



Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern

Eigentümerschutz-Gemeinschaft der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer

Gemeinsam Interessen vertreten



Erholsam die sommerliche Vielfalt
Mecklenburg-Vorpommerns erschließen

Wenn Sie in diesem Jahr nicht auf Reisen gehen sollten, was mittlerweile immer mehr Menschen im Nordosten aufgrund enormer politischer Spannungen vorhaben, macht man als Eigentümer auch in seinem Garten oder der näheren Umgebung des Heimatortes häufig sehr gute Erholungsmöglichkeiten aus. Vorteilhaft ist es besonders dann, wenn man in der Nähe des Wassers wohnt.

In unserem gesamten Land der Seen und Wälder finden außerdem Erholungssuchende des gesamten Touristikbereichs eine unglaubliche Vielfalt und Flexibilität in Form unterschiedlichster Angebote. Gelobt wird vor allem die vergleichsweise gute Luft, unsere

landschaftliche Vielfalt, sowohl Orte voller Ruhe als auch landesweit eine meist intakte Natur, aber auch Trubel und Internationalität, wie z. B. am Passagier-Kai in Warnemünde bilden tolle Anlaufpunkte.

Andere Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer erholen sich u. a. am Wasser, bei leichter Gartenarbeit im Freien oder den unterschiedlichsten sportlichen Aktivitäten. Dabei kommt es meist darauf an, vom Alltag abzuschalten, sich vom üblichen Stress zu befreien und einfach neue Kraft tanken. Gewerblich aktive Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer haben allerdings besonders in den Sommermonaten eine Menge zu tun, falls sie Ferienwohnungen oder sonstige Tourismusangebote betreiben.

Allen Mitgliedern und Freunden des Magazins „Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern“ wünschen wir eine angenehme, erlebnisreiche Sommer- bzw. Urlaubszeit. Auch der Vorstand des Landesverbandes Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e. V. wünscht allen Mitgliedern, den mit dem Verband Haus & Grund verbundenen Menschen sowie all unseren Gästen eine entspannte Sommerzeit im schönen Nordosten unseres vielfältigen Deutschlands!

Beachten Sie: Auch einige Büros der regionalen Ortsvereine von Haus & Grund M-V haben während der Sommerzeit wegen Urlaub geschlossen!

*Erwin Mantik
Ehrenpräsident Haus & Grund M-V*

Norbert Räth bleibt Vorsitzender der Friedländer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer

Langjähriges Haus & Grund-Mitglied des Landesvorstandes Norbert Räth (Bild) nun zwar im beruflichen Ruhestand, aber im Ehrenamt geht's aktiv weiter.

In der Zeitung „Nordkurier“ war zu lesen: „Friedländer Wohnungsverwalter Norbert Räth übergibt Immobilienfirma HWI an Nachfolger Markus Lehmann von der ME-LE Immobilien GmbH aus Torgelow und macht beruflich Schluss“. Insgesamt war der studierte Diplomingenieur für Maschinen- und Ingenieurwesen über 22 Jahre als „Selbständiger“ im Bereich der Haus- und Grundstücksbetreuung, Wohnungsverwaltung und dem Immobilienservice im Umland von Friedland tätig. Er hatte aufgrund seiner Erfahrungen stets gute Kontakte zu den Eigentümern – aber auch den Mietern der Wohnungseinheiten.

Letztlich betreute seine Firma 487 Wohneinheiten in den Kommunen Friedland, Neubrandenburg, Siedenbollentin, Altentreptow, aber auch in Koserow oder auf der Insel Usedom. Später kamen noch diverse Gemeindewohnungen Friedlands hinzu. Übernommen hat die Firma HWI also der 40-jährige Neu-Chef Markus Lehmann, bislang Chef der ME-LE Immobilien. Dessen Firma hatte rund 600 Wohneinheiten im Bestand, mit Räths Bestand sind es jetzt mehr als 1.000. Erfreulich für den Landesverband Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern: Herr Lehmann wurde bei Haus & Grund Friedland auch Mitglied.

Jetzt freut sich Norbert Räth zwar erst einmal auf seinen Ruhestand, der aus der Sicht von Haus & Grund Friedland



aufgrund seiner über zwei Jahrzehnte andauernden ehrenamtlichen Mitarbeit im Friedländer Ortsverein sowie im Landesverbands-Vorstand wohl eher als ein „Unruhe-Stand“ landen wird.

