



# Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e.V.

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



## Die Verfassungsmäßigkeit der Grundsteuer gehört auf den Prüfstand

Liebe Mitglieder, liebe Leser, häufig befasste sich der Vorstand von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern in der Vergangenheit mit der Problematik der Verfassungsmäßigkeit einer Erhebung von Grundsteuern bei eigen genutzten Immobilien. Dieses Thema steht mittlerweile bundesweit in der Diskussion. Zumal mit dem zunehmenden Leerstand von Wohn- und Gewerberaum sowie den zweifelhaften konzerngesteuerten Energie- und Gebührexplosionen in

den letzten Monaten Eigentümer und Vermieter im Land am wirtschaftlichen Existenzminimum schweben. So könnten diese zumindest bei den eigen genutzten Immobilienobjekten künftig steuerlich geringfügig entlastet werden. Beim Bundesverfassungsgericht ist inzwischen eine Verfassungsbeschwerde gegen die Besteuerung von Grundeigentum, welches zu eigenen Wohnzwecken genutzt wird eingereicht. In ihrer Argumentation stützen sich die Beschwerdeführer auf den bereits

1995 ergangenen Beschluss des Bundesverfassungsgerichtes zur Vermögenssteuer. Bei der Grundsteuer handelt es sich um eine Steuer auf einen erwarteten, theoretisch erzielbaren Ertrag (der in der Regel aus Vermietung oder Verpachtung kommt). Ein zu eigenen Wohnzwecken genutztes Grundstück steht jedoch generell nicht für die Erzielung von Einkünften zur Verfügung. Daher wird in diesem Fall ausschließlich die Substanz des Vermögens besteuert.

Unsere Vorstände in den Haus & Grund-Ortvereinen ist zu empfehlen, konkret nachzuprüfen, wie die Grundsteuer vor Ort behandelt wird. Es gibt da regional zum Teil Unterschiede. Ansonsten sollte bei der Gemeinde bzw. Stadt Widerspruch gegen noch nicht rechtskräftige sowie zukünftig ergehende Grundsteuerbescheide erhoben oder beim Finanzamt Einspruch gegen Grundsteuermessbescheide eingelegt und unter Hinweis auf die laufende Verfassungsbeschwerde (Az.: 1 BvR 1644/05) das Ruhen des Verfahrens beantragt werden. Die Ortsvereine von Haus & Grund sollten diesbezüglich regionale Veranstaltungen planen und Steuerberater bzw. Steuerfachleute hinzuziehen. Diese können bei Bedarf betroffene „Immobilieeigentümer“ bei der Führung von „Rechtsbehelfsverfahren“ unterstützen.

Ihr Erwin Mantik  
Ehrenpräsident H&G M-V

## Arbeitsgruppe des Landesverbandes tagte in Schwerin

In der neuen Landesgeschäftsstelle von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern befasste sich Mitte Oktober die Arbeitsgruppe Internet/Medien unter der Leitung des Vizepräsidenten Günter Westendorf unter anderem über künftige Strukturen des Verbandes, Haus & Grund-Card

Angebote des Zentralverbandes, Neugliederung der Vereins- und Mitgliedernummern nach dem Sitz des Vereins entsprechend des amtlichen Gemeindeverzeichnisses sowie Entwicklungen der Internet-Angebote für unsere Mitglieder.



Die Teilnehmer der ersten Arbeitsgruppensitzung des Landesverbandes in der neuen Landesgeschäftsstelle. V.l.n.r.: Werner Wernicke, Schwerin; Günter Westendorf, Hagenow; Klaus Kelling, Rostock und Erwin Mantik, Schwerin. Nicht im Bild: Thomas Kowalski Rostock.

## Schwingungsgefährdungen an und in Bauwerken

Unter Schwingungsschäden versteht man zunächst direkte Schäden an der Bausubstanz durch Überschreiten der zulässigen Spannungen einzelner Bauteile aufgrund dynamischer Beanspruchungen.

auf bauliche Anlagen behandelt, wobei frequenzabhängige Grenzwerte für die maximal zulässigen Schwinggeschwindigkeiten am Bauwerk angegeben werden.

Zur Beurteilung der aufgezeichneten Schwinggeschwindigkeiten wird die Messzeit in einzelne Takte von jeweils 30 s Dauer unterteilt.

### Schwingungsmessungen an Bauwerken

Durch Schwingungsmessungen kann eine Gefährdung von Bauwerken durch dynamische Belastungen abgeschätzt werden. Dazu werden am Gebäude an verschiedenen Stellen Messpunkte zur Schwingungsmessung angebracht (siehe Bild). In der Regel werden triaxiale Messpunkte am Fundament (MP3), horizontale Messpunkte in der obersten Deckenebene (MP4) sowie vertikale Messpunkte auf den Deckenmitten (MP5, MP6) installiert, die den Schwingungseintrag in das Gebäude – die Immission – und die Schwingungsbelastung aufnehmen.

### Schwingungsbelastigung von Menschen

Grundlage für die Beurteilung der Einwirkungen von Schwingungen auf den Menschen ist die DIN 4150 (T2) „Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden“. Mit Hilfe des in dieser Norm beschriebenen Beurteilungsverfahrens können beliebige Schwingungsvorgänge bewertet werden.

### Wahrnehmungsstärke oder bewertete Schwingstärke

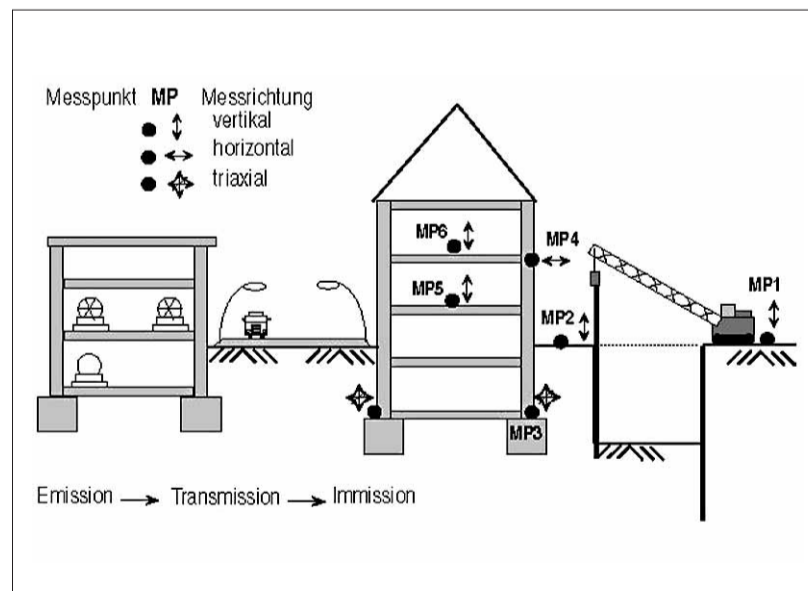
Im allgemeinen werden Schwinggeschwindigkeiten von 0,1 bis 0,4 mm/s als gerade spürbar eingestuft. Die kleinsten zulässigen Anhaltswerte für das Fundament eines Bauwerkes lie-

### Das Urteil

Schwingungsbelastigung durch Straßenbahnlinie keine Beeinträchtigung?

Das Oberlandesgericht Celle (Urteil vom 17.11.2004, 4 U 154/04) sieht in der Überschreitung der Grenzwerte für Geräusch- und Schwingungsimmissionen aus einer DIN nicht zwingend eine wesentliche Beeinträchtigung der Nutzung benachbarter Grundstücke zu Wohnzwecken. Der Kläger, Eigentümer eines Grundstücks in unmittelbarer Nachbarschaft einer Straßenbahnlinie, verlangte Reduzierung der durch den Betrieb der Bahn verursachten Erschütterungen. Das Landgericht holte ein Gutachten ein, das eine Überschreitung der Richtwerte der DIN 4150 (Erschütterungen im Bauwesen/Auswirkungen auf Menschen) bestätigt, und gab der Klage statt. Das OLG hob das Urteil in zweiter Instanz auf.

Zwar habe das Gutachten eine Überschreitung der Grenzwerte der DIN bestätigt. Dennoch müsse der Kläger die Immissionen dulden. Er sei nur unwesentlich beeinträchtigt. Maßstab für die Beurteilung der Wesentlichkeit der Beeinträchtigung sei das Empfinden eines „verständigen Durchschnittsmenschen“ und das, was diesem unter Würdigung anderer öffentlicher und privater Belange zuzumuten ist. DIN-Normen dürften nicht starr angewendet werden. Es sei stets zu fragen, ob die konkreten Umstände des Einzelfalles eine abweichende Beurteilung nötig machten. Nach Abwägung aller Umstände, wie Intensität und Dauer der Erschütterungen, mitursächliche sonstige Lärmquellen, Bauart des Hauses, Prognose der zukünftigen Lärmentwicklung usw. sei dies hier der Fall.



