu beweisen. Die Kläger haben für ihr Vorbringen auch Zeugenbeweis angetreten.

# Der steinige Weg des Vermieters bei Mietausfällen

In Mecklenburg-Vorpommern spüren die Vermieter aufgrund der wirtschaftlichen Lage zunehmend eine sinkende Zahlungsmoral bei den Mietern. Das Risiko des Mietausfalls steigt beängstigend. Schnelles und richtiges Handeln des Vermieters gegenüber säumigen Zahlern ist erforderlich, denn Zeitverzögerungen und Verströmungen bei ausbleibenden Mietzahlungen bilden letztlich nur das Risiko des finanziellen Totalausfalls. Deshalb ist schnelles und konsequentes Handeln bei ausbleibenden Mieten heute wichtiger denn je, ansonsten kann ein Vermieter selbst in die Insolvenz getrieben werden. Sentimentalität hilft beiden Seiten wenig und kann letztlich viel Geld kosten, zumal Räumungsprozesse langwierig sind, viel kosten und der Ausgang häufig ungewiss bleibt. Einen Schutz vor den erheblichen Prozesskosten bietet der rechtzeitige Abschluss einer entsprechenden Rechtsschutzversicherung. Genau so wichtig ist die Einholung von Rechtsrat bei seinem Haus & Grund®-Ortsverein und die Abstimmung der weiteren Vorgehensweise.

## Von der ersten Mahnung bis zur Räumung

Um sich vor Ärger und Schaden zu schützen, bedarf es der monatlichen Kontrolle der Mietzinszahlungen, die bei den meisten Mietverträgen in der Regel bis zum 3. Werktag eines jeden Monats auf dem Konto des Vermieters eingehen sollte. Zahlt ein Mieter wiederholt über einen längeren Zeitraum die einzelnen Mieten unpünktlich und der Vermieter unternimmt hiergegen nichts, so muss der Vermieter, falls er künftig hiergegen vorgehen will, den Mieter zunächst unter Fristsetzung zur Zahlung abmahnen, um dann gerichtlich vorgehen zu können. Vorteilhaft ist, den Mieter darauf hinzuweisen, dass bei weiteren unpünktlichen Zahlungseingängen Zahlungsklage und gegebenenfalls Räumungsklage eingereicht wird. Erfolgt dann wiederum keine Reaktion, bleibt dem Vermieter nur die Möglichkeit, durch Mahnbescheid oder Zahlungsklage gegen den Mieter vorzugehen.

Bei Vorliegen der Voraussetzungen, dass sich der Mieter für zwei aufeinander folgende Monate mit der Entrichtung des Mietzinses (oder eines erheblichen Teiles – für beide Monate einzeln betrachtet) im Verzug befindet, kann eine fristlose Kündigung

des Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzuges ausgesprochen werden. Bei einer fristlosen Kündigung ist jedoch zu beachten, ob der Mieter berechtigterweise Mietminderungen (z. B. wegen Feuchtigkeit oder Mängel an der Mietsache) geltend machen kann. Gleiches gilt, wenn der Mieter die Aufrechnung erklären kann wegen erstattungsfähiger, vom Mieter verauslagter Reparaturkosten. In diesen Fällen muss vom Vermieter sehr genau geprüft werden, ob die fristlose Kündigung berechtigt ist, weil sich ggf. der Vermieter dem Mieter gegenüber schadensersatzpflichtig machen kann!

Rechnet der Mieter mit seinen angeblichen Minderungsansprüchen bei Ausspruch einer fristlosen Kündigung seitens des Vermieters gegen die ausstehende Mietforderung auf, obwohl Zweifel an der Rechtmäßigkeit an der Mietminderung bestehen und werden diese Zweifel auch später im gerichtlichen Verfahren bestätigt, so kann folgende Situation entstehen: Die Berechtigung der Mietminderung wird zwar nicht bestätigt, aber das Gericht sieht den Zahlungsverzug des Mieters als entschuldbar an, mit der Folge, dass kein Zahlungsverzug vorliegt. Die ausgesprochene fristlose Kündigung war somit nicht rechtmäßig! Deshalb ist in jedem Fall Vorsicht und die konkrete rechtliche Beratung in dem Haus & Grund®-Ortsverein bereits vor dem Ausspruch einer fristlosen Kündigung geboten.