Der Grund: Auf der letzten Jahreshauptversammlung von Haus & Grund Friedland e. V. im März wurde der 65-Jährige erneut für zwei Jahre in seinem Amt als Vorsitzender bestätigt. Überhaupt lief die Haus & Grund-Veranstaltung – wie gewohnt – unkompliziert und reibungslos ab. Die Mitglieder waren mit der Arbeit des Vorstandes unter seiner Leitung in der letzten Periode zufrieden und die Revisionskommission bestätigte einen korrekten Umgang mit den finanziellen Mitteln des Vereins.

Norbert Räth: „Ich freute mich über das Vertrauen, dass unsere Friedländer Haus & Grund-Mitglieder mir für weitere zwei Jahre schenken und nahm mit Freude die Wiederwahl zum Vorsitzenden des Ortsvereins an“. Der

Landesvorstand von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern gratuliert herzlich und wünscht unserem im Landesverband bewährten Haus & Grund-Mitstreiter Norbert Räth – an der Seite seiner Frau – eine gesunde, erlebnisreiche Zukunft.

*Erwin Mantik
Ehrenpräsident Haus & Grund M-V*

HAUS & GRUND BOIZENBURG

BOIZENBURGER „HAUS & GRUND TREFF IM GRÜNEN“



Am Sonntag, den 18. Juni 2017, findet ab 14.30 Uhr für Mitglieder von Haus & Grund Boizenburg ein „Treff im Grünen“ statt.

Wir möchten alle garteninteressierten Mitglieder des Boizenburger Haus & Grund Vereins zur gemütlichen Kaffeerunde einladen. Im Garten bei der Familie Niemann, Schäferbrink 9, in Boizenburg treffen wir uns und erwarten einen regen Austausch von „Gartengeschichten sowie Tipps rund um Blumen und Blüten“.

Um telefonische Rückmeldung wird gebeten: Tel. (03 88 47) 5 57 27

Flotte Mieter- und Vermieterinformationen per Lesertelefon



Im Rahmen des Lesertelefons, das am 3. Mai 2017 von 10 bis 12 Uhr im SVZ-Medienhaus in Schwerin stattfand, nahmen zwei Vertreter des Mieterbundes Schwerin sowie als Experten von Haus & Grund Schwerin Frau Monika Rachow und Herr Lutz Heinecke teil.

Auch dieses Mal ging es darum, sowohl anfragende Mieter als auch Vermieter über deren Rechte und Pflichten zu informieren, die sich aus einem Mietverhältnis ergeben. Während es Anrufern aus dem Mieterbereich unter anderem um Probleme ging, die mit dem Mietrecht nach Trennungen von Ehepartnern, Reparaturkostenansprüchen nach Keller-Einbrüchen, dem

Schimmelpilzbefall oder Betriebskostenabrechnungen zusammenhängen, bildeten die Themen Schönheitsreparaturen, Kauttionen bzw. Fragen zu den Mietverträgen auf der Vermieterseite den Haupttenor.

Auszugsweise möchten wir Ihnen einige Telefon-Antworten der Vermieterseite, für die unsere Schweriner Haus & Grund-Vertreter Frau Rachow und Herr Heinecke zur Verfügung standen, vorstellen:

Frage: Mein Mieter hat das Mietverhältnis ordnungsgemäß gekündigt. Er ist jedoch der Meinung, dass er nach neuester Rechtslage nicht mehr verpflichtet ist, Schönheitsreparaturen durchzuführen. Stimmt das?

Antwort: Nein, das stimmt so grundsätzlich nicht. Durch eine wirksame Klausel im Mietvertrag, in der dem Mieter die Schönheitsreparaturen auferlegt werden, kann der Mieter zur Durchführung derselben verpflichtet werden. Diese Klausel darf nicht „starr“ sein. Die tatsächlichen Gegebenheiten sind zu berücksichtigen. Dies kann man erreichen durch Formulierungen wie „üblicherweise“, „normalerweise“ oder Ähnliches und „soweit notwendig“.

