

Üble Methoden multinationaler Konzerne perfektionieren weltumklammernde Taktiken der Steuerhinterziehung

Milliardengewinne auf Kosten der Steuerbürger

Liebe Leser, nach Angaben des Bundes liegen weltweit etwa 20 bis 30 Billionen Dollar an schwarzem Finanzvermögen in sogenannten „Steuroasen“ deponiert. Daraus resultierende, fehlende Steuereinnahmen bringen mittlerweile ganze Länder und Kontinente an den Rand des finanziellen und letztlich gesellschaftlichen Ruins. Weil besonders die Großkonzerne, aber auch andere Protagonisten, Banken, Kirchen etc. ihre Gewinne am Fiskus vorbeischleusen, büßen Staaten jedes Jahr etliche Milliarden Euro an Steuerzahlungen ein.

Wenn wir als Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Mecklenburg-Vorpommern nun denken, im steuerlich straff überwachten deutschen Steuersystem sähe es anders aus, irren wir. Die europäische Politik schafft es nach wie vor nicht, klare Regeln zu schaffen, die diesem gesellschaftsschwächenden Unwesen entgegenwirken. Seit jeher werden insbesondere von den multinationalen Konzernen jährlich erhebliche Milliarden Euro über abgekattete Kartelle erwirtschaftet, ohne dass dies für sie zu erheblichen Belastungen führt und darauf reelle Steuern dort entrichtet werden, wo der Wertzuwachs erarbeitet wird.

Dagegen kontrolliert man uns Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer und alle ehrlichen Freiberufler und Mittelständler, also die bodenständigen, meist an ihre Region gebundenen Menschen steuerseitig ganz erheblich. Wer nicht termingerecht oder ganz korrekt seine Steuern abführt, hat zu befürchten, dass irgendwann die Steuerfahndung gegen ihn ermittelt. Und wer von uns sieht schon fachlich in der äußerst komplexen Steuergesetzgebung Deutschlands voll durch? Dagegen haben ganze Heerscharen von „Beratern“ der international agierenden Konzerne ganz andere Möglichkeiten von „Kapitalverschiebungen“, als normale, national arbeitende Klein- und Mittelständler. Der Kreativität von Großkonzernen sind dabei „keine Grenzen“ gesetzt. Sie hinterziehen ganz offiziell Steuern, indem

sie unter den Augen des Fiskus entweder Einnahmen weglassen oder künstliche Ausgaben fingieren und nennen dieses „legale Steuermeidung“ oder gar „Steuroptimierung“. Dabei werden meist ihre Gewinne dank eines fiktiven Firmensitzes bzw. einer fingierten Tochtergesellschaft in ein „Niedrigsteuerland“ verlagert. Ein weiterer Trick, die Konzerngewinne klein zu rechnen: Verkauft z. B. ein ausländisches Großunternehmen in Deutschland Anlagen, Leistungen oder Technik etc. und erzielt dabei erhebliche Gewinne, wird innerhalb des Konzerns getrixt. Um seinen Gewinn zu minimieren, setzt der Konzern möglichst hohe, schwer nachvollziehbare Verrechnungspreise für innerbetrieblich ausgetauschte Güter und/oder Dienstleistungen möglichst im „Zick-Zack-Kurs“ an. Danach werden seine Gewinne gegen diese fingierten Ausgaben gegengerechnet und kleingepuscht. Also muss der Konzern letztlich auf einen niedrigeren Gewinn auch dementsprechend weniger Steuern abführen. Dabei werden Belege gefälscht, Geschäftsvorfälle manipuliert, Betriebsausgaben fingiert oder Einnahmen nicht angegeben. Häufig werden auch Gewinne dorthin ausquartiert, wo sie nicht oder kaum versteuert werden. Auf dieser Basis entstehen weltweit die berühmten „Briefkastenfirmen“. Weil sie vor Ort Steuern nicht liefern und dennoch die gesellschaftlich geschaffenen Infrastrukturen der Länder nutzen, müssen redliche Steuerbürger

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern

Eigentümerschutz-Gemeinschaft der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer



Gemeinsam Interessen vertreten

steuerlich umso stärker dafür aufgenommen. Deutsche Steuerfahnder könnten letztlich nur eingreifen, wenn aus den Konzernmodellen deren „Steuroptimierung“ eine „Steuerhinterziehung“, also ein vor Ort bekannt gewordener Straftatbestand wird.

Wir als Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer und alle übrigen redlichen Mittelständler haben kaum derartige Chancen. Es ist einfach nur schwer verständlich, wenn es legal sein soll, seinen Firmensitz in eine Steuroase, wie z. B. die Cayman Islands, zu verlegen, um dort über Schattenkonten sehr viel geringere – oder gar keine Steuern zu zahlen. Wie würde die Politik reagieren, wenn z. B. Haus & Grund seinen Mitgliedern eine derartige, wenig transparente Gelegenheit einer Kontoeröffnung in einer Steuroase anbieten würde? Sicherlich stark empört! Multinationale Konzerne dagegen beschäftigen ganze Heerscharen von Anwälten und Beratern, die nur zu ermitteln haben, wo die steuerlich günstigsten Orte auf der Welt liegen. So gibt es z. B. selbst in den USA in einem einzigen Gebäude in Wilmington (US-Bundesstaat Delaware) mehr als 200.000 Firmensitze! Derartige Gebäude in Steuroasen weltweit bestehen scheinbar nur aus Briefkästen bzw. E-Mail-Adressen. Das unfassbare jedoch ist, dass unsere Steuerfahnder die Situation dieser „Briefkastengebäude“ kennen und wissen, dass dort nicht wirklich gearbeitet wird. Nur haben sie bisher keine rechtliche Handhabe, diesen Spuk einzudampfen.



Wir Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer sind sehr gespannt, wie jetzt, nach der Wahl der neuen Bundesregierung, dieses leidige Thema weiter vorangetrieben wird. Nach wie vor fehlt nachweisbar der politische Wille und die Kraft, wenn die USA als angeblich so großer Freund der Deutschen zwar auf die Schweiz massiven Druck ausübte, mehr Banktransparenz zu schaffen, sich jedoch im eigenen Land schützend vor Steuroasen, wie z. B. die in Delaware stellen.

Hier ist die Politik konkret gefordert, sich stärker als bisher einzubringen, wenn sie glaubwürdig erscheinen möchte. Uns stellt sich die Frage: Ist im aktuellen Steuersystem eine Abstrafung der Steuerehrlichen gewollt, oder lässt sich die europäische Politik von den multinationalen Konzernen weiterhin an einem Nasenring durch die Weltmanege ziehen?

*Erwin Mantik
Ehrenpräsident H & G M-V*

Alle Monatsausgaben dieses Magazins können Sie im Internet unter

www.hugmv.de

in der Rubrik „Landeszeitung“ als PDF-Dokument herunterladen.