### Auswirkungen von Erschütterungen

- Direkte Schäden an Bauwerken
- Indirekte Schäden an Bauwerken
- Belästigung von Menschen in ihrem Wohnbereich

Die wichtigste Norm für Erschütterungen im Bauwesen ist die DIN 4150.

- Im Teil 1 werden Anhaltspunkte zur Vorermittlung von Schwingungsgrößen bei verschiedenen Erschütterungsquellen gegeben.
- Im Teil 2 wird die Einwirkung von Schwingungen auf Menschen in Gebäuden behandelt. Es werden Hinweise zur Messung und zur Auswertung gegeben. Anschließend wird ein Verfahren beschrieben, das die Beurteilung bezüglich einer Belastigung von Menschen erlaubt. Als weitere Grundlage ist hier die VDI 2057 zu nennen.
- Im Teil 3 wird die Einwirkung

bei 3 mm/s behandelt. Eine Belastigung von Menschen kann also bereits stattfinden, wenn eine Gefährdung für das Bauwerk noch ausgeschlossen ist. Insbesondere ist hier anzumerken, dass die Decken resonanzbedingt meist wesentlich stärker schwingen als die Fundamente oder Außenmauern.

Der Zusammenhang zwischen „Bewerteter Schwingstärke“ und subjektiver Wahrnehmung ist tabellarisch dargestellt.

Bewertete Schwingstärke	Beschreibung der Wahrnehmung
0 – 0,1	nicht spürbar
0,1	Fühlschwelle
0,1 – 0,4	gerade spürbar
0,4 – 1,6	gut spürbar
1,6 – 6,3	stark spürbar
> 6,3	sehr stark spürbar

## Brutto- oder Nettomiete?

Bezieht sich ein Vermieter bei einer Mieterhöhung auf den örtlichen Mietspiegel, so kann er nicht die vereinbarte Bruttokaltmiete mit der im Mietspiegel aufgeführten Nettokaltmiete vergleichen. Der Miethöhe im Mietspiegel sind allerdings die Betriebskosten hinzuzurechnen, die der Vermieter im Außenverhältnis gegenüber der Gemeinde und den Versorgungsunternehmen zu tragen hat. (Kammergericht Berlin 8 U 127/04).

## Wohnen gehört auch zur Grundversorgung des Menschen

### Mehrwertsteuerabsenkung bei Nebenkosten gefordert

Liebe Leser, die enormen Steuererhöhungen von Strom-, Gas- und Heizkosten sowie den kommunalen Gebühren und Abgaben haben inzwischen einen Stand erreicht, der die Mietnebenkosten explodieren ließ und eine extreme Abschöpfung der „Kaufkraft“ der Bürger nach sich zog. Vermieter wie Mieter sind gleichermaßen davon betroffen. Während Artikel der täglichen Grundversorgung, wie z.B. Lebensmittel mit sieben Prozent Mehrwertsteuer belegt sind, sollte das Anstreben einer nachhaltigen Wirtschaft der Nebenkosten für Wohnraummieten ebenfalls ein zentrales Ziel der Wohnungswirtschaft werden. Das ist der Hauptgrund, weshalb Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern künftig auch eine geringere Mehrwertsteuer für Wohnnebenkosten fordert. Bei den in den letzten Jahren stetig steigenden Kosten vor allem bei der lebensnotwendigen Ausstattung des Wohnbereiches mit Energie besteht die Gefahr, dass die Wohnraum-Betriebskosten bald die Höhe der Nettokaltmieten übersteigen.

Bereits heute sind viele Mieter nicht mehr bereit, diese hohen Kosten zu tragen und suchen gegenüber dem Vermieter nach verschiedenen Ausreden und imaginären Minderungsgründen, umso die Wohnnebenkosten zu senken. Da werden häufig unzulässige Mietminderungen geltend gemacht oder die Betriebskostenabrechnung angefochten, auch wenn es hierfür meist keinen konkreten Grund gibt. Denn die hohen Wohnnebenkosten treffen Eigentümer wie Mieter gleichermaßen und nehmen einen Großteil des Nettoeinkommens der Bevölkerung in Anspruch. Damit wäre unserer Ansicht nach eine Senkung der Mehrwertsteuersatzes auf sieben Prozent für alle Energie- und Versorgungskosten eine logische Schlussfolgerung. Es liegt doch kein Sinn darin, dass der Staat die Wohnkosten durch Steuern immer weiter in die Höhe treibt und die Bürger auf der Strecke bleiben.

Die Unzufriedenheit hierüber führt auch in Mecklenburg-Vorpommern immer häufiger zu gerichtlichen oder außergerichtlichen Auseinandersetzungen zwi-

schen Mietern und Vermietern. Der Mieter sieht meist nur die Gesamtkosten, die er an den Vermieter zahlt. Das die Betriebskosten nur Durchlaufkosten sind, die der Vermieter weiterleitet, wird kaum bedacht. Milch, Brot oder sogar Bücher, die der Staat als „Grundversorgung“ ansieht, werden nur mit sieben Prozent Mehrwertsteuer belegt. Gleiches muss künftig auch für die Wohnnebenkosten gelten. Denn Wärme, Wasser, Strom, Müllentsorgung, Hausreinigung und viele andere Kosten bei Dienstleistungen aus dem Wohnumfeld gehören in Deutschland ebenfalls zur Grundversorgung der Bürger und werden mit 16 Prozent belegt. Weshalb gibt es die steuerliche Ungleichbehandlung bei Grundbedürfnissen der Menschen durch die Bundesregierung?

H & G Mecklenburg-Vorpommern fordert von der neuen Bundesregierung die Gleichbehandlung bei der Grundversorgung. Deshalb die Mehrwertsteuerabsenkung für Wohnnebenkosten auf sieben Prozent!

E. Mantik, H&G M-V

## SCHENKUNGSSTEUER

## Fälligkeit bei Zuwendungen von Schwiegereltern an Schwiegerkinder

Mit Urteil vom 10. März 2005 (Az.: 11 R 54/03) hat der Bundesfinanzhof entschieden, dass eine Schenkung von den Schwiegereltern auf das Schwiegerkind verwirklicht wird, falls Schwiegereltern unter Mitwirkung ihres Kindes schenkweise Grundstückseigentum unmittelbar auf den Ehegatten ihres Kindes (Schwiegerkind) übertragen.

In einer solchen Zuwendung könne auch dann kein schenksteuerrechtlich beachtlicher Durchgangserwerb des Kindes liegen, wenn die Zuwendung auf „Veranlassung des Kindes“ erfolgen soll und als ehebedingte Zuwendung des Kindes bezeichnet wird. Eine Schenkung des Kindes an seinen Ehegatten kommt unter diesen Umständen nicht in Betracht. Im zugrunde liegenden Fall waren die Schwiegereltern

des Klägers je zur Hälfte Eigentümer einer Eigentumswohnung. In einem notariellen Vertrag übertrugen sie ihrer Tochter einen hälftigen Miteigentumsanteil an der Wohnung. Zudem wurde in dem Schenkungsvertrag bestimmt, dass auf Veranlassung der Tochter ihr Ehemann (Kläger) die andere Hälfte der Wohnung als deren ehebedingte Zuwendung schenkweise erhalten sollte.

Das Finanzamt setzte gegen den Kläger Schenkungssteuer wegen eines Erwerbs von seiner Schwiegermutter fest. Dagegen vertrat der Kläger die Auffassung, dass es sich um eine Schenkung seiner Ehefrau gehandelt habe, für die wegen der entsprechenden Freibeträge keine Schenkungssteuer anfallen könne. Die hiergegen gerichtete Klage hatte

vor dem BFH keinen Erfolg. Nach Auffassung des BFH muss der Kläger Schenkungssteuer zahlen, da eine Zuwendung der Schwiegereltern an den Kläger vorliege. Eine Schenkung der Ehefrau an den Kläger sei nicht gegeben, weil es bei Zwischenschaltung eines Dritten für die Person des Zuwendenden darauf ankomme, ob der Dritte über eine eigene Entscheidungsmöglichkeit hinsichtlich der Verwendung des Schenkungsgegenstandes verfüge. Damit scheidet die Ehefrau als Zuwendende aus. Auch das eheliche Güterrecht rechtfertigt es nicht, eine vorübergehende Bereicherung der Ehefrau anzunehmen, mit der sie dem Kläger den Miteigentumsanteil an der Eigentumswohnung verschafft haben könnte.