Zu beachten ist, dass dann, wenn eine Wohnung unrenoviert vom Vermieter an den Mieter übergeben wird, bei Ende des Mietverhältnisses seitens des Mieters auch keine Renovierungspflicht besteht.

Voraussetzung ist also nicht nur eine wirksame Schönheitsreparaturklausel sondern auch eine renovierte Übergabe der Wohnung an den Mieter bei Mietbeginn. Diese muss nicht unmittelbar neu renoviert sein, aber die Wohnung muss sich in einem bewohnbaren gebrauchsfähigen Zustand befinden.

Frage: Mein Mieter behauptet, dass die Schönheitsreparaturklausel im Mietvertrag unwirksam sei. Er ist der Meinung, dass die von ihm dunkelrot und blau gestrichenen Wände der Wohnung daher nicht renoviert werden müssen. Muss ich dies so hinnehmen?

Antwort: Nein, dies müssen Sie als Vermieter nicht so hinnehmen. Unabhängig von der Wirksamkeit einer Schönheitsreparaturklausel im Mietvertrag handelt es sich dann, wenn die Wände bunt gestrichen oder mit Bordüren oder Ähnlichem versehen sind, um die rechtliche Problematik des Schadenersatzes. Das heißt, hier ist der Mieter verpflichtet, diese Wände in hellen Pastellfarben und dem üblichen Geschmack entsprechend zurückzugeben.

Der Vermieter muss also keine dunklen oder farbigen oder bemalten Wände dulden bei der Rückgabe der Wohnung. Voraussetzung für einen solchen Schadenersatzanspruch ist aber eine Fristsetzung zur Herstellung dieser Wände in dem oben beschriebenen Zustand mit der Erklärung, dass nach Ablauf der gesetzten Frist diese Leistung nicht mehr abgenommen wird und die Kosten für die dann vom Vermieter in Auftrag gegebenen Arbeiten dem Mieter auferlegt werden.

Der Vermieter muss hierbei unbedingt die sogenannte „kurze Verjährungs-

frist“ beachten, diese liegt bei sechs Monaten ab Rückerhalt der betreffenden Wohnung.

Da diese Problematik mietrechtlich stets kompliziert ist, sollten sich unsere bei Haus & Grund organisierten Vermieter zur Sache vorsorglich bei Ihrem regional zuständigen Haus & Grund-Verein beraten lassen.

Frage: Mein Mieter zahlt seit einiger Zeit seine monatliche Miete erst nach dem 15. des Monats, manchmal sogar auch erst kurz vor Monatsende. Darauf angesprochen behauptet er, dass er hierzu seit neuester Rechtslage berechtigt sei. Stimmt das?

Antwort: Nein, das stimmt nicht. Gemäß § 556 b Abs. 1 BGB ist die Miete spätestens bis zum 3. Werktag fällig. Das bedeutet aber nicht, dass die Miete zum 3. Werktag auf dem Konto des Vermieters sein muss, sondern nach neuester Rechtsprechung hat der Mieter die Miete jeweils bis zum 3. Werktag anzuweisen bzw. den Auftrag bei seiner Bank auszulösen. Gleichzeitig hat er dafür zu sorgen, dass sein Konto ausreichend gedeckt ist. Sofern Mieter im Mietvertrag einen späteren Zeitpunkt für die Fälligkeit der Miete vereinbart haben, so bleibt diese Regelung gültig.

Frage: Mein Mieter möchte die von ihm eingezahlte Kautions bei Übergabe der Wohnung ausgezahlt haben und meint, dass er hierauf einen berechtigten Anspruch hat. Muss ich tatsächlich zu diesem Zeitpunkt schon die Kautions auszahlen?

Antwort: Nein, Sie müssen die Kautions zu diesem Zeitpunkt noch nicht auszahlen. Nach neuester Rechtsprechung

wird der Anspruch des Mieters auf Erhalt der Kautions erst dann fällig, wenn für den Vermieter das Sicherheitsbedürfnis entfallen ist, mithin zu dem Zeitpunkt, zu welchem dem Vermieter keine Forderungen mehr aus dem Mietverhältnis zustehen, wegen derer er sich aus der Sicherheit befriedigen kann.

Frage: Ich habe kürzlich ein Haus mit mehreren Wohnungen gekauft. Muss ich mit meinen Mietern einen neuen Mietvertrag abschließen?