Vor fünf Jahren begann die weltweite Finanzkrise

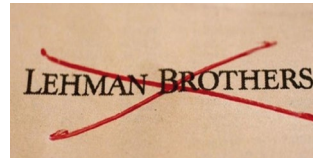
Zunehmend erfolgreicher Wohnimmobilienmarkt in Mecklenburg-Vorpommern

Mit ihrer Insolvenz und dem Zusammenbruch der US-Investmentbank Lehman Brothers vor rund fünf Jahren erreichte auch uns in Mecklenburg-Vorpommern die globale Finanzkrise.

Viele Menschen der Region hatten nach traumatischen Erfahrungen infolge des Zusammenbruchs der DDR zum zweiten Mal begründete Zukunftssorgen. Es war äußerst schmerzhaft mit anzusehen, wie eine erhebliche Anzahl bescheidener Sparer sowie kleiner Anleger von ihren „Finanzberatern“ regionaler Banken oder Sparkassen, die sich am „großen Weltpokern“ beteiligt hatten, um einen erheblichen Teil ihres mühsam erworbenen und dort angelegten, sicher geglaubten Geldes gebracht wurden.

Mit dieser Wirtschaftskrise hat sich die jahrzehntlang herrschende Wirtschaftsdoctrin der Großbanken und Multinationalen Konzerne selbst entzaubert. Kriminelle „Bankberater“, falsche Anreize, entfesselte Märkte und eine ungerechte Verteilung des Reichtums führen die Welt inzwischen an den Rand des Abgrunds. Der Anteil des Großkapitals am Gesamtsteueraufkommen in Deutschland ist von 34,7 Prozent im Jahr 1960 auf nur noch 12,2 Prozent im Jahr 2002 gesunken. Und neuere Zahlen weisen weiter abwärts! Da stürzt sich der Fiskus gern auf den bodenständigen Mittelstand und die Haus-

Wohnungs- und Grundeigentümer. Und wir lassen es uns „einfach so“ stillschweigend bieten! Selbst für den regionalen Wohnimmobilienmarkt war die Finanzkrise nicht folgenlos, da ein dadurch entstandenes, arges Misstrauen in alle Arten risikobehafteter, sogenannter „volatiler Anlageformen“ so manchen Sparer und Anleger zu einer regulären „Flucht“ in halbwegs sichere Sachwerte umleitete. Und die Banken taten sich auch äußerst schwer, Kredite an Häuslebauer oder Immobilienkäufer zu vergeben. Viele Menschen wollten aus Angst vor inflationären Verlusten ihr Geld dennoch möglichst geschützt anlegen. Der Begriff über die Sicherheit des „Betongoldes“ wurde geprägt. Daraufhin ergaben sich insbesondere für den Bereich des Wohnimmobilienmarktes bei uns in Mecklenburg-Vorpommern völlig neue Chancen. Folge war eine rapid ansteigende Nachfrage nach Eigentumswohnungen, selbstgenutzten Häusern und sonstigen Immobilien, da deren Wertentwicklungen einer weniger drastischen Inflationsgefahr unterliegen und damit meist von den Kapitalmärkten unmittelbar abgekoppelt sind.



Die uns bis heute belastende Krise entstand als Folge eines spekulativ aufgeblähten amerikanischen Immobilienmarktes. Ihren Höhepunkt hatte sie im Zusammenbruch der US-amerikanischen Groß- und Investmentbank „Lehman Brothers“ im Herbst 2008.

Folge ist, dass – außer in den Uni-Städten des Landes, durch den Wohnungsneubau für Mieter inzwischen ein üppiges Wohnungsangebot entstand. Das wurde durch anhaltende Bevölkerungsabwanderung etc. für Wohnraumsuchende noch zusätzlich begünstigt. Gleichzeitig stieg der Wohnraumleerstand, z. B. in Plattenbauten und bei Wohnungen geringerer Qualität in der Landesfläche erheblich an.

Nach Angaben des Statistischen Amtes Mecklenburg-Vorpommern gab es am Jahresende 2011 in Mecklenburg-Vorpommern trotz jahrelanger Abrissförderung von Plattenbauten bereits einen Gesamtbestand von rund 900.900 Wohnungen. Allein gegenüber 2010 hatte sich der Bestand um weitere 3.807 Wohnungen erhöht. Das hatte zwar besonders erfreuliche Reize für die Mieter des Landes, denn seit der Gebäude- und Wohnungszählung 1995 hat sich die Zahl der Wohnungen insgesamt um über 120.000 und die verfügbare Wohnfläche je Einwohner von einstmalig 29,8 Quadratmetern auf jetzt rund 40,4 Quadratmeter erhöht.

Dieser Trend besteht weiterhin ungebrochen fort. Bei uns in Mecklenburg-Vorpommern existieren zurzeit insgesamt etwa 260.400 Einfamilien-, 46.700 Zweifamilien- und rund 68.950 Mehrfamilienhäuser. In den Mehrfamilienhäusern, zu denen auch die Plattenbauten der DDR-Zeit gehören, befanden sich in 2011 rund 528.250 Wohnungen, das waren fast zwei Drittel des Gesamtbestandes.

Aufgrund einer vergleichbar stabilen Situation auf dem Immobilien-

sektor sowie eines nahezu bedeutungslosen Risikos waren in den letzten Jahren auch wieder mehr überregionale Investoren auf Wohnobjekte in Mecklenburg-Vorpommern erpicht, von denen die meisten sonst eher am florierenden Gewerbeimmobilienmarkt in den Ballungszentren Deutschlands interessiert waren. Vor allem liegt es wohl am Sicherheitsbedürfnis, das seit der Pleite der US-Investmentbank Lehman Brothers vor rund fünf Jahren für langfristige Anlageentscheidungen zunehmend wichtiger wurde. Für unser Land ist es gut, weil immer mehr Bauten, die lange aus unterschiedlichsten Gründen nicht saniert wurden, wieder in altem Glanz erstrahlen. Viele Baulücken in den größeren Städten in Mecklenburg-Vorpommern wurden inzwischen mit zukunfts-trächtigen Neubauten aufgefüllt. All dies ist gut und schafft zunehmend anspruchsvollen Wohnraum für Mieter.

Anleger, die vormals nur auf „das schnelle Geld“ aus waren, agieren inzwischen deutlich vorsichtiger. Für sie steht heute die Sicherheit ihres Kapitals im Vordergrund, nicht mehr so sehr der rasante Zinsertrag. Sie sind nach wie vor enttäuscht vom weltweit agierenden Bankensystem und deren ominösen Schattenbanken in Steueroasen. Unter den Bedingungen der Zinsentwicklungen sowie der noch grassierenden Euroschuldenkrise kann man feststellen, dass sich nicht nur die Rendite-Gier sondern auch das Spekulationsgeschäft stark verändert hat. Inzwischen ist jeder froh, wenn für seine Spareinlagen oder Kapitalanlagen wie z. B. Festgeld oder Tagesgeld überhaupt noch Renditen oberhalb der aktuellen Inflationsrate erreicht. Und ein Ende dieses Trends ist noch lange nicht in Sicht!

Daher sind die wahren Gewinner der Krisen all diejenigen, die ihre Finanzmittel rechtzeitig in „Betongold“, also in den Immobilienbereich investiert haben.