## Musterschreiben gegen rechtswidrige Gaspreiserhöhungen nutzen

Inzwischen überflutet uns im gesamten Energieversorgerbereich eine neue Kostensteigerungswelle. Auch die Gaspreise wurden und werden nahezu flächendeckend angehoben. In manchen Landesteilen steht eine weitere Erhöhung noch bis zum Jahresende 2005 bevor. Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern hatte bereits im Dezember 2004 empfohlen, die Zahlungen nach Gaspreiserhöhungen künftig nur noch unter dem ausdrücklich erklärten Vorbehalt der Rückforderung überzahlter Anteile zu überweisen. Auf keinen Fall jedoch sollten sie die Zahlungen gänzlich einstellen, um ggf. Sperraktionen der Versorger zu verhindern.

Diese Empfehlung unseres Landesverbandes erfolgte aus dem Grund, Versorgungssperren sowie grundsätzlich Klagerisiken zu vermeiden. Die Fachliteratur und sogar die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs haben dieses Vorgehen inzwischen bestätigt: Droht den Tarifkunden eine Versorgungssperre, bedeutet das für ihn ein empfindliches Risiko. Daher bleibt es auch bei einer Zahlung unter dem Vorbehalt der Rückforderung bei der Beweislast des Versorgungsunternehmens

für die Billigkeit seiner Leistungsbestimmungen. In der Praxis können die Tarifkunden zudem ihren Vorbehalt sicherheitshalber spezifizieren, etwa in dem sie ausdrücklich ohne Anerkennung einer Rechtspflicht und ohne Übernahme der Beweislast leisten. Dann gilt der Grundsatz, dass der Energieversorger die Erhöhung der durchschnittlichen Bezugskosten seit der letzten Preiserhöhung darlegen und begründen muss (Beweiserleichterung zu Gunsten des Tarifkunden aufgrund der Sachnähe des Versorgungsunternehmens zur Preiskalkulation). Der Landesverband unterstützt die Vorhaben der Bundes- und Landeskartellämter zwecks Überprüfung der aktuellen Gaspreiserhöhungen.

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern veröffentlicht aus diesem Grund ein Musterschreiben gegen die erneut erfolgenden Gaspreiserhöhungen (zum direkten Abkopieren aus der Zeitung) und bitten unsere Mitglieder darum, ihr Recht der Rückforderung kalkulatorisch nicht nachweisbarer, überhöhter Gaspreise direkt wahrzunehmen. Wer gegenüber den Versorgern nicht reagiert, hat später kaum eine Chance auf Rückgabe seines überzahlten Geldes.

### ERBBAURECHTSVERORDNUNG

## Belehrungspflicht des Notars bei „gespaltener“ Eigentümerzustimmung

Notare müssen den Erwerber eines Erbbaurechts darauf hinweisen, dass ein Grundstückseigentümer trotz einer Zustimmung zur Veräußerung des Rechts die Zustimmung zur Belastung verweigern kann (Bundesgerichtshof, 02.06.2005, IHR 306/04).

Im vorliegenden Fall beurkundete der Notar einen Vertrag, mit dem der Kläger ein Wohnungserbbaurecht kaufte. In der notariellen Urkunde war bei der Beschreibung des verkauften Erbbaurechts darauf hingewiesen, dass das Erbbaurecht nur mit Zustimmung des Grundstückseigentümers veräußert und mit Grundpfandrechten belastet werden durfte. Der Notar wies jedoch nicht darauf hin, dass die erforderliche Zustimmung des Eigentümers auch getrennt für die Veräußerung erteilt und für die Belastung verweigert werden konnte (vgl. § 5 Erbbaurechtsverordnung). Die Eigentümer erteilten ihre Zustimmung zur Veräußerung, verweigerten jedoch ihre Einwilligung für die Belastung des Erbbaurechts. Der Kläger nahm den Notar auf Schadensersatz in Anspruch.

Der Notar verstieß gegen seine Rechtsbelehrungspflicht aus § 17 Abs. 1 S. 1 Beurkundungsgesetz und seine erweiterte Belehrungspflicht aus § 14 Abs. 1 S. 1 Bundesnotarordnung. Er muss darauf hinweisen, dass die Grundstückseigentümer nicht verpflichtet sind, die Zustimmung zur Veräu-

ßerung und zur Belastung des Erbbaurechts einheitlich zu erteilen. Die hieraus folgenden Gefahren und die Möglichkeiten, ihnen entgegenzuwirken, muss er aufzeigen. Dazu gehören auch die Umstände, die außerhalb der Beurkundung liegen und als weitere Voraussetzungen erforderlich sind, die zur Erreichung der mit dem Rechtsgeschäft beabsichtigten Wirkung, die unmittelbaren Rechtsfolgen und etwaigen Hindernisse beim Vollzug des beurkundeten Rechtsgeschäftes.

Nach diesen Maßstäben durfte sich der Notar nicht nur darauf beschränken, auf die Zustimmungspflichtigkeit zur Veräußerung und Belastung des Erbbaurechts hinzuweisen. Vielmehr hatte er die weitergehende Belehrung gemäß § 14 BNotO zu erteilen, da für den Fall, dass die Eigentümer mit der Veräußerung, nicht aber mit der Belastung einverstanden waren, der Vollzug des beurkundeten Rechtsgeschäftes gefährdet war.

Stimmt der Eigentümer nur der Veräußerung zu, ohne auch die Belastung zu bewilligen, scheidet die Durchführung des Erbbaurechtsübertragungsvertrages, wenn der Käufer, wie hier geltend gemacht wird, zur Finanzierung des Erwerbs auf die Belastung des Erbbaurechts mit einem Grundpfandrecht angewiesen ist, da er ohne dieses nicht in der Lage ist, den Kaufpreis aufzubringen.

### IMPRESSUM



**Haus & Grund**<sup>®</sup>  
Eigentümerschutz-Gemeinschaft

**Ausgabe für Mecklenburg-Vorpommern**

**Herausgeber:**  
Landesverband Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e.V.  
Heinrich-Mann-Str. 11/13  
19053 Schwerin  
Tel. (03 85) 57 77-410  
Fax (03 85) 57 77-411

**Redaktion M-V:**  
Erwin Mantik  
Haus & Grund M-V e.V.  
Bosselmannstr. 11 a  
19063 Schwerin  
Tel. u. Fax: (03 85) 207 52 13  
Funktelefon (01 72) 3 85 89 59  
E-Mail:  
Haus-u-Grund-Red@t-online.de

**Anzeigenaufträge und Zuschriften:**  
Bitte an die Redaktion senden.

**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.

### Gaspreisvorbehalt gegen einseitige Gaspreiserhöhung

Absender: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Adresse des Energieversorgungsunternehmens: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Ort, Datum \_\_\_\_\_

### Gaspreiszahlung unter Vorbehalt einer Rückforderung

Kundennummer: \_\_\_\_\_

*Sehr geehrte Damen und Herren,*

hiermit widerspreche ich Ihrer zuletzt vorgenommenen einseitigen Gaspreiserhöhung. Zugleich erhebe ich gegen Ihre Gaspreisstellung insgesamt und damit auch gegen Ihre jüngste Gaspreiserhöhung die Einrede des § 315 BGB. Zudem bestreite ich die Angemessenheit Ihrer Gaspreisstellung.

Aus diesem Grund leiste ich den in der Jahresabrechnung ausgewiesenen Rechnungsbetrag und die festgesetzten Vorauszahlungsbeträge unter dem Vorbehalt der Rückforderung, ohne Anerkennung einer Rechtspflicht und ohne Übernahme der Beweislast.

Ich bitte Sie, mir unverzüglich nachvollziehbar und so, dass es von mir überprüft werden kann, durch Offenlegung Ihrer Kalkulation nachzuweisen, dass Ihre Gaspreisstellung insgesamt und damit auch Ihre jüngste Gaspreiserhöhung billig und angemessen ist.

Schon jetzt mache ich einen Rückforderungsanspruch hinsichtlich der Erhöhungsbeträge für den Fall geltend, dass Landeskartellbehörden und/oder die Bundeskartellbehörde die Missbräuchlichkeit Ihrer Preisgestaltung und/oder ein Gericht deren Unbilligkeit feststellt.

Ich bitte Sie, mir den Empfang dieses Schreibens zu bestätigen.

*Mit freundlichen Grüßen*

Diese Kopiervorlage kann direkt übernommen werden.