## Kündigungsformalien

Also: Bereits der Ausspruch einer Kündigung bedarf der sorgfältigen Einhaltung aller Formalien. Die Kündigung hat schriftlich zu erfolgen und muss an alle Mieter gerichtet sein, auch eventuell bereits ausgezogene Mieter, die noch nicht aus dem Mietvertrag entlassen wurden. Des Weiteren müssen bei Bedarf alle Vermieter die Kündigungserklärung unterzeichnen. Das Kündigungsschreiben sollte immer ausführliche Angaben über Gründe und die offenen Mietzinszahlungen, aufgeschlüsselt nach Monaten, Jahren sowie die monatliche Höhe enthalten.

Wenn dann das Kündigungsschreiben dem Mieter zugestellt worden ist und der Zugang beim Mieter im gerichtlichen Verfahren vom Vermieter nachgewiesen werden kann, steht dem beschwerlichen Weg einer Räumungsklage eigentlich nichts mehr im Wege. Daher ist der

Nachweis des Zugangs der Kündigung ein wichtiger Bestandteil des Kündigungsgeschehens. Nur so kann dem Mieter-Argument entgegnet werden: „Ich habe ja gar nichts erhalten“.

Es gibt auch die Möglichkeit, das Kündigungsschreiben per Einschreiben mit Rückschein zuzusenden. Manch säumiger Mieter holt dieses gar nicht erst ab! Folge: Kein wirksamer Zugang – keine Kenntnis; der Mieter erkennt im folgenden gerichtlichen Verfahren den Räumungsanspruch nicht an und die Kosten des Verfahrens trägt der Vermieter! Fatal.

Es empfiehlt sich daher, das Kündigungsschreiben per Gerichtsvollzieher zustellen zu lassen, was allerdings wieder Zeit kostet. Man kann das Kündigungsschreiben auch durch Boten zustellen lassen. Bote ist rechtlich betrachtet jeder, auch der eigene Familienangehörige. Wichtig ist nur, das Schreiben in den Briefkasten einzuwerfen oder dem Mieter dieses direkt auszuhandigen, wenn er angetroffen wird. Empfehlenswert ist es, dass der Bote als ggf. späterer Zeuge den Inhalt des Kündigungsschreibens, welches er vorher ebenfalls gelesen hatte, bestätigen kann, ebenso das Datum und die Uhrzeit, wann er das Schreiben konkret in den Briefkasten eingeworfen hat. Sicherheitshalber sollten die Daten auf einer Durchschrift (Kopie) notiert werden.

Zahlt der Mieter trotz ausgesprochener Kündigung immer noch nicht, bleibt zur Vermeidung weiterer Mietausfälle für den Vermieter, der möglicherweise die Miete als Ergänzung seiner Altersversorgung gedacht hat und zudem eventuell noch Schuldzinsen bedienen muss, nur der Weg, Räumungs- und gegebenenfalls gleichzeitig Zahlungsklage bei Gericht einzureichen. Ein eventuell dornenreiches, aber mit Sicherheit teures Vergnügen, denn die Kosten bestimmen sich nach dem Streitwert (Jahresnettomiete zuzüglich offene Mietrückstände).

Der Mieter ist zu diesem Zeitpunkt mit der Miete im Rückstand. Jeder weitere Monat bedeutet weiteren Mietausfall.

## Alternativen, falls der Mieter nicht freiwillig auszieht

So ist die Dauer des Verfahrens einschließlich Zwangsäumung durch den Gerichtsvollzieher zu berücksichtigen, die zwischen ei-

nem halben bis zu einem Jahr dauern kann. Wichtig ist dabei, dass die Räumungsklage an alle im Mietvertrag ausgewiesenen Mieter gerichtet werden muss. Sie bedarf ferner einer detaillierten Begründung hinsichtlich der Kündigungsvoraussetzungen. Der Mieter hat u. U. die Möglichkeit, eine Zwangsäumung abzuwenden, indem er innerhalb von zwei Monaten nach Eingang der Klage bei Gericht vollständige Zahlung aller Mietrückstände leistet. Die Kosten der Klage sind dann vom Mieter zu tragen. Dieses gilt allerdings nur dann, wenn es sich um die erste Räumungsklage gegen den Mieter handelt. Hat der Mieter innerhalb der letzten zwei Jahre schon einmal eine Kündigung wegen Zahlungsverzuges erhalten und danach ebenfalls gezahlt, kann er beim zweiten Mal die Räumung nicht mehr abwenden.