E. Mantik
Ehrenpräsident
Haus & Grund M-V

Kandidaten im Vergleich:

Bundestagswahl 2013

Haus & Grund Schwerin informierte sich vor der Bundestagswahl bei den Spitzenkandidaten der politischen Parteien.

Rechtzeitig vor der Bundestagswahl 2013 stellte der Schweriner Haus & Grund Vorstand insgesamt zehn gleichlautende Fragen zur künftigen Wohnungspolitik an seine regionalen Kandidaten der demokratischen Parteien: CDU, DieLinken, FDP, DieGrünen sowie die SPD. Bis auf die SPD hatten alle

übrigen Protagonisten der genannten Parteien dem Schweriner Vereinsvorstand recht umfangreich und konkret geantwortet.

Wir werden ihnen in der November-Ausgabe des Magazins auszugsweise darüber berichten.

ÖA/H & G SN

Mietrecht:

Ergänzende Vertragsauslegung bei unwirksamer Befristung eines Mietvertrages

Der Bundesgerichtshof hat sich in seinem Urteil vom 10. Juli 2013 (VIII ZR 388/12) mit der Frage befasst, wie ein Mietvertrag ausgelegt werden kann, der eine unwirksame Befristung enthält und entschieden, dass eine Lücke im Vertrag, die durch die Unwirksamkeit einer vereinbarten Befristung des Mietvertrages entstanden ist, im Wege der Vertragsauslegung dahingehend zu schließen ist, dass für die Dauer der unwirksamen Befristung ein beidseitiger Kündigungsverzicht eintritt.

Im konkreten Fall klagte eine Vermieterin gegen ihren Mieter auf Räumung der Mietwohnung. Dem ging eine Kündigung wegen Eigenbedarf vor Ablauf der vertraglich vereinbarten Befristung voraus. Im Klageverfahren berief sich die Vermieterin auf die Unwirksamkeit der Befristung. Sie habe deshalb unter Einhaltung der ordentlichen Kündigungsfrist das Mietverhältnis jederzeit kündigen dürfen.

Der Beklagte mietete von der Klägerin ab dem 1. November 2004 eine Wohnung. Der Vertrag enthielt folgende Bestimmung: „Das Mietverhältnis ist auf Verlangen des Mieters auf bestimmte Zeit abgeschlossen. Es beginnt am 1. November 2004 und endet am 31. Oktober 2011, wenn es nicht verlängert wird mit 2 x dreijähriger Verlängerungsoption“. In ihrem Schreiben vom 28. Februar 2011 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs zum 31. August 2011. Mit Schreiben vom 2. Oktober 2012 kündigte sie sogar fristlos. Ihrer Räumungsklage wurde in den Vorinstanzen aufgrund der Eigenbedarfskündigung stattgegeben.

Die vom Berufungsgericht zugelassene Revision des Beklagten hatte Erfolg. Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass für die Dauer der unwirksamen Befristung im Wege ergänzender Vertragsauslegung ein beiderseitiger Kündigungsverzicht anzunehmen ist. Im zu entscheidenden Fall war die Befristung des Mietvertrages unwirksam, weil die Voraussetzungen des § 575 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht vorlagen. Gemäß § 575 Abs. 1 Satz 2 BGB galt der Vertrag deshalb als auf unbestimmte Zeit geschlossen. Vor-

liegend sei laut BGH die Befristung auf Wunsch des Mieters aufgenommen worden, der sich von der festen Vertragslaufzeit zumindest eine feste Mietzeit versprach. Durch die Aufnahme der Klausel habe sich auch die Vermieterin mit der festen Mietzeit einverstanden erklärt. Durch die rechtliche Unwirksamkeit der Klausel sei nun eine Lücke im Vertrag entstanden, da die beidseitig angestrebte langzeitige Bindung entfallen sei.

Ein Mietverhältnis kann auf bestimmte Zeit (Zeitmietvertrag) nur dann eingegangen werden, wenn der Vermieter zum Ablauf der Mietzeit:

1. die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen will,
2. in zulässiger Weise die Räume beseitigen oder so wesentlich verändern bzw. instandsetzen will, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden,
3. oder die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will und er dem Mieter den Grund der Befristung bereits bei Vertragsschluss schriftlich mitteilte. Anderenfalls gilt das Mietverhältnis stets als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

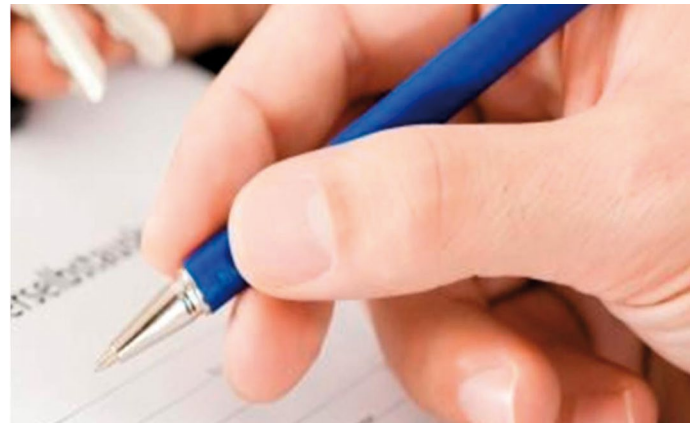
Die so im o. g. Vertrag entstandene Lücke wäre nur durch eine ergänzende Vertragsauslegung zu schließen. Dabei ist zu berücksichtigen, was die Parteien redlicherweise vereinbart hätten, wenn ihnen die Unwirksamkeit der Vertragsbestimmung bekannt gewesen wäre. Da das von beiden Parteien ver-

folgte Ziel einer langfristigen Bindung an den Mietvertrag durch einen beiderseitigen Kündigungsverzicht erreicht werden kann, ist ein solcher Ausschluss der ordentlichen Kündigung für die Dauer der Befristung anzunehmen. Die nunmehr während der Dauer des Kündigungsausschlusses ausgesprochene Kündigung der Klägerin vom 28. Februar 2011 war daher unwirksam. Der Senat hatte die Sache an das Berufungsgericht zurückverwiesen, weil dieses keine Feststellungen dazu getroffen hatte, ob die weitere, fristlose Kündigung der Klägerin wirksam ist.

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern weist darauf hin, dass Vermieter die Gestaltung von Verlängerungsoptionen in Wohnraum-

mietverträgen nach diesem aktuellen Urteil mit Bedacht und größter Sorgfalt argumentieren sollten, um ungewollte Kündigungsausschlüsse künftig möglichst zu vermeiden. Auch dieser Fall zeigt wieder einmal, dass sich Vermieter nicht immer auf bislang wirksame Klauseln berufen können. Auf die aktuelle Rechtsprechung angepasste „Haus & Grund Wohnraummietverträge“ sind in Papierform bei den regionalen Haus & Grund-Vereinen des Landesverbandes Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern in 15 Städten des Landes zu erhalten, oder elektronisch über den „Haus & Grund MV Formularshop“ im Internet unter www.hugmv.de/Mietvertrag direkt zu beziehen.