## Vermieter sollten verstärkt auf hohe Trinkwasserqualität achten

### Das Problem

Das Trinkwasser in älteren Häusern mit Wasserrohren aus Blei kann erhöhte Bleigehaltswerte aufweisen und dadurch die Gesundheit gefährden. Dies ist insbesondere der Fall, wenn das Wasser längere Zeit in Bleirohren gestanden hat (z. B. über Nacht). Auch unabhängig von einer möglichen Bleibelastung sollte man nach längerer Standzeit das erste Wasser aus der Leitung nicht für den menschlichen Gebrauch (Ernährung, Waschen) verwenden.

Gesundheitlich bedeutend ist vor allem die schleichende Belastung durch regelmäßige Aufnahme kleiner Bleimengen, die man nicht merkt. Sie beeinträchtigt die Blutbildung und Intelligenzentwicklung bei Ungeborenen, Säuglingen und Kleinkindern. Besonders empfindlich auf Blei reagiert das sich entwickelnde kindliche Nervensystem. Beim Erwachsenen wird Blei ausgeschieden oder in den Knochen eingelagert. Es kann von dort aber während Phasen erhöhten Stoffwechsels (z. B. während der Schwangerschaft) wieder ins Blut gelangen. Dies erklärt, warum neben Ungeborenen und Kleinkindern auch junge Frauen und Schwangere besonders vor einer Aufnahme von Blei geschützt werden müssen.

### Das Gesetz

Die Europäische Trinkwasserverordnung (TVO) sieht vor, dass auch Vermieter und Hauseigentümer künftig verstärkt auf hohe Trinkwasserqualität achten müssen. Denn bereits seit Beginn des Jahres 2003 ist die TVO in Kraft. Es gelten seitdem verschärfte Richtlinien. So haftet der Hauseigentümer selbst für die Trinkwasserqualität. Um künftig Ärger, gesundheitliche Schäden durch Schadstoffbelastungen und ggf. sogar Bußgelder zu vermeiden, sollten sie als Vermieter vorsorgen.

Abhilfe schaffen kann u. a. der Einsatz von Wasserfiltern am Hausanschluss oder an den Wasserhähnen. Diese filtern sogar Schadstoffe, wie Pestizide und Medikamentenrückstände, aus dem Wasser. Die TVO schreibt auch vor, dass ein Vermieter die Trinkwasserqualität in seinem Gebäude gewährleisten muss. Dabei ist mit dem so genannten Trinkwasser nicht nur das Lebensmittel gemeint. Vielmehr gilt als Trinkwasser zum Beispiel neben Wasser zum Kochen auch das Wasser für die Badewanne oder die heiße Dusche. Bis dies jedoch aus dem Wasserwerk durch die Leitungen aus dem Wasserhahn kommt, hat das Element einen weiten Weg hinter sich. Dennoch haftet der Vermieter für das Wasser ab dem Ort, an

dem es in seiner Hausinstallation angekommen ist. Bis zum Wasserhahn muss dann der Vermieter die Qualität gewährleisten. In den Hausrohrleitungen liege jedoch häufig das Problem.

### Lösungsansätze für Hauseigentümer

Veraltete Bleirohre in Häusern sind bis heute nicht selten ein Grund für schlechte Trinkwasserqualität. Wurden die Häuser vor 1945 errichtet, muss man damit rechnen, dass häufig Bleirohre verwendet wurden. Kaum Garantie, dass keine Bleileitungen vorhanden sind, hat man in Häusern, die bis 1973 gebaut wurden. Bei den jüngeren Nachwendebauten ist dies nicht mehr der Fall. Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern rät Hauseigentümern, die Wasserinstallationen im Gebäude auf ggf. noch vorhandene Bleileitungen zu überprüfen. Sollte dies der Fall sein, müssen sie möglichst bald ausgetauscht werden. Das alte Argument der Verkalkungskruste in den Rohrrinnenwänden zieht dabei wenig, da durch alte Bleileitungen ansonsten Schadstoffe in das Wasser gelangen können. Das gilt vor allem für das Blei selbst. Besonders Ungeborene und Kleinkinder reagieren empfindlich auf Blei und deren Verbindungen, welche das sich entwickelnde Nervensystem stark

beeinträchtigt. Schadstoffe wie Blei können bei Kontrollen der Gesundheitsämter aufgespürt werden. Denn Hauseigentümer müssen künftig auch in Mecklenburg-Vorpommern vermehrt mit einem Besuch des Gesundheitsamtes rechnen, die Wasserproben entnehmen. Bisher hatte man nur öffentliche Einrichtungen kontrolliert. Finden sich Schadstoffe wie Blei und Kupfer bzw. sonstige Beeinträchtigungen in gefährlichen Mengen im Wasser, haftet der Hauseigentümer. Ihm drohen somit Bußgelder. Natürlich ist er auch verpflichtet, Abhilfe zu schaffen. Im schlimmsten Fall werden die Mieter durch die Belastungen krank. Für den Verursacher, in dem Fall ist das der Vermieter, kann dies eine Freiheitsstrafe bedeuten. Haus und Grund Mecklenburg-Vorpommern rät allen Mitgliedern, die Hausinstallation zu überprüfen, damit diese Probleme gar nicht erst auftreten.

Kurz und gut ...

Wer heute noch Bleirohre im Haus hat, sollte diese schleunigst seiner eigenen und der Gesundheit seiner Mieter zuliebe austauschen. Ausführliche Informationen zum Thema „Blei im Trinkwasser“ finden Sie auf den Internetseiten des Verbraucherministeriums unter: <http://www.verbraucherministerium.de>



## WOHNEIGENTUMSANLAGEN

## Praktische Tipps zur Kostenoptimierung

Steigende Energiepreise, kommunale Abgaben auf Rekordniveau, immer teurere Reparaturen, da kann dem Wohnungseigentümer leicht die Freude an dem mühsam ersparten Objekt vergehen. Hier einige praktische Tipps, wie Sie mitwirken können, die Kostenspirale zu mildern.

Bei der Explosion der Energiepreise fällt der erste Blick auf die Heiz- und Warmwasserkosten. Hier hat es jeder Wohnungsnutzer zunächst selbst in der Hand, Kosten zu begrenzen. Das Absenken der Raumtemperatur um ein Grad bringt eine Kostenersparnis von immerhin acht Prozent pro Periode. Eine vernünftige Absenkung der Raumtemperatur ist jedoch nur möglich, wenn an den Heizkörpern gut funktionierende Thermostatventile vorhanden sind. Daher sollten diese zu Beginn der Heizsaison überprüft werden. Die Hausverwaltung der Wohneigentumsanlage sollte natürlich dafür gesorgt haben, dass die zentrale Heizungsanlage ordentlich gewartet ist. Es lohnt sich, ggf. auch einmal nachzufragen, was die Hausverwaltung diesbezüglich bewerkstelligt hat.

### Heizkostenverteilung kritisch überprüfen

So gilt es zu prüfen, nach welchem Maßstab die Heizkosten in der Wohnanlage verteilt werden. Im Rahmen der Vorschriften ist es zulässig, dass Heizkosten mindestens zu 50, höchstens zu 70

Prozent nach dem gemessenen individuellen Verbrauch verteilt werden. Logisch, dass in Wohnanlagen mit 70 Prozent verbrauchsbezogener Kostenverteilung der Spareffekt für den kostenbewusstesten Bewohner am höchsten ist. Es ist daher zu empfehlen, die letzte Heizkostenabrechnung auf die Kostenverteilung zu überprüfen. Ist der verbrauchsbezogene Kostenanteil geringer als 70 Prozent, sollte in Erwägung gezogen werden, rechtzeitig vor der nächsten Eigentümerversammlung einen Antrag zu stellen, um den Verteilerschlüssel zu ändern.

### Weitere Einsparmöglichkeiten kritisch hinterfragen

Haben wir eine modernere Heizungsanlage? Ist eine Verbesserung der Isolierung des Hauses möglich? Lohnt sich ggf. der Einbau neuer Fenster oder eine Reparatur? In jedem Fall jedoch lohnt es sich, auf der nächsten Eigentümerversammlung diese bzw. ähnliche Themen zu diskutieren.

### Wirtschaftsplan nicht leichtgläubig hinnehmen

Nicht nur die Energiepreise sorgen für Unbehagen, auch an anderen Stellen laufen die Kosten davon. Daher sollten von Jahr zu Jahr alle Positionen des Wirtschaftsplans von der Wohnungs-

eigentümerversammlung kritisch auf den Prüfstand gestellt werden. In den Müllabfuhrgebühren steckt oft ein Einsparpotenzial. Sachgerechte Sortierung und Entsorgung der Abfälle hilft mit, die Kosten hierfür einigermaßen im Griff zu halten. Wasserkosten lassen sich am besten durch individuelle Verbrauchserfassung niedrig halten. Das hilft dann auch die Gebühren für Schmutzwasser zu senken. Die in vielen Gemeinden von Mecklenburg-Vorpommern separat erhobenen Gebühren für Niederschlagswasser sind dann niedriger, wenn unnötig versiegelte Flächen ggf. entsiegelt werden, indem zum Beispiel aus einer asphaltierten oder betonierten Fläche eine mit Gittersteinen versehene Grünfläche wird.