Wenn dann der Vermieter endlich ein Räumungsurteil in den Händen hat, muss er den zuständigen Gerichtsvollzieher mit der Zwangsäumung beauftragen, was wiederum Zeit und damit ebenfalls Mietausfälle verursacht. Der Gerichtsvollzieher fordert einen Kostenvorschuss z. B. von 1500 bis 3000 Euro, bevor er überhaupt tätig wird. Ferner muss der Vermieter oder ein Beauftragter am Tag der Räumung des Wohnraums anwesend sein. Wenn dann der Mieter zwischenzeitlich keine Räumungsschutzanträge gestellt hatte, kann die Zwangsäumung beginnen.

Viele Mieter ziehen einen Tag vor der Zwangsäumung aus der Wohnung aus, hinterlassen allerdings ihren gesamten Unrat und Müll, der dann vom Vermieter entsorgt werden muss, unabhängig von den außerdem notwendigen Renovierungs-, teilweise auch Sanierungsmaßnahmen, die der Vermieter ebenfalls finanziell „tragen darf“. Ein weiteres Problem stellt die neuere Diskussion des angemessenen Wohnraumbedarfes und der angemessenen Mieten im Rahmen der Diskussion um HARTZ IV dar. Hier können sich erhebliche Risiken für den Vermieter hinsichtlich der zukünftigen Sicherung der vertraglich vereinbarten Mietzinszahlungen ergeben.

Angesichts von inzwischen rund eine Millionen „Mietnomaden“ in Deutschland und mehreren Millionen jährlich auflaufender Mietschulden ist es für jeden Vermieter wichtig, eine sorgfältige Mieterauswahl zu treffen, um finanzielle Verluste weitmöglichst zu vermeiden.

## Absicherungsmöglichkeiten des Vermieters:

- Ausführliche Selbstauskunft des Mieters mit Geburtsdatum und E-Mail Adresse
- Kautions-Deponat in Höhe von drei Nettomonatsmieten
- Abtretung des pfändbaren Betrages bei Empfängern von ALG I (mit Anzeige bei der Agentur für Arbeit)
- Abtretung von Wohngeld direkt an den Vermieter
- Bei Beziehern von ALG II: Organisation der direkten Zahlung vom Träger an den Vermieter

- Bei Sozialhilfeempfängern die Aufnahme aller Mieter als Vertragspartner und Zustimmung des Sozialamtes zum Mietvertrag mit Kostenübernahme beachten
- Abgabe einer Mietübernahmegarantie durch das Sozialamt
- Anforderung der Übernahme von Mietkautionen durch das Sozialamt

Übrigens kann jeder Vermieter über Haus & Grund® einen entgeltlichen Solvenzcheck seines potentiellen Mieters vor dem Vertragsabschluss vornehmen lassen.

H & G M-V

# Ferienwohnungen: Gefahr der gewerblichen Vermietung

Die Vermietung von Ferienwohnungen ist erst gewerblich, wenn entweder Sonderleistungen erbracht werden, häufige Mieterwechsel stattfinden oder die Räume wie in Hotels oder Pensionen ausgestattet sind.

Dies setzt die Bereitstellung einer mit einem gewerblichen Beherbergungsunternehmen vergleichbaren sachlichen und personellen unternehmerischen Organisation voraus. Letzteres bedingt unter anderem, dass für die kurzfristige Vermietung der Wohnungen an wechselnde Mieter gewonnen wird und die Räume hotelmäßig angeboten und deshalb auch ohne Voranmeldung jederzeit zur Vermietung bereitgehalten werden. Die Räume müssen sich zudem in einem Zustand befinden, der die sofortige Vermietung auch ohne Buchungen zulässt.

Dagegen sind das Angebot von Mobiliar, Wäscheservice, Reinigung, Zeitungs- und Frühstückslieferung, Gepäcktransport oder die Vermittlung von Freizeitangeboten noch Maßnahmen der nicht gewerblichen Vermögens-

verwaltung. Dies gilt auch, wenn hierfür ein gesondertes Entgelt in Rechnung gestellt wird. Solche Standardleistungen, die üblicherweise auch von privaten Zimmervermietern angeboten werden, sind als privat einzustufen, so dass bei den Steuerpflichtigen Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung anfallen und die Einkünfte damit nicht der Gewerbesteuer unterliegen.