Ma/H&G M-V



Zahlung der Mietsicherheit:

Anspruch kann erlöschen

Der Zahlungsanspruch bei Kautionen erlöscht jedoch nicht schon mit Beendigung des Mietverhältnisses, sondern erst dann, wenn kein Sicherheitsinteresse des Vermieters mehr besteht.

Nach Auffassung des Bundesgerichtshofes besteht kein Rechtsgrund dafür, den Vermieter hinsichtlich der Kautionszahlung nur deswegen, weil der Vertrag beendet ist, auf den in seinen tatsächlichen und rechtlichen Voraussetzungen häufig umstrittenen Anspruch, z. B. auf Schadensersatz, selbst zu verweisen. Das heißt, auch nach Beendigung des Mietver-

hältnisses kann der Vermieter die Zahlung der Mietsicherheit noch einfordern (siehe: BGH vom 22.11.2011 – VIII ZR 65/11). Die Verjährung des mietvertraglichen Anspruchs auf Zahlung einer Mietsicherheit wird jedoch gehemmt, wenn statt der vereinbarten Barkautions eine Bürgschaft geleistet und vom Vermieter angenommen wird.

Vertragsabschluss:

Mietrechtliche Fallstricke bei der Beendigung nichtehelicher Lebensgemeinschaften

Die Zahl nichtehelicher Lebensgemeinschaften ist in den letzten Jahren auch in Mecklenburg-Vorpommern stetig gewachsen. Daher sollten sich Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer, Verwalter oder Vermieter von Wohnraum vor Vertragsabschlüssen stets über den rechtlichen Status der potenziellen Mieter informieren.

Eine pauschale Analogie zu den Vorschriften, die für Ehepartner gelten, scheidet bislang nach herrschender Meinung aus, zumal auch der Parteiwille der nichtehelichen Lebensgefährten dagegen sprechen dürfte.

Soweit Vorschriften allerdings keinen ehespezifischen Gehalt aufweisen, sondern einen für eine Beziehung zwischen nahestehenden Personen verallgemeinerungsfähigen Rechtsgedanken formulieren, kommt eine Analogie in Betracht. Das wäre dann auch bei Abschlüssen von Wohnraummietverträgen zu berücksichtigen.

Die Anwendung einzelner Regelungen zum Schutz einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft ist also nicht generell ausgeschlossen, es sei denn, diese sind die Folge der von den Ehepartnern eingegangenen umfassenden persönlichen und vermögensrechtlichen Bindung, wie etwa die Regeln über den Zugewinnausgleich etc. die von nichtehelichen Lebensgefährten

häufig gerade nicht gewünscht wird. Im allgemeinen können aber zivilrechtlichen Vorschriften oder Analogien zu familienrechtlichen Vorschriften gewählt werden. Den nichtehelichen Lebensgefährten ist es allerdings im Sinn einer privatautonomen Ausgestaltung und Organisation ihrer Gemeinschaft untereinander unbenommen, ihre Rechtsverhältnisse konkret vertraglich zu regeln. In welcher Variante sie dann ein Mietverhältnis vertraglich begründen, bleibt ihnen überlassen.

Für die Aufnahme seines Lebensgefährten in die Wohnung bedarf der Mieter zwar – im Gegensatz zur Aufnahme Familienangehöriger – der Erlaubnis des Vermieters, da der Lebensgefährte Dritter im Sinn von §§ 540, 553 BGB ist, er hat jedoch Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis! Es sei denn, in der Person des Lebensgefährten liegt ein wichtiger Grund vor, der die Versagung durch den Vermieter oder Eigentümer rechtfertigt.



So könnten z. B. die Annahme, der Wohnraum würde übermäßig belegt ausreichen. Auch aus „sonstigen Gründen“ kann dem Vermieter nicht zugemutet werden, eine Überlassung zu genehmigen. Hat allerdings der Vermieter die Aufnahme des Lebensgefährten genehmigt – oder besteht zumindest ein Anspruch darauf, muss dieser in den Schutzbereich des Mietvertrags einbezogen werden. Dabei ist vom Vermieter rational abzuwägen, ob der Partner im Vertrag ausdrücklich mit erwähnt wird! So könnte ggf. nach dem Ende einer Beziehung von dem vormaligen Partner zwar die Herausgabe der Wohnung verlangt werden, wenn er im Vertrag nicht erwähnt ist. Dieser Anspruch muss meist jedoch gerichtlich durchgesetzt werden. Würde der Vermieter den Partner einfach vor die Tür setzen, könnte dieser sich auf possessorischen Besitzschutz berufen, wobei die Wiedereinräumung des Mitbesitzes

durch das Gericht allerdings zu befristen ist. In der Regel sind dies ca. sechs Wochen ab Zerschneiden einer Beziehung.

Haben beide Lebensgefährten den Wohnraummietvertrag gezeichnet, ist von einer Innengesellschaft gemäß §§ 705 ff. BGB auszugehen.

Aus dem Zusammenleben kann der Vermieter jedoch nicht ohne weiteres auf eine Bevollmächtigung für laufende Bedarfsgeschäfte schließen. Nach Scheitern der Beziehung ergibt sich ein Anspruch auf Mitwirkung an der gemeinsamen Kündigung aus § 730 BGB. Bei Tod des Partners besteht gegebenenfalls ein Eintrittsrecht in den Vertrag gemäß §§ 563, 563 a BGB.

E. Mantik
H & G M-V

Kein Anspruch auf Erlaubnis zur Untervermietung

Gemäß § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB kann der Mieter vom Vermieter die Erlaubnis verlangen, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, wenn für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse entsteht.

Hierzu hatte inzwischen der Bundesgerichtshof entschieden, dass aus § 553 BGB jedoch kein Anspruch auf Erteilung einer generellen nichtpersonenbezogenen Untermieterlaubnis abgeleitet werden kann (BGH vom 21.02.2012 – VIII ZR 290/11). Gemäß § 553 Abs. 1 Satz 2 BGB besteht aber



selbst bei einem berechtigten Interesse ein Anspruch auf Erlaub-

nis zur Untervermietung eines Teil des Wohnraums nicht, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder dem Vermieter die Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden kann.

IMPRESSUM

Ausgabe für Mecklenburg-Vorpommern

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

Redaktion M-V: Erwin Mantik
Haus & Grund M-V e.V.
Bosselmannstr. 11 a · 19063 Schwerin
Telefon: (03 85) 2 07 52 13
Funktelefon: (01 72) 3 85 89 59
E-Mail: mantik@hugmv.de

Anzeigenaufträge und Zuschriften:
Bitte an die Redaktion M-V senden.

Druckauflage: 1.583 (IV. Quartal 2012)

Erscheinungsweise: 10 x jährlich (Doppelausgabe Dezember/Januar und Juli/August)

Jahrgang 23

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.

Vorbehalte und Rechte der Redaktion
Alle Beiträge des Magazins „Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern“ sind urheberrechtlich geschützt. Ein Nachdruck oder das Verbreiten von Inhalten, auch auszugsweise, ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Redaktion zulässig. Beiträge und Bilder mit Namen oder Initialen des Verfassers geben nicht unbedingt die Meinung der Redaktion bzw. des Landesverbandes „Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e.V.“ wieder. Für unaufgefordert zugesandte Manuskripte, Bilder oder Datenträger besteht kein Anspruch auf Bearbeitung, Rücksendung oder Weiterleitung. Die Redaktion behält sich vor, Leserbriefe zu veröffentlichen. Ein Anspruch darauf besteht jedoch nicht.