### Versicherungsverträge auf Bedarf prüfen

Keineswegs sollten auch die Kosten für Hausversicherungen kritiklos hingenommen werden. Oft sind uralte Versicherungsverträge mit völlig unzeitgemäßen Prämien der Grund für deutlich zu hohe Belastungen. Daher sollte jede Hausverwaltung von Zeit zu Zeit aktuelle Vergleichsangebote (minimal: 3 Angebote) einholen. Im Übrigen gilt es auch die Notwendigkeit einzelner Versicherungen in Frage zu stellen. So ist es ganz und gar unnötig, eine gemeinschaftliche Glasversicherung zu unterhalten, wenn

alle Hausbewohner dieses Risiko schon individuell abgesichert haben, was im Rahmen von Haftpflichtversicherungen häufig der Fall ist.

### Nicht am falschen Ende sparen

Sparsamkeit ist gut und hilft, die Belastungen einigermaßen unter Kontrolle zu halten. Auf keinen Fall sollte jedoch an den falschen Stellen gespart werden. So kann zu sparsames Heizen letztlich schneller zu Feuchtigkeits- oder Schimmelbildung führen, insbesondere bei falschen – meist zu kurzen Lüftungsgewohnheiten. Ein Aufchieben von notwendigen Instandhaltungsmaßnahmen kann die späteren Kosten nachhaltig erhöhen und eine Senkung der Instandhaltungsrücklage hat schon viele Eigentümergemeinschaften in arge Nöte gebracht, wenn dringender Reparaturbedarf plötzlich aufkam.

### Kostenbewusstsein ausweiten

Wichtig vor allem ist, dass in den Wohneigentümergeinschaften Kostenbewusstsein herrscht. So sollten Hausverwaltung, Beirat und Miteigentümer regelmäßig die Kostenentwicklung kontrollieren und für einen regen Meinungsaustausch zu diesem Thema auf jeder Eigentümerversammlung sorgen.

## WINTERGARTENFALLE

## Preis-Leistungs-Angebote beachten

Unser Leser Herr B. aus Bad Doberan rief uns mit der Bitte an, zu klären, ob tatsächlich ein Wintergartenkomplettangebot für 5000 Euro realistisch sei. Ein freundlicher Vertreter hätte ihn angerufen und ihm das Schnäppchenangebot unterbreitet.

Wir meinen: Lassen Sie die Finger von derart ominösen Angeboten. Denn normalerweise kostet ein Wintergarten mittlerer Qualität kaum unter 10.000 Euro, meist sogar deutlich mehr. So einen angeblichen „Superpreis“ erhält man in der Regel nur für den Fall, dass man sich verpflichtet, über zig Jahre aus seiner Umgebung kaufinteressier-

te Menschen zu Vorführungen und Besichtigungen in den eigenen Wintergarten einzuladen usw. Man muss dann ggf. auch eine Verpflichtung eingehen, lange Zeit Prospektmaterial für die Hersteller- und Montagefirma zu verteilen und Neukunden zu werben.

Also bitte deutlich Abstand halten von derartigen Anbietern. Man sollte sich ohnehin mindestens zwei bis drei Angebote von seriösen Wintergartenanbietern ansehen und bei Bedarf seinen Berater im Haus & Grund-Verein befragen, wer in der Region die besten Preis-Leistungs-Angebote unterbreitet.

## Kosten der Instandhaltung/-setzung von Gewerberaum

Die Verpflichtung zur Instandhaltung und Instandsetzung des Mietobjekts kann bei der Gewerberaummieta auch formularmäßig, also ohne individuelles Aushandeln vom Vermieter auf den Mieter übertragen werden, soweit sie sich auf Schäden erstreckt, die dem Mietgebrauch oder der Risikosphäre des Mieters zuzuordnen sind.

Mit Urteil vom 06.04.2005 (XII ZR 158/01) hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass diese Abweichung vom gesetzlichen Leitbild aber ihre Grenze dort findet, wo dem Mieter – wenn auch

anteilig – die Erhaltungslast von gemeinsam mit anderen Mietern genutzten Flächen und Anlagen ohne Beschränkung der Höhe nach auferlegt wird (hier: Gemeinschaftsflächen und -anlagen in einem Einkaufszentrum). Denn damit würden, dem einzelnen Mieter auch Kosten übertragen, die nicht durch seinen Mietgebrauch veranlasst sind und damit nicht in seinen Risikobereich fallen. Deren Höhe sei nicht überprüfbar. Die entsprechende Mietvertragsklausel wurde daher wegen unangemessener Benachteiligung für unwirksam erachtet.

## Keine Grundsteuer bei Mietausfall?

### Kommune kann zur Großzügigkeit verpflichtet werden

**Problem:** Manchmal trifft es den Eigentümer einer Immobilie gleich doppelt: Sein Mieter oder Pächter wird zahlungsunfähig und gleichzeitig fordert die Kommune die Grundsteuer von ihm. Doch in solchen Situationen kann der Betroffene eine teilweise Stundung der Grundsteuer beantragen – und dies unter Umständen sogar gerichtlich durchsetzen. (OVG Saarlouis, Az 1 Q 26/01)

**Fall:** Ein Grundstückseigentümer hatte eine Gaststätte verpachtet. Doch viel Freude hatte er an dem Geschäft nicht, denn der Pächter war nach einiger Zeit nicht mehr in der Lage, seinen monatlichen Zahlungen nachzukommen. Daraufhin trat der Vermieter an seine Kommune heran und bat darum, dass ihm die Grundsteuern zumindest teilweise erlassen würden. Schließlich

sei der „Rohertrag“ der Immobilie erheblich gemindert. Und für diese Fälle sehe das Gesetz ein Entgegenkommen bei den Grundsteuern vor. Doch die Kommune stellte sich stur, woraufhin der Eigentümer vor dem Verwaltungsgericht klagte.

**Urteil:** Die Juristen des Oberverwaltungsgerichts (OVG) Saarlouis verpflichteten die Gemeinde, dem Kläger die Grundsteuer für drei Jahre teilweise zu erlassen. Es handle sich hier um einen geradezu typischen Fall für eine vom Grundstückseigentümer nicht zu vertretende Minderung des Rohertrages. Das OVG wies allerdings auch darauf hin, dass ein Betroffener zuvor nachweislich alles getan haben müsse, um die rückständige Miete einzutreiben oder die Räumung des Objekts zu betreiben.

## Vermieter muss Schönheitsreparaturen erstatten

Führt ein Mieter aufgrund einer unwirksamen Endrenovierungsklausel beim Auszug Schönheitsreparaturen aus, so muss ihm der Vermieter die erforderlichen Kosten einschließlich Arbeitsaufwand erstatten (Landgericht Freiburg 21.06.2001 3 S 12/01).

Die Richter befanden, eine Endrenovierungsklausel mit dem wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung nicht zu vereinbaren, § 9 AGB-Gesetz

(jetzt § 307 Abs. 2 BGB). Der Mieter hatte in Unkenntnis der Unwirksamkeit der Schlussrenovierungsklausel die Schönheitsreparaturen durchgeführt. Als er erfuhr, dass er diese hätte nicht durchführen müssen, verklagte er den Vermieter, weil dieser ungerechtfertigt bereichert sei. Der Mieter bekam Recht, weil positive Kenntnis Schönheitsreparaturen nicht durchführen zu müssen – nicht nachgewiesen werden konnte (siehe § 814 BGB).

## VERZUGSZINSEN

## Verzug ist auch ohne Mahnung möglich

Grundsätzlich gilt, dass der Schuldner erst auf eine Mahnung nach Fälligkeit in Verzug gerät, § 286 Abs. 1 BGB. Unter bestimmten Voraussetzungen kommt der Schuldner auch ohne Mahnung in Verzug, nämlich wenn er nicht innerhalb von 30 Tagen nach Fälligkeit und Zugang einer Rechnung oder gleichwertigen Zahlungsaufstellung leistet, wobei aber ausdrücklich auf die Folgen der Nichtzahlung hinzuweisen ist. Wenn es sich um einen Verbraucher handelt, gelten §§ 286 Abs. 3 BGB, 13 BGB. Ist der Schuldner Unternehmer (§ 14 BGB), gilt der Verzug automatisch nach 30 Tagen. Um diese gesetzlichen Vorgaben zu verkürzen, ist es denkbar bei einer Betriebskostenabrechnung binnen 2 Wochen Nachzahlung zu fordern und – wenn erfolglos – danach binnen weiterer 10 Tage den Mieter in Verzug zu setzen. Zahlt der Mieter nicht fristgerecht, können Verzugszinsen berechnet werden.