Haus & Grund® M-V: Will man die Gewerbesteuerpflicht im Rahmen der Vermietung einer Ferienwohnung vermeiden, sollte man darauf achten, dass man nicht mit einer jederzeit möglichen Vermietung der Wohnung wirbt. Auch sollte die Vermietung der Wohnung grundsätzlich auf einen längeren Zeitraum, das heißt nicht nur für eine Nacht, angelegt sein. Die Zwischenschaltung eines gewerblichen Vermittlers führt nicht zwangsläufig dazu, dass auch bei dem Vermieter selbst die Vermietung einer gewerblichen Tätigkeit gleichkommt (FG Münster, Urteil vom 11.11.2004, Az. 14 K 3586/03).

# Bericht der Arbeitsgruppe „Schornsteinfegerproblematik“

Die Arbeitsgruppe „Schornsteinfegerproblematik“ des Landesverbandes Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern hat in der vergangenen Periode in mehreren Sitzungen keine Einigung zu den anstehenden Problemen, die sich aus dem Bundesschornsteinfegergesetz ergeben, finden können und war demnach noch nicht in der Lage, dem Landesverbandstag 2005 in Stralsund eine Beschlussvorlage vorzulegen.

Herr Murzynowski führte vor den Delegierten des Landesverbandstages aus, dass das sogenannte Schornsteinfegerproblem wohl eher ein Problem unklarer Gesetzgebung des Bundes und der Länder ist. Die daraus folgenden Umsetzungen wirken sich als Doppelbelastung für die Eigentümer aus. Daraus ist zu schlussfolgern, dass in folgenden Gesetzgebungsverfahren unbedingt die Mitzeichnung der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer sowohl auf Bundes- als auch auf Landesebene so zu verlangen ist, dass wir in der Lage sind, von Sachkunde geprägte Zuarbeiten einzureichen.

Als Beispiel möge hier nur die kurzfristige Aufforderung des Landes M-V zur Abgabe einer Stellungnahme zur neuen Kehr- und Überwachungsordnung dienen. Innerhalb von 12 Tagen war uns hier keine ausreichende Prüfung der Sachlagen und demzufolge auch keine umfassende und rechtlich gesicherte Zuarbeit möglich. Erwähnt sei, dass die Schornsteinfegerinnung weit früher zur Stellungnahme aufgefordert wurde. Wir leiten hieraus eine Benachteiligung unserer Interessengemeinschaft ab. Die neue Kehr- und Überwachungsordnung wurde dann nicht in Kraft gesetzt.

## Alles bleibt beim Alten? Warum?

Hier wirkt wohl die Forderung der EU, dass das Bundesschornsteinfegergesetz zu überarbeiten ist und der Wettbewerb in Zukunft grenzüberschreitend innerhalb der EU auch in den Leistungsbereichen der Schornsteinfeger möglich wird. Herr Herfurt aus dem Ortsverein Haus & Grund® Stralsund hatte sich in der Vergangenheit mit der Argumentation der Schornsteinfeger auseinandergesetzt und diese in 11 Punkten beantwortet. Die Ergebnisse wurden der Schornsteinfegerinnung und allen Ortsvereinen zur Verfügung gestellt. Der Themenkomplex wurde in der letzten Monatszeitung veröffentlicht. Nach Auffassung der Kommission ist das Schornsteinfegergesetz in seiner jetzigen Fassung vollständig überflüssig. Diese Auffassung ist bereits deutschlandweit verbreitet.

## Schlussfolgerung

Haus & Grund Deutschland, die Landesverbände und die Ortsvereine von Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern sind veranlasst, in zukünftigen Gesetzgebungsverfahren die Mitarbeit so rechtzeitig zu verlangen, dass sachkundige Bewertung der Gesetzesvorlagen möglich wird und ungerechte sowie Doppelbelastungen für die Mitglieder der Eigentümerschutzgemeinschaft Haus & Grund® möglichst ausgeschlossen werden.

Werner Murzynowski  
Vorsitzender  
H & G Stralsund e.V.