Satellitenfernsehen in Mecklenburg-Vorpommern häufigste Empfangsart

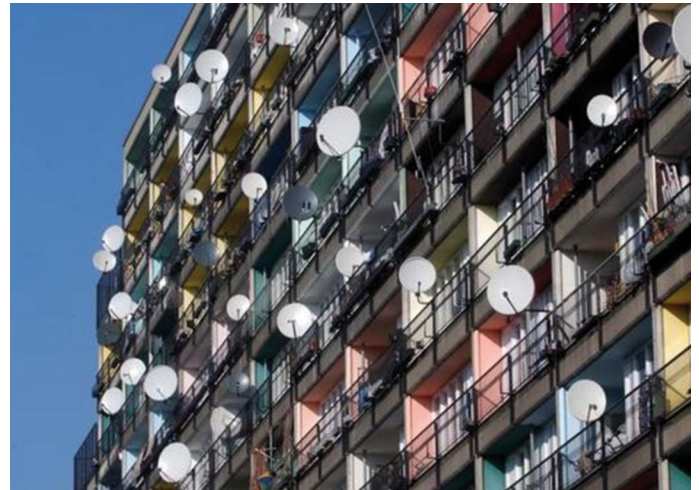
Parabolantennenmontage nur mit Zustimmung des Eigentümers oder Vermieters

In vermieteten Wohnungen mit digitalem Breitbandanschluss kann der Vermieter in der Regel seinem Mieter die zusätzliche Anbringung einer Parabolantenne untersagen.

Fernsehprogramme und das Internet kommen heute über verschiedene Wege ins Haus. Mitte 2012 hatten über 21 Millionen Haushalte einen DSL-Anschluss, während 3,6 Millionen Kabel-Internet-Anschlüsse bestanden. Die Deutsche Telekom hatte im Juni 2012 bereits 12,4 Millionen T-DSL-Anschlüsse geschaltet und realisierte damit knapp die Hälfte der DSL- und Breitband-Anschlüsse für Deutschland. Zum Jahresende 2011 betrug die Zahl an Breitband-Anschlüssen bereits 25,3 Millionen, wovon 22 Millionen auf einen DSL-Anschluss entfielen. Trotz schneller VDSL-Verbindung oder Internetzugang mit schnellem Kabelmodem und digitalem Breitbandkabelanschluss in der Wohnung möchten einige Mieter noch zusätzlich eine Parabolantenne (Satelliten-Schüssel) installieren, weil sie besondere Wünsche zum Empfang spezieller Multimediaangebote oder TV-Programme haben. Doch dazu ist stets

die Zustimmung des Vermieters erforderlich. Meist berufen sich Mieter dabei auf ihr „Recht auf Informationsfreiheit“. Dieses ergibt sich für jeden Bürger aus dem Artikel 5 des Grundgesetzes. Dagegen steht meist das Interesse der Vermieter, die ihre Hausfassade nicht durch zahlreiche graue Satelliten-Schüsseln verunzieren lassen wollen. Oft ist der Anbau mit den dazu benötigten Bohrlöchern verbunden, welche die Wände beschädigen. Zieht der Mieter dann aus, bleibt der Vermieter mit dem Problem meist allein. Ihr Recht lässt sich wiederum aus dem Eigentumsrecht des Artikel 14 GG ableiten. Besonders bei Mehrfamilienhäusern prallen diese beiden Rechtsansprüche direkt aufeinander und führen nicht selten zum Streitfall.

Inzwischen haben sich diverse Richte am Thema abgearbeitet und über die „Anbringung einer Parabol-Antenne durch Mieter“ hat sich mittlerweile eine klare Rechtspre-



Besonders an Mehrfamilienhäusern beeinträchtigt ein „Schüsselsalat“ die Gesamtansicht der Häuserfronten nachteilig

chung entwickelt, die insbesondere durch die beiden nachstehend beschriebenen BGH-Urteile vom 2. März 2005 – VIII ZR 118/04 und vom 16. Mai 2007 – VIII ZR 207/04 gefestigt wurde. Danach gilt: Für Wohnungen mit digitalem Breitbandanschluss kann in der Regel dem Mieter die Anbringung einer Parabolantenne untersagt werden. Der Vermieter ist grundsätzlich nicht dazu verpflichtet, sofern im

Haus bzw. der Wohnung bei Mietvertragsabschluss Vorrichtungen für einen einwandfreien TV-Empfang vorhanden sind Er muss diese während der Mietzeit nicht unbedingt verbessern. Möchte also ein Mieter eine Erweiterung oder Verbesserung seines TV-Empfanges erreichen, so benötigt er dazu stets die Zustimmung des Vermieters.

Ma/H & G M-V

Schönheitsreparaturen:

BGH kippt weitere Klausel

In seinem neuen Urteil (Az. VIII ZR 285/12) hat der Bundesgerichtshof (BGH) eine weitere Klausel zu Schönheitsreparaturen gekippt. Will ein Vermieter nur Kostenvoranschläge anerkennen, die er selbst einholte, so kann künftig der Mieter die Zahlung komplett verweigern.

Demnach können Mieter nicht verpflichtet werden, sich bei einem früheren Auszug anteilig an den Kosten für Schönheitsreparaturen zu beteiligen, wenn deren Berechnungsgrundlage der „Kostenvoranschlag eines vom Vermieter auszuwählenden Malerfachgeschäfts“ ist. Bei der gekippten Klausel ging es um die „Abgeltungsquote“. Wenn also ein Vermieter vom Mieter bei dessen Auszug noch keine komplette Endrenovierung verlangen kann,

soll der Mieter mit der „Quotenabgeltungsklausel“ lediglich anteilig beteiligt werden, so dass er sich selbst ebenfalls ein Firmen-Angebot unterbreiten lassen kann. Diese Klausel müsse also künftig die „berechtigten Belange des Mieters“ angemessen berücksichtigen. Bei der jetzt kassierten Klausel könnte der Mieter bislang den Eindruck gewinnen, dass er selbst kein günstigeres Angebot einholen könne.

Ma/H & G M-V

VOMEK

Metallbau • Bauschlosserei



Ihr Spezialbetrieb für Tor- und Zaunanlagen



weiter aus eigener Produktion

Rolläden • Haustüren

Überdachungen • Vordächer

Treppen • Geländer • u.v.m.

Gewerbering 5, 19077 Lübeck

Tel. 03868/4309-0 Fax: 03868/4309-28

www.vomek.de lübeck@vomek.de

Zwangsräumung von Mietwohnungen

Welche Besonderheiten haben Vermieter nach § 885 a der Zivilprozessordnung zu beachten?

Im März 2013 wurde das „Gesetz über die energetische Modernisierung von vermietetem Wohnraum und über die vereinfachte Durchsetzung von Räumungstiteln“ (MietRÄndG) verkündet.