Kraft Gesetzes gerät der Schuldner ohne Mahnung in Verzug, wenn für die Leistung eine Zeit nach dem Kalender bestimmt ist, wie bei der Miete. Diese ist nach § 556 b BGB seit dem 1.9.2001 spätestens bis zum 3. Werktag eines Monats zu zahlen. Entsprechendes gilt bei einer vertraglich-

chen Verzugsregelung, wenn z. B. die Miete bis zum 15. eines Monats zu zahlen ist.

Sofern keine höheren Verzugszinsen durch den Gläubiger aufgrund eines Bankkredites nachgewiesen werden, waren kraft Gesetzes vom 1.1.1900 bis 30.4.2000 = 4 Prozent Zinsen anzusetzen. Seit dem 1.5.2000 beträgt der Zins nach § 288 BGB 5 Prozent-Punkte über dem Basiszinssatz für Verbraucher (§ 13 BGB) und sogar 8 Prozent-Punkte über dem Basiszinssatz für Unternehmer (§ 14 BGB). Ein Verbraucher ist jede natürliche Person, die ein Rechtsgeschäft zu einem Zweck abschließt, der weder gewerblicher noch selbständiger beruflicher Tätigkeit zugerechnet werden kann. § 247 BGB bestimmt, dass der Basiszinssatz jeweils zum 1. Januar und 1. Juli von der Europäischen Zentralbank bestimmt und von der Deutschen Bundesbank im Bundesanzeiger bekannt gegeben wird.

Der Basiszinssatz beträgt seit 1.6.2005 = 1,17 Prozent, so dass 6,17 Prozent Zinsen bei Verzug angesetzt werden können. Ist ein Verbraucher nicht beteiligt, z. B. bei Gewer Vermietung, gelten 9,17 Prozent (1,17 Prozent + 8 Prozent).

## Zustimmung einer Mieterhöhung

Einem Mieterhöhungsbegehren des Vermieters kann der Mieter auch durch schlüssiges Verhalten zustimmen, insbesondere durch Zahlung der erhöhten Miete.

Das gilt auch bei einem unwirksamen Erhöhungsverlangen. In einem solchen Fall kommt gleichwohl eine (wirksame) Mieterhöhungsvereinbarung zustande. Mit Urteil vom 29.06.2005 (VIII ZR 182/04) bestätigte der Bundesgerichtshof damit die Abweisung einer Mieterklage, mit der die Rückerstattung vermeintlich jahrelanger Mietüberzahlungen verlangt worden war.

## Havarie im Haus – was ist zu tun?

Gut genutzt werden von Wohnraummietern in Hauseingängen angebrachte „Pinntafeln“ oder bei Bedarf auch „Hausmeister-Briefkästen“. Die Mieter sind dankbar für diese Möglichkeiten, informiert zu werden oder sich ggf. bequem und zuverlässig mit dem Hausmeister in Verbindung setzen zu können. Ob sie nun um ein Gespräch bitten oder aber auf Defekte und notwendige Reparaturen in Haus und Wohnung hinweisen, beim nächsten Besuch im Wohnblock leitet der Hausmeister nach Terminvereinbarung alles Notwendige ein.

Mitunter kam es allerdings schon vor, dass Mieter die Dringlichkeit einer Information nicht richtig einschätzten. Tritt beispielsweise aus Leitungen im Keller oder in der Wohnung Wasser aus oder ist aus Elektroanlagen ein Knistern zu vernehmen,

muss sofort Abhilfe geschaffen werden. In derartigen Fällen sollte umgehend eine Meldung über ein „Havarietelefon“ gehen (Telefon-Nr. bedenken). Bei einfachen Fällen genügt es, das Problem mit dem Hausmeister zu berechnen.

Eigentümer sollten ihre Mieter bereits beim Einzug so einweisen, dass diese wissen, von welchem Mangel ggf. ein größerer Schaden ausgehen kann. Fällt etwa im Flur eine von mehreren Glühlampen aus, kann sicher nicht von Gefahr gesprochen werden. Auch wenn die Kellertüre hakt oder sich das Fenster nur schwer schließen lässt, kommt Abhilfe auch noch wenige Tage später zurecht.

Wo jedoch Feuer, Wasser, Gas oder Elektroanlagen im Spiel sind, sollte der Mieter rasch eine Meldung geben.

## „Ortsübliche“ Vergleichsmiete

Eine Mieterhöhung nach § 558 BGB (ortsübliche Vergleichsmiete) kann auch dann stattfinden, wenn sich die bisherige Miete bereits innerhalb der Bandbreite der konkreten ortsüblichen Vergleichsmiete befindet.

Das hat der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 06.07.2005 (VIII ZR 322/04) entschieden. Im Fall wurde von der Vermieterin bei einer Ausgangsmiete von 5,75 Euro eine Erhöhung auf 6,22

Euro je m<sup>2</sup> gefordert. Für die konkrete ortsübliche Vergleichsmiete ermittelte der Gerichtssachverständige eine Bandbreite von 5,75 Euro bis 6,23 Euro je m<sup>2</sup>. Damit lag die Ausgangsmiete nicht unter dem Niveau der örtlichen Vergleichsmiete. Dies sei aber auch keine Voraussetzung eines wirksamen Erhöhungsverlangens, entschied der Bundesgerichtshof und bestätigte somit die Mieterhöhung.

## WERBUNGSKOSTEN

## Büroraum im Privathaus an Arbeitgeber vermietet

Normalerweise stellt der Arbeitgeber seinem Beschäftigten ein Büro zur Verfügung, in dem dieser seiner Tätigkeit nachgehen kann. Doch manchmal ist dies nicht möglich oder nicht erwünscht. In diesen Fällen kann der Arbeitnehmer nach der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs seiner Firma gegen Entgelt einen Raum seiner Privatwohnung überlassen und anschließend steuerlich Werbungskosten aus Vermietung und Verpachtung geltend machen (Bundesfinanzhof, Az.: VI R 25/02).

Ein Diplom-Forstingenieur und

Revierförster wurde zum Vermieter seines Arbeitgebers. Zwar hätte ihm grundsätzlich ein Förstergehöft zur Verfügung gestanden, doch das wollte die Behörde aus Kostengründen auflösen und verkaufen. Deswegen einigte man sich auf einen Kompromiss: Der Beschäftigte stellte einen Büroraum im Keller seines Einfamilienhauses zur Verfügung. Dort erledigte er seine Innendienstarbeiten und empfing das Publikum. Monatlich erhielt er dafür im Gegenzug 46 Euro. In der nächsten Steuererklärung machte der Förster die Aufwendungen für den

Büroraum in Höhe von zunächst 3060 Euro als Werbungskosten geltend. Der Fiskus wollte allerdings nur 1220 Euro anerkennen, weil es sich um Einkünfte aus nichtselbständiger Arbeit handle.

Die höchsten deutschen Finanzrichter teilten die Meinung der Finanzbehörde nicht. Bei dem Dienstzimmer des Försters handle es sich nicht um ein häusliches Arbeitszimmer in klassischem Sinne, das steuerlichen Abzugsbeschränkungen unterliege. Der Beschäftigte könne daher seine vollen Werbungskosten geltend machen.

## LEBENSPARTNERSCHAFTSGESETZ

## Einzug eines Lebensgefährten

Mieter haben häufig den Wunsch, Personen in der Wohnung mit aufzunehmen, ohne dass diese Vertragspartner werden wollen. Sind diese Personen Familienangehörige oder Ehepartner (auch Lebenspartner im Sinne des Lebenspartnerschaftsgesetzes), bedarf es grundsätzlich keiner Erlaubnis des Vermieters hierzu.

Trotz gegenteiliger Ansichten einzelner Gerichte, die sich unter anderem auf gewandelte soziale Anschauungen gründen, sind aber Lebensgefährten, die mit

dem Mieter bzw. Mieterin nicht weiter rechtlich verbunden sind, keine Personen, für welche diese Erlaubnisfreiheit gelten würde. Der Vermieter ist allerdings zur Erteilung der Erlaubnis verpflichtet, falls nicht in der Person des bzw. der einziehenden Dritten ein hindernder wichtiger Grund vorliegt, die Wohnung überbelegt würde oder aus sonstigen Gründen eine besondere Unzumutbarkeit für den Vermieter besteht (BGH, Urteil v. 05.11.2003, VIII ZR 371/02).