# Innungsverband der Schornsteinfeger stellt Reformmodell vor

In seiner Reaktion auf den Leserbrief von Herrn Herfurth in der Juni-Ausgabe unserer Zeitung sendete der Chef des Landesverbandes der Schornsteinfegerinnung von Mecklenburg-Vorpommern, Herr Ingo Ziola (Bild) interessante Informationen zum künftigen, modifizierten Schornsteinfegersystem an die Haus & Grund®-Redaktion.

Die Mitgliederversammlung des Schornsteinfegerhandwerks hatte auf dem 120. Bundesverbandstag des Zentralinnungsverbandes (ZIV) einer Reform des Schornsteinfegergesetzes zugestimmt und setzt künftig auf ein modifiziertes Schornsteinfegersystem. Im konkreten Fall bedeutet dies, dass jeweils ein Kehrbezirk mit der Besetzung eines geprüften Schornsteinfegermeisters die Grundlage bildet. Die Bewerbung um einen Kehrbezirk, die Kehrbezirksvergabe, sowie die damit verbundenen Verwaltungstätigkeiten sollen künftig in ein bürokratieentlastendes, europataugliches System umgesetzt werden.

## Folgende Veränderungen werden angestrebt:

1. Die Kehrbezirksvergabe wird unter Wettbewerbsbedingungen ausgeschrieben. Dadurch

besteht auch für EU-Bürger die Möglichkeit, sich um einen Kehrbezirk in Deutschland zu bewerben. Kehrbezirke werden nur noch für die Dauer von 10 Jahren vergeben. Nach Ablauf von 10 Jahren wird der Kehrbezirk erneut öffentlich ausgeschrieben. Der bisherige Kehrbezirkshaber kann sich erneut am Ausschreibungsverfahren beteiligen.

Konsequenz: Die zeitliche Begrenzung und die Möglichkeit der erneuten Bewerbung ist ein Leistungsanreiz für eine ordentliche Arbeitsausführung, bei der noch mehr die Kundenzufriedenheit berücksichtigt wird. Sowohl der Kehrbezirkshaber als auch seine Mitarbeiter werden in Zukunft keinen sicheren Arbeitsplatz mehr haben.

2. Bewerberlisten werden abgeschafft. Um die Verwaltung zu entlasten, werden die Innungen in das Ausschreibungsverfahren eingebunden.

Konsequenz: Die qualifiziertesten und besten Bewerber setzen sich durch, da ein Schornsteinfegermeister nicht mehr automatisch einen Kehrbezirk nach einer gewissen Wartezeit erhält.

3. Bei unüberbrückbaren Schwierigkeiten zwischen dem Kehrbezirkshaber und dem Bürger wird der Verwaltung die

Möglichkeit gegeben, einen anderen Kehrbezirkshaber bzw. qualifizierten EU-Bürger mit der Ausführung der Arbeiten zu beauftragen.

4. Tätigkeiten, die nicht unter den Vorbehaltsbereich des § 13 Schornsteinfegergesetz (SchfG) fallen, können von Kehrbezirkshabern sowie auch von Schornsteinfegern, die aus einem Mitgliedsstaat der EU kommen, dem Bürger angeboten werden.

5. Der Bezirksschornsteinfegermeister erlässt bei vorgefundenen Mängeln und der 1. BIMSchV einen Verwaltungsakt mit Rechtsmittelbelehrungen.

Konsequenz: Entlastung der Verwaltung und Bürokratieabbau.

6. § 17 (Wohnsitzforderung) und § 18 (Zugehörigkeit der Feuerwehr) SchfG entfallen.

7. Nach dem Ergebnis des Technischen Hearings vom 21. und 22. Januar 2004 in Stuttgart müssen Überprüfungsintervalle dem Stand der Technik angepasst werden, was künftig längere Überprüfungsintervalle ergeben wird.

Konsequenz: Der Kunde wird mit weniger Gebühren und Zeitaufwand belastet.