Letzteres eröffnete die Hoffnung bei vielen Vermietern, dass eine Räumung vermieteter Wohnungen künftig leichter zu vollziehen ist.

Dies ist in der Praxis jedoch nur bedingt der Fall.

Allgemeine Hinweise

Beim „Berliner Modell“, das auch „Berliner Räumung“ genannt wird, wird eine Methode zur möglichen Kostensenkung bei Zwangsräumungen von Wohnraum angewandt. Jedoch übt der Vermieter lediglich das Vermieterpfandrecht an allen in der Wohnung befindlichen Gegenständen aus und vom Gerichtsvollzieher wird nur die Herausgabe der Wohnung an den Eigentümer bzw. Vermieter verlangt. Dabei besteht das Ziel, den Kostenvorschuss und die Gerichtsvollziehergebühren für Vermieter zu mindern.

Bei einer „klassischen“ Räumung der Wohnung erfolgt dagegen auch der Abtransport, die Verwahrung und Verwertung oder Vernichtung der Sachen durch den Gerichtsvollzieher. Daher fallen neben den Speditions- und Lagerkosten auch weitere Gerichtsvollziehergebühren an.

Aufgaben eines Gerichtsvollziehers

Eine Zwangsräumung von gekündigtem Wohnraum nach § 885 a ZPO zu veranlassen, ist ebenfalls nicht ganz einfach für Vermieter. Bei der Berliner Räumung nach § 885 a ZPO ist es in Zukunft vor allem die Aufgabe des Gerichtsvollziehers,

1. den gekündigten Mieter aus dem Besitz des Mietobjekts zu setzen.
2. Ferner ist es seine Pflicht nach (§ 885 a Abs. 6), sowohl den Mietschuldner als auch den Vermieter auf die Bestimmungen des § 885 a Abs. 2 – 5 ZPO hinzuweisen. Für den Mietschuldner dient diese Information als Hinweis über eine mögliche künftige Liquidierung seiner zurückgelassenen Habe. Eine weitere Verwertungsandrohung erfolgt dabei nicht. Der Vermieter wird über seine Pflichten bei der Vollstreckung

informiert, insbesondere darüber, dass er die Sachen des Mieters nicht sorglos behandeln darf.

er keine Wertschätzung abgeben. Mit der Dokumentation des Inventars ist die Aufgabe des Gerichtsvollziehers beendet.

Verwertung der frei ersichtlichen, beweglichen Sachen

3. Weiterhin hat der Gerichtsvollzieher eine Dokumentation der im Mietobjekt frei ersichtlichen, beweglichen Sachen vorzunehmen mit der Einschränkung, dass er nicht nach versteckter Habe in verschlossenen Behältnissen wie in Dosen, Umschlägen, Kleidungsstücken oder im Müll suchen muss. Dennoch soll die Dokumentation einen zuverlässigen Überblick über den zur Zeit der Räumung vorhandenen Bestand und Zustand der beweglichen Sachen des Mietschuldners vermitteln. Der Gerichtsvollzieher wird anhand einer Fotodokumentation die im Mietobjekt vorgefundenen Gegenstände protokollieren. Es gehört mitnichten zu dessen Pflichten, eine Aussage über deren Werthaltigkeit und Vollständigkeit zu machen. Allein aus Gründen der Amtshaftung wird

Fordert der Schuldner seine Sachen beim Gläubiger nicht binnen einer Frist von einem Monat nach der Einweisung des Gläubigers in den Besitz ab, muss der Gläubiger die nicht hinterlegungsfähigen Sachen – und darum wird es sich in der Regel handeln, von einem allgemein öffentlich bestellten, vereidigten Versteigerer verwerten lassen. Im Unterschied zur herkömmlichen Räumung nach Berliner Modell kommen indes die §§ 372 bis 380, 382, 383 und 385 des BGB zur Verwertung nicht hinterlegungsfähiger Gegenstände in Anwendung. Der Verwertungserlös ist bei der Hinterlegungsstelle des zuständigen Amtsgerichts einzuzahlen. Hinterlegungsfähige Gegen-

Vermögensnachfolge:

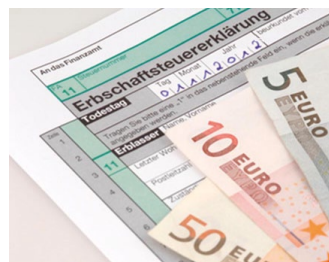
Erbaueinandersetzung könnte man vermeiden

Kaum eine andere Angelegenheit löst so verlässlich Familienstreitigkeiten aus wie die Vermögensnachfolge. Das Streitpotenzial ist hier nach wie vor recht groß. Nur wenige Erbfälle gelingen konfliktfrei.

Nach Angaben der Deutschen Vereinigung für Erbrecht gibt es bei jeder sechsten Erbschaft Auseinandersetzungen um den Nachlass. Übersteigt der Wert des Nachlasses die Summe von 100.000 Euro, sogar in jedem vierten Fall. Man kann also feststellen, dass mit der Größe des Nachlasses auch die Streitfreudigkeit der Deutschen steigt. Selbst bei Alleinerben einer Erbschaft wird in jedem fünften Fall die Erbschaft

angefochten. Häufigste Ursache von Klagen ist, dass sich fast drei Viertel der Hinterbliebenen als „Benachteiligte“ fühlen und über die Hälfte geben an, dass sie bereits vor dem eingetretenen Erbfall zerstritten waren.

Aber auch fehlende oder angeblich ungültige Testamente führen oft zu Zwist. Die Vereinigung gab an, dass nur bei rund der Hälfte aller Erbfälle in Deutschland übrigens



ein gültiges Testament vorliegt. Besonders folgenschwer ist, dass über 70 Prozent der Deutschen gar keinen letzten Willen bzw. ein Testament hinterlegt haben.

Daher rät Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern nicht nur Ei-

gentümern, ein Testament zu hinterlegen, sondern grundsätzlich auch allen anderen, deren letzter Wille in irgendeiner Form von der gesetzlichen Erbfolge abweicht. Häufig wählen Eheleute beispielsweise das „Berliner Testament“, in welchem sie sich gegenseitig als Alleinerben einsetzen. Versterben beide, erben erst die Kinder. Oft wird das Thema „Erbschaft“ leider verdrängt. Wer also möchte, dass es nach seinem Ableben im Verwandtenkreis möglichst sittlich zugeht, sollte rechtzeitig sein Testament gestalten. Aber wann bitte ist schon „rechtzeitig“?



Neue rechtliche Möglichkeiten des Vermieters können künftig Verfahrens- und Vollstreckungserleichterungen bei Kündigungen ermöglichen

stände wie Wertpapiere, wertvoller Schmuck und Bargeld sind sofort bei der Hinterlegungsstelle zu hinterlegen. Der Vermieter kann seine Forderung durch eine in einem, neben der Räumungsklage betriebenen, Verfahren erwirkte vollstreckbare Ausfertigung beim Amtsgericht geltend machen. Zu beachten ist hierbei, dass zur gleichen Zeit weitere, möglicherweise bevorrechtigte, Drittgläubiger ihre Ansprüche auf die Hinterlegungen beim Amtsgericht geltend machen können. Die Kosten des Verfahrens trägt der Mietschuldner. Diese Kosten sind anrechenbar.

durchzuführende öffentliche Pfandrechtsverwertung noch einen Ertrag erbracht hätten, als Müll entsorgt, kann ihm grobe Fahrlässigkeit zum Vorwurf gemacht werden.