# Mietermobbing verhindern

Schikane der Mieter untereinander führt Einzelne in Isolation, schmälert deren Lebensqualität und führt letztlich gar zur Kündigung des Wohnraums. Vermieter sollten bei Bedarf mittels Schlichtungsgespräch zwischen Betroffenen vermitteln.

Ähnlich wie in der Arbeitswelt gibt es auch im Mehrfamilienhaus manchmal Mobbing zwischen einzelnen Mietparteien. Der Begriff leitet sich aus dem englischen „mob“ ab und bedeutet so viel wie sich auf jemanden stürzen, über jemanden herfallen. Unter dem Begriff werden Vorgänge wie Schikanieren, Sabotieren, Intrigieren, Fertigmachen oder Rausekeln zusammengefasst. Mobbing kommt auch in Hausgemeinschaften vor aus denen man sich als Mieter nicht ohne weiteres selbst „entfernen“ kann.

Besonders Alleinstehende, neue Mieter in einer eingeschworenen Hausgemeinschaft oder junge Leute können Opfer sein. Die Schikanen reichen von böswillig an der Wohnungstür abgelagerter Müll über entworfene Blumenstöcke bis hin zu körperlicher Gewalt. Die Beweisführung ist dabei oft schwierig. Für den Vermieter ist es somit nicht leicht, sich in solchen Fällen ein Urteil zu bilden. Daher ist auch ein Einschreiten nur selten möglich. Lediglich, wenn sich beweisbar herausstellt, dass ein Mieter

einen anderen Mieter aus dem Haus mobben will, ist der Vermieter nach einer Abmahnung wegen Störung des Hausfriedens auch zur Kündigung berechtigt. Doch genau diesen Beweis zu erbringen gelingt nur schwer. Ansonsten ist es in schweren Fällen sicher die Arbeit der Polizei.

Gerade Menschen, die in ihrer Lebensart, ihrem Glauben oder irgend sonst anders sind als die „übliche Masse Mensch“, verdienen dennoch Akzeptanz und Toleranz. Treten unter Mietern Differenzen auf und der Vermieter wird informiert, sollte unbedingt das Gespräch zwischen den Betroffenen (ggf. Mediation) organisiert werden. Doch das klappt nicht immer. Hinterhältige Mobbingversuche sind übel, darunter leidet die Lebensqualität der Betroffenen.

Es beginnt oft schon beim Rauchen auf dem Flur oder Balkon oder dem Grillen. Genüsslich lehnen sich viele Raucher im Sonnenstuhl bei einer Zigarette zurück. Mancher Nichtraucher in der Wohnung darüber oder daneben kann kein Fenster öffnen, weil der Rauch in seine Wohnung zieht. Ein häufiges Problem in großen Miethäusern. Hier hilft kaum ein Wort des Vermieters. Die Lösung kann nur mit gegenseitiger Rücksicht der Mitmenschen und Toleranz helfen.

## Carports: Sicherer Schutz vor Wind und Wetter



Als Alternative zur Garage wird der Carport als schützendes Dach für den fahrbaren Untersatz auch in Mecklenburg-Vorpommern immer beliebter. Denn die Unterstände aus Holz sind meist kostengünstiger als Garagen und für einen Carport ist zudem meist keine Baugenehmigung notwendig, grundsätzlich gilt für das Aufstellen von Carports jedoch die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBO M-V).

Mit Einsatz des vorwintlichen Schmuddelwetters zeigen Carports ihre ganze Größe:

Durch die optimale Durchlüftung trocknen nasse Fahrzeuge innerhalb kürzester Zeit ab, so dass das Salzwasser im Winter nicht an Bremscheiben oder Unterboden nagen kann und durch die Integration eines Geräterhäuschens finden auch Sommerreifen, Fahrräder oder Gartenmöbel einen trockenen und sicheren Platz. Das Bild zeigt eine interessante Variante mit Dachstauraum, die zwar originell aussieht, aber nicht überall in den Gemeinden in diesem Stil aufgestellt werden darf.

## Möbelmitnahmefrist

Wer beim Umzug in eine neue Wohnung nicht alle Möbel mitnimmt, darf sich mit dem Abholen nicht grenzenlos Zeit lassen. Nach sechs Monaten räumt ein Vermieter die Möbel aus. Daraufhin klagte der frühere Mieter und verwies auf seine Eigentumsrechte. Die Richter gaben aber dem Vermieter Recht, dieser sei nicht verpflichtet das Mobiliar länger als sechs Monate aufzubewahren. (OLG Bamberg, 6 J 20/03)

## Bratenduftbelästigung

Stemmt ein Wohnungseigentümer ein 10 x 10 cm großes Loch zur Seite eines Durchganges zweier Einfamilienhäuser, um eine Lüftung für seine Küche zu installieren, so muss er den Wanddurchbruch wieder schließen, wenn der Nachbar „wesentlich und über das bei einem geordneten Zusammenleben unvermeidliche Maß hinaus“ beeinträchtigt wird. (Bayerisches OLG 2 Z BR 148/04).

## 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, Heinrich-Mann-Str. 11/13, 19053 Schwerin, E-Mail: haus-u-grund-red@t-online.de

## Schwierigkeiten durch unkorrekte Mietverträge

**Frage:** Seit längerer Zeit habe ich Probleme mit meinem Mieter, der behauptet, die Zahlung jeweils zum Monatsende sei rechtens. Ich bin der Meinung, die Zahlung muss zu Beginn des Monats erfolgen. Vertraglich haben wir seinerzeit dazu nicht schriftlich geregelt. Handelt mein Mieter korrekt? Ferner ist zwischen uns unklar ob der Samstag als Werk- oder als Feiertag zählt. Rechnen zur Miete auch die Betriebskosten?

**Antwort:** Paragraf 556 b Absatz 1 BGB bildet für die Wohnungs- und Geschäftsraummiete die maßgeblichen Vorschriften ab. Dort ist u. a. festgelegt, dass die Miete zu Beginn – spätestens jedoch bis zum dritten Werktag eines Monats zu entrichten ist. Ihr Mieter hat offenbar noch die ehemalige Regelung im Gedächtnis, die bis zum 31.08. 2001 galten hatte. Damals war der Vermieter vorleistungspflichtig, das heißt, der Mieter brauchte erst am Monatsende zu zahlen. Allerdings war es in unseren von Haus & Grund Mecklen-

burg-Vorpommern vertriebenen Mietverträgen bereits seit 1990 üblich, den Fälligkeitszeitpunkt durch Vertrag im Sinne der heutigen gesetzlichen Bestimmung zu gestalten. Wir weisen darauf hin, dass diese Wohnraummietvertrags-Formulare vom Landesverband Haus & Grund bis heute ständig aktualisiert und an die aktuelle Rechtslage für Mecklenburg-Vorpommern angepasst werden.

Zu den Werktagen zählen alle Tage mit Ausnahme der Sonn- und gesetzlichen Feiertage. Darüber, ob die Samstage als Werk- oder als Feiertage zu werten sind, gehen die Meinungen bei den Gerichten auseinander. Zugunsten des Mieters wird größtenteils angenommen, dass der Samstag kraft Verkehrssitte den Sonn- und Feiertagen gleichzustellen ist, weil an diesem Tag Bankgeschäfte für die übliche unbare Zahlung nicht möglich sind. Dem Mieter sollen drei Werktage zur Verfügung stehen, um seine Zahlungsverpflichtung erfüllen zu können.

## Besichtigungstermine vorab schriftlich vereinbaren

**Frage:** In meinem vermieteten Einfamilienhaus war im letzten Winter mehrfach die Heizung defekt. Der Mieter hatte eigenständig die Heizung durch eine Fachfirma warten lassen. Seitdem ist nach Aussagen des Mieters die Heizung laufend nicht in Ordnung. Da der Mieter mich nicht einlässt und das Wohnungsschloss getauscht hat, kann ich die Heizung nicht selbst kontrollieren. Ich halte diese Aussperrung für rechtswidrig, was kann ich tun? Muss ich die Handwerkerrechnungen, die die Firma an mich geschickt hat, bezahlen?

**Antwort:** Wenn Sie ein Einfamilienhaus vermieten, geben Sie damit die Befugnis ab, es selbst zu nutzen. Das bedeutet, dass Sie das Haus und Grundstück nur noch betreten dürfen, wenn Sie mit dem Mieter vorab einen Termin vereinbart hatten und dieser einem Treffen zugestimmt hatte, nur Notfälle wären ausgenommen. Anders sieht die Sache aus, wenn Sie im Mietvertrag konkrete Vereinba-

rungen, wie zyklische Wartungs- oder Besichtigungstermine einbezogen haben.