8. Da die Kehrbezirkshaber flächendeckend organisiert sind



Innungschef Ingo Ziola

und durch ihre Überprüfungstätigkeiten Arbeitsplätze in anderen Wirtschaftszweigen schaffen, sollten die Vertreter der Politik darüber nachdenken, das Schornsteinfegerhandwerk mit anderen Aufgabefeldern (z. B. Energieanstoßberatung, Überprüfung von gewerblichen Dunstanlagen, Überprüfung von Lüftungsanlagen, Überprüfung von Brennstoffversorgungsanlagen, Überprüfung von Öltanks in Hochwassergebieten etc.) zu beauftragen.

Konsequenz: Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen und der Gesetzesvollzug wird von beliebigen Unternehmern effizient überwacht.

# Instandsetzung: Keine Werbungskosten nach Veräußerungsbeginn

Selbst wenn ein Verkäufer die Instandsetzung eines Mietwohngrundstücks noch während der Vermietungszeit, aber im Rahmen einer Grundstücksveräußerung, durchführt, sind diese Kosten nicht als Werbungskosten bei seinen bisherigen Vermietungseinkünften zu berücksichtigen. Der Ansatz von Werbungskosten setzt voraus, dass diese wirtschaftlich (objektiv) mit der auf Vermietung und Verpachtung gerichteten Tätigkeit zusammenhängen und (subjektiv) zur Förderung der Nutzungsüberlassung

gemacht werden. Sind die Aufwendungen für das (noch) Vermietungsobjekt dagegen nicht (fast) ausschließlich durch die Einnahmeerzielung, sondern daneben auch (erheblich) durch die private Lebensführung veranlasst, können sie insgesamt nicht als Werbungskosten abgezogen werden. Auch eine Aufteilung ist nicht möglich. Haus & Grund® M-V: Werden im Rahmen einer Grundstücksveräußerung vom Verkäufer übernommene Reparaturen durchgeführt, sind die dafür zu

erbringenden Aufwendungen ebenfalls nicht mehr der Einkunftsart „Vermietung und Verpachtung“, sondern der nicht einkommensteuerbaren „Vermögensumschichtung“ zuzurechnen. Die Mitveranlassung der Aufwendungen durch die Abnutzung der Immobilie während der bisherigen Vermietungstätigkeit reicht dabei auch nicht aus, um den Werbungskostenabzug bei Einkünften aus Vermietung und Verpachtung zu rechtfertigen (BFH-Urteil vom 14.12.2004, Az. IX R 34/03).

# Grüne Dächer mildern Feinstaubbelastung ganz beachtlich

Seit Monaten wird über die hohe Feinstaubbelastung in den Städten diskutiert. Grünflächen und Dachbegrünungen, insbesondere von Flachdächern (siehe Bild), können mithelfen für Entlastung zu sorgen.



Seit 1. Januar 2005 gilt EU-weit ein Grenzwert für Feinstaub von 50 Mikrogramm pro Kubikmeter Luft, der an höchstens 35 Tagen im Jahr überschritten werden darf. Dies war in einigen Großstädten bereits drei Monate nach Einführung der neuen Grenzwerte der Fall. Fast alle aktuell diskutierten Gegenmaßnahmen zielen darauf ab, die Feinstaubbelastung langfristig zu reduzieren. Doch auch kurzfristig lässt sich die Situation verbessern. Studien des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen zeigten deutlich weniger Staub über Grünflächen wie innerstädtischen Parks oder Alleenstraßen. Auch Gründächer können hier ihren Beitrag leisten. Sie haben außerdem den Vorteil, dass Sie keine zusätzliche Grundfläche verbrauchen. In den Innenstädten liegen häufig auf Dächern riesige Flächen brach, welche die Feinstaubbelastung mildern könnten, falls sie begrünt würden. Denn Dachbegrünungen haben vielerlei po-

sitive Auswirkungen auf das Kleinklima der Umgebung, unter anderem wird die Atemluft verbessert, indem Staub und Schadstoffe durch die Vegetation gebunden werden, z. B. auch ein Teil des gesundheitsgefährdenden Feinstaubs. Voraussetzung für ein dichtes Gründach ist natürlich die Wahl der richtigen Abdichtungsmaterialien. Durchwurzelungsfeste, hochbelastbare

Bahnen aus Polymerbitumen und Bitumen eignen sich besonders für die Dachbegrünung. Zusätzlich schützen Pflanzen und Substratschicht die Abdichtung vor schädigenden UV-Strahlen und großen Temperaturschwankungen. Broschüre „Wissenswertes zum Gründach“ kostenlos bestellen: [www.derdichtebau.de](http://www.derdichtebau.de) bzw. Telefon 069/25 56-13 14

## EINKUNFTSERZIELUNGSABSICHT

# Gesamtüberschuss bei befristeter Vermietung

Wird eine Wohnung durch einen befristeten Mietvertrag ohne Verlängerungsklausel vermietet und ist ein Überschuss der Einnahmen über die Werbungskosten in dieser Zeit unmöglich zu erzielen, dann ist keine Einkunftszielungsabsicht anzunehmen. Werbungskostenüberschüsse im Rahmen der Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung können dann steuerlich nicht berücksichtigt werden.