Vor einer voreiligen Entsorgung der sich im Mietobjekt befindlichen Gegenstände ist es also stets ratsam, sich von einem allgemein öffentlich bestellten, vereidigten Versteigerer ein Vermieterpfandrecht-Verwertungsgutachten erstellen zu lassen. Diese sind zur Begutachtung berechtigt und auf die Unabhängigkeit im Verfahren vereidigt. Aufgrund ihrer Berufserfahrung können sie den möglichen Versteigerungswert des Pfandes feststellen.

Rechtsicherheit nur durch Gutachten

Wenn der Vermieter Gegenstände, die über die üblicherweise

Nachteile

1. für die Durchführung der Pfandrechtsverwertung muss ein in

Vermieterpfandrechtsangelegenheit erfahrener, allgemein öffentlich bestellter, vereidigter Versteigerer zur Verfügung stehen

- 2. die Ausübung des Vermieterpfandrechts kann dazu führen, dass der Anspruch auf Nutzungsschädigung gegenüber dem Mietschuldner gemäß § 546 a BGB entfällt, weil der Mietschuldner den Besitz nicht mehr vorenthält.
- 3. Der Vermieter haftet bis zur Veräußerung durch den Versteigerer für die von ihm in Pfand genommenen Gegenstände

Vorteile

- 1. Zeitersparnis – das Mietobjekt ist schnellstmöglich wieder am Markt
- 2. Druckausübung auf den Mieter, weil ein Verlust seiner Sachen droht
- 3. Informationserlangung des Vermieters durch eventuelle Einsichtnahme in Kontoauszüge, Sparbücher, und sonstige Unterlagen welche sich noch in der zu räumenden Wohnung befinden
- 4. Verwertung kann ggf. durch Zusammenlegung des Inventars aus mehreren Wohnungen durch Einschaltung eines auf Vermieterpfandrechtsverwertungen spezialisierten Versteigerers, insbesondere in Städten, rationeller betrieben werden kann

5. verringerte Abhängigkeit vom Gerichtsvollzieher bei der Räumungsvollstreckung

6. Es kann viel in Eigenleistung durchgeführt werden.

Die neuen Handlungsmöglichkeiten des Vermieters können zwar in der mietrechtlichen Praxis einerseits zu nennenswerten Verfahrens- und Vollstreckungserleichterungen führen. Auf der anderen Seite sind jedoch aus meiner Sicht die gesetzlichen Normen weiterhin mit nicht unerheblichen Haftungsrisiken für Vermieter verbunden. Hinzu kommen in Mecklenburg-Vorpommern unglaublich trägen Reaktionszeiten der Gerichte, die jeden Vermieter bis zur Umsetzung des Titels erhebliche finanzielle Belastungen aufbürden, die diesen nur selten wieder erstattet werden.

Je nach Einzelfall sollten Vermieter vorab eine sachliche Abwägung der bestehenden Risiken vornehmen und sich selbst das Kosten – Nutzen-Verhältnis vergegenständlichen. Ein Vermieter muss sich dabei nicht nur bewusst sein, dass an die Anordnung einer Sicherheitsleistung nach § 283 a Abs. 1 ZPO sehr hohe Anforderungen gestellt werden, sondern auch eine Menge Probleme mit uneinsichtigen, oft aggressiv agierenden Mietern entstehen können. Daher bleibt abzuwarten, wie sich diese Methode mit den im neuen MietRÄndG verbundenen Änderungen in der Vermietungspraxis umsetzen lassen.

*E. Mantik
H & G M-V*

Staffelmietvereinbarungen:

Mieterhöhung nach Modernisierung

Für eine wirksame Staffelmietvereinbarung schreibt § 557 a BGB vor, dass die Miete für bestimmte Zeiträume in unterschiedlicher Höhe schriftlich ver-

einbart werden kann. In der Vereinbarung ist die jeweilige Miete oder die jeweilige Erhöhung in einem Geldbetrag auszuweisen (§ 557 a Abs. 1 BGB).

Die Miete muss mindestens ein Jahr unverändert bleiben, während der Laufzeit einer Staffelmiete ist eine Erhöhung nach § 558 BGB (Anpassung bis zur ortsüblichen Miete) bis § 559 b BGB (Modernisierungserhöhung) ausgeschlossen (§ 557 a Abs. 2 BGB).

Wurde eine Staffelmietvereinbarung so gestaltet, dass die jeweilige Miete oder jeweilige Erhöhung für die ersten zehn Jahre in einem Geldbetrag und erst für die nachfolgen-

den Jahre in einem Prozentsatz ausgewiesen ist, so ist die Klausel nicht insgesamt unwirksam, sondern nur für die ersten zehn Jahre (Siehe das Urteil des Bundesgerichtshofes vom 15.02.2012 – VIII ZR 197/11). Die BGH-Entscheidung ist nachvollziehbar, da für den Zeitraum, für den die Erhöhung lediglich mit einem Prozentsatz angegeben ist, die Voraussetzungen für eine wirksame Staffelmiethöhung nach § 557 a BGB nicht vorliegen.

Gemäß § 559 BGB kann der Vermieter eine Mieterhöhung vornehmen, sofern er finanzielle Aufwendungen hatte, um die Wohnung im Sinne des Gesetzes zu modernisieren. Die Höhe der zulässigen Mieterhöhung wegen Modernisierung hängt von der Höhe der vom Vermieter getätigten finanziellen Investitionen ab. Auf die Bezahlung der dem Vermieter von den Handwerkern in Rechnung gestellten Leistungen kommt es hingegen für

die Modernisierungserhöhung nicht an (BGH vom 20.03.2012 – VIII ZR 294/11).

Haus & Grund M-V: Der Vermieter kann auch dann Modernisierungserhöhungen vornehmen, wenn ihm die Kosten von den Handwerkern zwar zwischenzeitlich bereits in Rechnung gestellt wurden, er die Rechnungen jedoch noch nicht bezahlt hat.

Ma/H&G MV

Nebenkostenabrechnung

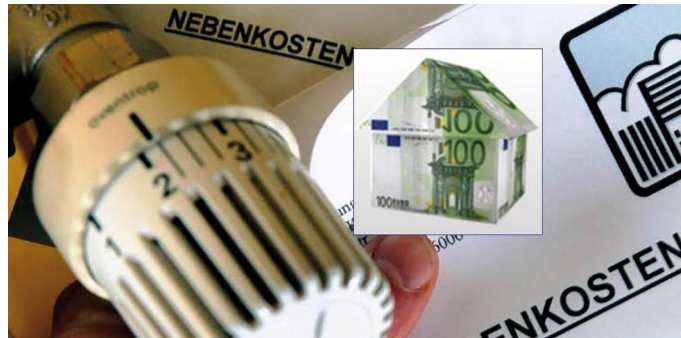
Betriebskostenerstattung an Mieter bedeutet kein Schuldanerkenntnis des Vermieters

In seinem Urteil vom 10. Juli 2013 (Az. XII ZR 62/12) hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass eine vorbehaltlose Erstattung eines Betriebskostenguthabens durch den Vermieter auch

im Gewerberaum-Mietverhältnis kein deklaratorisches Schuldanerkenntnis darstellt. Damit festigt der BGH seine bisherige Rechtsprechung zu Erstattungen.