Antwort: Nein, einen neuen Mietvertrag müssen Sie mit den Mietern nicht abschließen. Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen treten Sie in die bestehenden Mietverhältnisse kraft Gesetzes ein. Sie sollten sich daher vor dem Kauf einer Immobilie unbedingt die Mietverträge zeigen lassen, um die Mietvertragsbedingungen bereits vor dem Eigentumserwerb zu kennen.

Anzeige

VOMEK
Metallbau • Bauschlosserei

Ihr Spezialbetrieb für
Überdachungen und Wintergärten
aus Aluminium- oder Kunststoffelementen



Fertigung nach Maß ohne Aufpreis

Gewerbering 5, 19077 Lübesse
Tel. 03868/4309-0 Fax: 03868/4309-28
www.vomek.com lübesse@vomek.de

HAUS & GRUND BOIZENBURG:

Straßenausbaubeiträge endlich abschaffen!

Es scheint Bewegung in die Diskussion zu den Straßenausbaubeiträgen zu kommen: Im Innenausschuss des Landtages von Mecklenburg-Vorpommern wird es am 29. Juni 2017 auf Antrag der Linksfraktion ein Expertengespräch zur Frage der Straßenausbaubeiträge für Anlieger geben.

Die Anliegerbeitragsfreiheit gibt es in Deutschland bereits in Baden-Württemberg, Berlin und Hamburg. Interessant ist auch, dass in der Schweriner Stadtvertretung im März Bündnis 90/Die Grünen und die Unabhängigen Bürger einen entsprechenden Antrag zur Abschaffung der Straßenausbaubeiträge einbrachten. Leider haben sich die Regierungsparteien SPD und CDU in diesem Bundesland in der Vergangenheit Haus- und Grundeigentümern nicht besonders zugewandt. Ich denke nur an die leidige Geschichte mit den Beitragsnacherhebungen für Altanschließer und die gesetzliche Legalisierung von Nacherhebungsbescheiden. Die schon immer prächtig dastehenden Wasser- und Abwasserzweckverbände

im Land hätten diese staatlich verordnete Alimentierung überhaupt nicht gebraucht.

Aber auch die ständige Nötigung der Kommunen durch das Innenministerium zur Erhöhung der Grundsteuern auf das sogenannte „Durchschnittsniveau“ im Land ist eine Spirale ohne Ende. Von der sogenannten Gerichts- und Kreisgebietsreform, die kein Genniestreich im Interesse der Haus- und Grundeigentümer war, ganz zu schweigen. Man hat nicht den Eindruck, dass weder Kosten gespart, noch die Bearbeitungszeiten an den Gerichten deutlich gesenkt worden sind. Auf ein Räumungsurteil gegen säumige Mieter kann man schon mal Monate warten, zum Schaden des klagenden Vermieters. Schön ist aber, dass die CDU und die SPD nun Gesprächsbereitschaft signalisiert haben.

Der Erhalt der Infrastruktur und damit ein funktionsfähiges Straßennetz sind keine innergemeindlichen Angelegenheiten oder gar die der betroffenen Anlieger, sondern eine wesentliche Grundlage des gemeinschaftlichen

Zusammenlebens und damit ein Teil der öffentlichen Daseinsfürsorge. Diese muss durch den Staat gewährleistet werden. Es ist nicht nachvollziehbar, dass Einzelne die maßgeblichen Lasten (Anschlussbeiträge) tragen sollen, obwohl sie durch die Maßnahmen gegenüber der Allgemeinheit nicht „bevorzugt“ werden, so wie derzeit rechtlich argumentiert wird. In der Vergangenheit konnten wir oft beobachten, dass bereits erschlossene Grundstücke mit einer erneuerten Straße mit einem Anschlussbeitrag herangezogen wurden, obwohl die alte Straße, wenn sie ausreichend durch die Kommune unterhalten worden wäre, nicht erneuerungswürdig war. Dies dürfte uns in naher Zukunft ein weiteres Mal blühen, da die notwendigen Unterhaltungen durch die Kommunen, aufgrund der desolaten Haushalte einfach ausbleiben. Hier wird ein verdeckter Schuldenberg angehäuft, den sich kein Hauseigentümer mit seiner Immobilie leisten würde, wenn er nicht einen erheblichen Wertverlust erleiden wollte.