Im vorliegenden Fall hatte ein Ehepaar mit seinem Sohn einen befristeten Mietvertrag abgeschlossen. Die Wohnung sollte im Anschluss an das Mietverhältnis eigengenutzt werden. Der Mietvertrag hielt nicht dem Fremdvergleich stand, insbesondere war durch die befristete Vermietung kein Gesamtüberschuss zu erwarten. Das Finanzgericht B-W hatte entschieden, dass bei einer auf Dauer angelegten Vermietung grundsätzlich davon auszugehen ist, dass der Steuerpflichtige beabsichtige, einen Überschuss zu erwirtschaften. Die Einkunftszielungsabsicht ergebe sich aber nicht bei einem von vornherein befristeten Mietverhältnis, das keinen Gesamtüberschuss erwarten lässt (FG B-W, Urteil vom 25.7.2003, Az. 12 K 41/98). Gegen das Urteil wurde Revision beim Bundesfinanzhof (Az. IX R 1/04) eingelegt.

Auch die Finanzverwaltung vertritt den Grundsatz, dass nur bei einer auf Dauer angelegten

Vermietungstätigkeit ohne weitere Prüfung von Vorliegen der Einkunftszielungsabsicht auszugehen ist, sofern keine besonderen Indizien für eine private, nicht mit der Erzielung von Einkünften zusammenhängende Veranlassung sprechen (Schreiben des Bundesfinanzministeriums vom 8.10.2004, Az. IV C 3 - S 2253 - 91/04).

## LÄRMSCHUTZ

# Ruhezeiten beim Rasen mähen unbedingt beachten

Jetzt ist wieder die hohe Zeit des Einsatzes von motorgetriebenen Gartengeräten. Rasenmäher und andere Gartengeräte mit Motor dürfen morgens allerdings erst ab sieben Uhr zum Einsatz gestartet werden und müssen spätestens ab zwanzig Uhr wieder schweigen, um den Nachbarn nicht das Leben zur Hölle zu machen. In einigen Gemeinden des Landes muss der Lärm sogar schon ab neunzehn Uhr beendet sein. Noch schärfere Regeln gelten für den Einsatz von Motorsensen, Rasentrimmern, Freischneidern und Laubbläsern, denn diese dürfen nur werktags zwischen 9 bis 13 sowie 15 bis 17 Uhr eingesetzt werden.

Ausnahmen bilden lärmschutzausgewiesene Rasenmäher, die bis zu 88 Dezibel Geräusche erzeugen (sogenannte Flüstergeräte). Diese „Leisemäher“ dürfen ggf. bis 22.00 Uhr im Einsatz sein – wenn die lieben Nachbarn keine Einwendungen dagegen haben. Auf eine Einhaltung der allgemeinen Mittagsruhe von 13.00 bis 15.00 Uhr ist in jedem Fall zu achten. An Sonn- und Feiertagen dürfen motorbetriebene Gartengeräte gar nicht eingesetzt werden, denn Verstöße könnten schlimmstenfalls mit Geldbußen von bis zu 50.000 Euro geahndet werden.

## 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](mailto:haus-u-grund-red@t-online.de)

# Was tun, falls der Grund einer Eigenbedarfskündigung nachträglich entfällt?

**Frage:** Ich möchte meine leibliche Tochter nach dem Studium in meiner jetzt vermieteten Einliegerwohnung aufnehmen und habe das vorab meinem Mieter mitgeteilt. Der verlangte nach Übergabe der Eigenbedarfskündigung von mir, dass ich eindeutig nachweise, dass auch tatsächlich ein Eigenbedarfsfall vorliegt. Wie soll ich mich verhalten, falls später meine Tochter berufsbedingt doch nicht einzieht?