Im aktuellen Fall zahlte ein Vermieter einer Gewerbeimmobilie seinem Mieter nach erstellter Betriebskostenabrechnung ein Guthaben zurück. Der Mieter erhob dennoch gegen die Betriebskostenabrechnung Einwände, die zu einer Änderung der Nebenkosten/Betriebskosten-Abrechnung führte. In dieser führte der Vermieter erstmals auch die zuvor versehentlich nicht berücksichtigte Grundsteuer auf und verlangte vom Mieter die anteilige Rückerstattung des vorab ausgezahlten Betriebskosten-Guthabens.

Der Bundesgerichtshof gab in seiner Entscheidung der Klage des Vermieters recht. Seit der Einführung der Abrechnungs- und Einwendungsfristen gemäß § 556 Abs. 3 BGB gebe es kein Bedürfnis mehr für die Annahme eines deklaratorischen Schuldanerkenntnisses.



Im Normalfall sind die Vorauszahlungen für Betriebskosten jährlich abzurechnen. Dabei ist vom Vermieter stets der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten. Die Abrechnung ist dem Mieter in der Regel spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums zuzuleiten. Nach Ablauf dieser Frist ist die

Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Zwar fänden die Einwendungs- und Ausschlussfristen gemäß § 556 Abs. 3 Satz 3 und 6 BGB auf Gewerberaummietverhältnisse oft keine Anwendung, doch gelten die Verjäh-

rungsfristen für Abrechnung und Einwände. Zur Begründung eines Schuldanerkenntnisses fehle es, so der BGH, aber an einem wirksamen Vertrag. Dieser könne zwar auch stillschweigend durch schlüssiges Verhalten entstehen. Die Auskehr eines errechneten Guthabens stelle aber eine reine Erfüllungshandlung des Vermieters dar, ohne dass ihr ein rechtsgeschäftlicher Erklärungswert zukomme.

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern weist darauf hin, dass unabhängig von dieser vermietetfreundlichen Entscheidung des BGH bei der Abrechnung der Neben- und Betriebskosten möglichst sämtliche (umlegbaren) Kosten aufgeführt sein sollten, um meist problematische Nachforderungen an seine Mieter zu vermeiden.

Ma/H & G M-V

IM LANDESVERBAND HAUS & GRUND MECKLENBURG-VORPOMMERN ORGANISIERTE MITGLIEDSVEREINE

Haus & Grund- Vereine in M-V	Vorsitzende/r	Telefon	Wann/Sprechzeiten	Wo
Anklam	Gunnar Wessel	0 39 71/24 31 30	2. und 4. Di im Monat 16 – 18 Uhr	17389 Anklam Pasewalker Allee 23
Boizenburg	Jens Prötzig	03 88 47/3 35 47	Wochentags abends nach tel. Absprache	19258 Boizenburg Schützenstraße 7
Friedland	Norbert Räth	03 96 01/2 16 60	Di 9 – 12 und Do 9 – 12 + 13 – 17 Uhr (o. tel. Ver.)	17098 Friedland Marienstraße 17
Greifswald	Eckehard Bürger	0 38 34/50 01 59	Mo 17 – 18 Uhr	17489 Greifswald Wiesenstraße 18
Hagenow	Günter Westendorf	0 38 83/72 22 71	1. Mi im Monat 17 – 18 Uhr (oder tel. Ver.)	19230 Hagenow Fritz-Reuter-Straße 11
Malchow	Frank Eckstein	03 99 32/1 39 53	Termine nach telefonischer Vereinbarung	17213 Malchow Kurze Straße 23
Neubrandenburg	Jens Arndt	03 95/5 66 71 00	Termine nach telefonischer Beratung	17033 Neubrandenburg Südbahnstraße 17
Neustrelitz	Rainer Urbanek	0 39 81/44 26 43	Termine nach telefonischer Vereinbarung	17235 Neustrelitz Louisestraße 18
Ribnitz-Damgarten	Margrid Parr	0 38 21/81 29 76	Mo – Fr 8 – 16 Uhr	18347 Ribnitz-Damg. Lange Straße 86
Rostock	Matthias Zielasko	03 81/45 58 74	Mo 17 – 18 und Do 10 – 12 Uhr	18057 Rostock Wismarsche Straße 50
Schwerin	Monika Rachow	03 85/5 77 74 10	Mo 18 – 19 und Mi 14 – 17 Uhr	19053 Schwerin Heinrich-Mann-Straße 11/13
Stralsund	Jens Pergande	0 38 31/29 04 07	Di und Do 16 – 18 Uhr	18439 Stralsund Am Knieperwall 1a
Uecker-Randow	Michael Ammon	0 39 73/4 38 00	Termine nach telefonischer Vereinbarung	17309 Pasewalk Stettiner Straße 25 c
Waren	Özden Weinreich	0 39 9 1/6 43 00	Termine nach telefonischer Vereinbarung	17192 Waren Siegfried-Marcus-Straße 45
Usedom (Insel)	Dietrich Walther	0 38 36/60 04 39	1. Fr im Monat 17 – 19 Uhr (oder tel. Ver.)	17450 Zinnowitz Neue Strandstraße 35
Landesverband Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern				
H & G M-V/Präsident	Lutz Heinecke	03 85/5 77 74 10	Mo 17 – 19 Uhr	19053 Schwerin Heinrich-Mann-Straße 11/13
Internet/Vizepräs.	Thomas Kowalski	03 81/4 90 00 26	Termine nach telefonischer Vereinbarung	18057 Rostock Wismarsche Straße 50
Sprecher/Medien	Erwin Mantik	03 85/2 07 52 13	Termine nach telefonischer Vereinbarung	19063 Schwerin Heinrich-Mann-Straße 11/13
Geschäftsstelle	Sylvia Knop	03 85/5 77 74 10	Mo 18 – 19 und Mi 14 – 17 Uhr (oder tel. Ver.)	19053 Schwerin Heinrich-Mann-Straße 11/13
Rostock Hausverwaltung	Regina Vietinghoff	03 81/4 90 00 26	Termine nach telefonischer Vereinbarung	18057 Rostock Wismarsche Straße 50
Eigentums- u. Hausverwaltung	Karin Redmann	03 85/5 77 74 08	Termine nach telefonischer Vereinbarung	19053 Schwerin Heinrich-Mann-Str. 11/13
Stralsund Hausverwaltung	Frau Pawek	0 38 31/29 04 07	nach tel. Vereinbarung	18439 Stralsund Knieperwall 1A

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