Bezüglich der Heizung sollten Sie bedenken: Wenn der Mieter eine Firma bestellt hat, ohne Sie vorher zu fragen, dann muss er auch die Kosten selbst tragen. Ausnahmen gelten hier nur für absolute Notfälle oder dann, wenn der Mieter Ihnen einen Defekt gemeldet hatte, den Sie aber trotz angemessener Fristsetzung nicht beseitigen ließen.

Üblich ist: Der Mieter muss Ihnen den Defekt melden, damit Sie entscheiden können, wie dieser behoben werden kann. Daher können Sie der Firma, die Sie nicht beauftragt haben, die Rechnung zurückschicken. Beachten Sie, ob Sie im Mietvertrag eine Kleinreparaturklausel vereinbart hatten und die Rechnung ggf. zu Lasten des Mieters ausfällt. In unsere Mietverträge von Haus & Grund M-V haben wir vorsorglich derartige Kleinreparaturklauseln mit berücksichtigt.

## Wohnflächenverordnung bei Ausmessungen beachten

**Frage:** Ich möchte eine neue Einliegerwohnung mit Dachschrägen vermieten und die Wohnungsgrundfläche für den Mietvertrag genau ermitteln. Wie wird eine Berechnung der Wohnungsgrundfläche nach dem Wohnraumförderungsgesetz durchgeführt?

**Antwort:** Seit Anfang 2004 besteht die neue Wohnflächenverordnung (WoFlV) die Richtwerte für eine korrekte Berechnung der Wohnflächen nach dem Wohnraumförderungsgesetz ermöglicht. Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst danach die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören.

Dazu gehören auch die Grundflächen von Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung gehören.

Nicht zu den Grundflächen gehören folgende Räume: Zubehörräume, insbesondere Kellerräume, Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräume, Trockenräume, Heizungsräume und Garagen, oder Räume, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts genügen.

Die Grundfläche ist von Ihnen nach den lichten Maßen zwischen den Bauteilen zu

ermitteln; dabei ist von der Vorderkante der Bekleidung der Bauteile auszugehen. Bei fehlenden begrenzenden Bauteilen ist der bauliche Abschluss zu Grunde zu legen.

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen namentlich einzubeziehen von Tür- und Fensterbekleidungen sowie Tür- und Fensterumrahmungen, Fuß-, Sockel- und Schrammleisten, fest eingebauten Gegenständen, wie z.B. Öfen, Heiz- und Klimageräten, Herden, Bade- oder Duschwannen, freiliegenden Installationen, Einbaumöbeln und nicht ortsgewandenen, versetzbaren Raumteilern.

Außer Betracht bleiben die Grundflächen von Schornsteinen, Vormauerungen, Bekleidungen, freistehenden Pfeilern und Säulen, wenn sie eine Höhe von mehr als 1,50 m aufweisen und ihre Grundfläche mehr als 0,1 m<sup>2</sup> beträgt, Treppen mit über drei Steigungen und deren Treppenabsätze, Türnischen und Fenster- und offenen Wandnischen, die nicht bis zum Fußboden herunterreichen oder bis zum Fußboden herunterreichen und 0,13 m oder weniger tief sind.

Die Grundfläche ist durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer Bauzeichnung zu ermitteln.

Wird die Grundfläche auf Grund einer Bauzeichnung ermittelt, muss diese

1. für ein Genehmigungs-, Anzeige-, Genehmigungsfreistellungs- oder ähnliches Verfahren nach dem Bauordnungsrecht des Landes Mecklenburg-Vorpommern gefertigt oder, wenn ein bauordnungsrechtliches Verfahren nicht erforderlich ist, für ein solches geeignet sein und  
2. die Ermittlung der lichten Maße zwischen den Bauteilen im Sinne des Absatzes 1 ermöglichen.

Ist die Grundfläche nach einer Bauzeichnung ermittelt worden und ist abweichend von dieser Bauzeichnung gebaut worden, ist die Grundfläche durch Ausmessung im fertig gestellten Wohnraum oder auf Grund einer berechtigten Bauzeichnung neu zu ermitteln.

Die Grundflächen von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 2 m sind vollständig, von Räumen und Raumteilen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 m und weniger als 2 m sind zur Hälfte, von unbeheizbaren Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sind zur Hälfte, von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte, anzurechnen.

## 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...
Anklam	Holger Krüger	039 71 / 24 31 30	2. und 4. Di im Monat 16–18 Uhr	17389 Anklam	Pasewalker Allee 23
Boizenburg	Jens Prötzig	0388 47 / 5 45 26	1. Fr im Monat 19–21 Uhr	19258 Boizenburg	Schützenstr. 7
Friedland	Norbert Räh	0396 01 / 2 16 60	Di 9–12 und Do 9–12 + 13–17 Uhr (od. tel. Ver.)	17098 Friedland	Marienstr.17
Graal-Müritz	Hans-Jürgen Grönert	0382 06 / 70 60	Termine nach telefonischer Vereinbarung	18181 Graal-Müritz	Löwenzahnweg 3
Greifswald	Eckehard Bürger	038 34 / 5001 59	Mo 17–18 Uhr	17489 Greifswald	Wiesenstr. 18
Hagenow	Günter Westendorf	03883 / 7222 71	1. Mi im Monat 17–18 Uhr (oder tel. Ver.)	19230 Hagenow	Fritz-Reuter-Str.11
Malchow	Frank Eckstein	0399 32 / 1 39 53	Termine nach telefonischer Vereinbarung	17213 Malchow	Kurze Str. 23
Neubrandenburg	Jens Arndt	0395 / 4 21 17 49	2. Mo im Monat 17–19 Uhr	17033 Neubrandenb.	Südbahnstr. 17
Neustrelitz	Ursula Peuker	03981 / 20 62 64	Termine nach telefonischer Vereinbarung	17235 Neustrelitz	Louisenstr. 18
Parchim	Manfred Paßgang	038 71 / 26 51 84	Di 16–18 Uhr (oder tel. Vereinbarung)	19370 Parchim	August-Bebel-Str.1
Rechlin	Jürgen Krämer	0398 23 / 2 13 97	Termine nach telefonischer Vereinbarung	17248 Rechlin	Müritzstraße 26
Ribnitz-Damgarten	Margrid Parr	038 21 / 81 29 76	Mo–Fr 8–16 Uhr	18347 Ribnitz-Damg.	Lange Str. 86
Rostock	Bernd Läufer	0381 / 45 58 74	Mo 17–19 und Do 10–12 Uhr	18057 Rostock	Neubramowstr. 12
Schwerin	Monika Rachow	0385 / 5 77 74 10	Mo 18–19 und Mi 14–17 Uhr	19053 Schwerin	Heinrich-Mann-Str. 11/13
Stralsund	Werner Murzynowski	038 31 / 29 04 07	Di und Do 16–19 Uhr	18439 Stralsund	Am Knieperwall 1 a
Uecker-Randow	Michael Ammon	039 73 / 4 38 00	Termine nach telefonischer Vereinbarung	17309 Pasewalk	Stettiner Str. 25 c
Waren	Özden Weinreich	0399 28 / 50 26	1. Do im Monat 17–19 Uhr (oder tel. Ver.)	17219 Waren	S.-Marcus-Str. 45
Usedom (Insel)	Dietrich Walther	038 36 / 60 04 39	1. Fr im Monat 17–19 Uhr (oder tel. Ver.)	17450 Zinnowitz	Neue Strandstraße 35
Rügen (Insel)	Jochen Richter	0383 92 / 2 23 17	Termine nach telefonischer Vereinbarung	18546 Sassnitz	Bachstraße 50

### Landesverband Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern

H&G M-V / Präsident	Lutz Heinecke	0385 / 5 77 74 10	Mo 17–19 Uhr	19053 Schwerin	Heinrich-Mann-Str. 11/13
Landesgeschäftsstelle	Frau Ziesemer	0385 / 5 77 74 10	Mo 18–19 und Mi 14–17 Uhr (oder tel. Ver.)	19053 Schwerin	Heinrich-Mann-Str. 11/13
Redaktion LV-Zeitung	Erwin Mantik	0385 / 2 07 52 13	Mo 17–18 Uhr (sonst: Tel. 01 72 / 385 89 59)	19053 Schwerin	Heinrich-Mann-Str. 11/13
Rostock Hausverwaltung	Regina Vietinghoff	0381 / 4 90 00 26	Termine nach telefonischer Vereinbarung	18057 Rostock	Neubramowstr. 12
Schwerin Hausverwaltung	Karin Redmann	0385 / 5 77 74 08	Termine nach telefonischer Vereinbarung	19053 Schwerin	Heinrich-Mann-Str. 11/13

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

**www.handel-handwerk-dienstleistungen.de**