**Antwort:** Der Bundesgerichtshof hat in seinem neuen Urteil vom 18.05.2005 – VIII ZR 386/03 – den Mieterschutz gegenüber Eigenbedarfskündigun-

gen des Vermieters neue Grenzen gesetzt. Hält ein Mieter eine Wohnungskündigung wegen Eigenbedarf für vorgeschoben und will deswegen Schadensersatz verlangen, dann muss er beweisen können, dass der Eigenbedarf nur vorgetäuscht war. Es gäbe keinen Grund dafür, warum in einem solchen Fall von Schadensersatzanspruch vom allgemeinen Grundsatz der Beweislastverteilung abzuweichen sei. Der Mieter werde dadurch, dass ihm der Beweis für den fehlenden Selbstnutzungswillen des Vermieters auferlegt werde, nicht in unbilliger Weise belastet. Der Bundesgerichtshof hatte das

Vorbringen des Klägers, er habe einen angeblichen Eigenbedarf nur vorgeschoben, nicht bereits aufgrund eines Beweises ersten Anscheins als erwiesen angesehen.

Der Bundesgerichtshof stellte nun folgende Beweisregel auf: Der Vermieter muss substantiiert und plausibel darlegen, aus welchem Grund der mit der Kündigung geltend gemachte Eigenbedarf nachträglich entfallen sein soll. Erst wenn der Vortrag des Vermieters dem genügt, obliegt dem Mieter der Beweis, dass ein Selbstnutzungswille des Vermieters schon vorher nicht bestanden hatte.

# Kündigungsverzicht: Frist darf nicht unangemessen lang sein

**Frage:** Ist eine in einem Formularmietvertrag gestaltete Vereinbarung des Kündigungsvorzichts des Mieters für eine Mindestmietzeit von fünf Jahren rechtlich zulässig?

**Antwort:** Ein klares Nein! Mit Urteil vom 06.04.2005 – VIII ZR 27104 – hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass in einem Mietvertrag über Wohnraum ein formularmäßiger Kündigungsvorbehalt wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters in der Regel unwirksam ist, wenn seine Dauer mehr als

vier Jahre beträgt. Für den Bereich einer individualvertraglichen Vereinbarung hatte der Bundesgerichtshof bereits mit Urteil vom 22.12.2003 – VIII ZR 81/03 – die Wirksamkeit einer solchen Vereinbarung bis zu einem Zeitraum von fünf Jahren bejaht. Unter Rückgriff auf § 557 a Abs. 3 BGB zum vierjährigen Ausschluss des Kündigungsrechts in Staffelmietverträgen und unter Berücksichtigung der überwiegenden Auffassung im mietrechtlichen Schrifttum hat der BGH für den Formularmietvertrag die

Höchstdauer des zu vereinbarenden Kündigungsvorzichts auf vier Jahre beschränkt. Die Höchstdauer von vier Jahren sollte im Falle der formularmäßigen Vereinbarung eines Kündigungsvorzichts auch unbedingt eingehalten werden, da im Falle der Unwirksamkeit eine Aufrechterhaltung der Klausel mit einer verkürzten Dauer des Kündigungsvorzichts wegen des für Allgemeine Geschäftsbedingungen generell zu beachtenden Verbots einer geltungserhaltenden Reduktion nicht in Betracht kommt.

# Betriebskostenabrechnungen

**Frage:** Bis zu welchem Termin habe ich nach der neuen Gesetzeslage bei meinen Mietern die Betriebskostenabrechnungen für das Jahr 2004 zu erledigen?

**Antwort:** Um den Nachzahlungsanspruch (§ 556 Absatz 3

Bundesgesetzblatt) nicht zu verlieren, müssen Vermieter die Betriebskosten innerhalb eines Jahres abrechnen. Bis spätestens 31.12.2005 muss den Mietern demnach die Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2004 zugehen. Der fristgerechte Zugang

sollte durch persönliche Zustellung gegen Empfangsbescheinigung oder durch Übersendung per Einschreiben mit Rückschein sichergestellt sein.

## 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		wo...	
			wann...			
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 Rätth	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	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	Uecker-Randow Pasewalk
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](http://WWW.HAUS-UND-GRUND-MV.DE)