Die Landesregierung betreibt derzeit auf Kosten der Kommunen ihre Haushaltskonsolidierung. Die Kommunen, wie auch die Stadt Boizenburg, sind daher kaum handlungsfähig. Es ist also an der Zeit, dass die Regierungsparteien endlich handeln und die Kommunen mit ihren Haus- und Grundeigentümern entlasten und gerecht behandeln!

*Jens Prötzig
Vorsitzender
Haus & Grund Boizenburg*





Zur Steuerbefreiung ererbter Immobilien

Keine Erbschaftsteuerbefreiung bei unentgeltlicher Überlassung der Immobilie an Dritte.

Eltern können ihren Kindern eine von ihnen selbst bewohnte Immobilie als Familienheim erbschaftsteuerfrei vererben, sofern die Kinder die Selbstnutzung nach dem Erbfall mindestens für zehn Jahre fortführen.

Der Bundesfinanzhof hat hierzu entschieden, dass die Steuerbefreiung nicht beansprucht werden kann, wenn die ererbte Immobilie nach dem Erbfall nicht selbst genutzt, sondern unentgeltlich Dritten überlassen wird. Im Entscheidungsfall hatte eine Tochter von ihrem Vater den hälftigen Miteigentumsanteil an einer Eigentumswohnung geerbt. Diese Wohnung hatte er bis zu seinem Tod mit seiner Frau – der Mutter der Erbin – bewohnt. Nach seinem Tod wohnte die Witwe allein in der Wohnung. Die Tochter überließ ihr den geerbten hälftigen Miteigentumsanteil unentgeltlich zur Nutzung. In ihrer Erbschaftsteuer-Erklärung machte die Tochter für den Erwerb des hälftigen Miteigentumsanteils die Steuerbefreiung für Familienheime geltend. Das versagte ihr jedoch das Finanzamt. Somit stellt die unentgeltliche Überlassung einer Wohnung an Dritte (in diesem Fall sogar an Angehörige) keine Selbstnutzung zu eigenen Wohnzwecken im erbschaftsteuerlichen Sinne dar. Das Finanzamt hat daher die Steuerbefreiung zu Recht versagt.

Eine Steuerbefreiung für Familienheime wird danach nur gewährt, wenn die Immobilie beim Erben unverzüglich zur Selbstnutzung, also zu eigenen Wohnzwecken bestimmt ist. Der Erbe muss die Wohnung somit selbst zu eigenen Wohnzwecken nutzen wollen und diese Absicht auch tatsächlich umsetzen. Diese Voraussetzungen waren im Urteilsfall nicht erfüllt.

Ma/Haus & Grund M-V



Haus & Grund-Hinweis: Eine steuerlich relevante Selbstnutzung konnte die Tochter auch nicht aus dem Umstand herleiten, dass sie gelegentlich in der Wohnung übernachtete und außerdem einen Raum zur Nachlassverwaltung genutzt hatte. Aufgrund dieser Nutzung hatte sie nach Ansicht des BFH in der Wohnung nicht ihren Lebensmittelpunkt begründet, was jedoch in jedem Fall Voraussetzung für die Anerkennung einer steuerlich relevanten Selbstnutzung wäre.

Erbrecht bei eingetragenen Lebenspartnerschaften

Entsprechend des Lebenspartnerschaftsgesetzes sind folgende Hinweise zu beachten: Soweit gleichgeschlechtliche Paare rechtswirksam eine Lebenspartnerschaft durch entsprechende Erklärung vor der zuständigen staatlichen Behörde begründet haben, steht dem/der überlebenden Lebenspartner/in beim Tod des Erblassers neben Verwandten der ersten Ordnung (also Kinder, Enkel, Urenkel usw.) ein Viertel, neben Verwandten der zweiten Ordnung (also den Eltern des Erblassers und deren Abkömmlingen) oder neben Großeltern die Hälfte des Nachlasses zu.

Sind weder Verwandte erster oder zweiter Ordnung noch Großeltern vorhanden, so erbt der/die Lebenspartner/in gesetzlich bedingt allein. Selbstverständlich können auch gleichgeschlechtliche Lebenspartner ihre Erbfolge abweichend von den vorstehend dargestellten gesetzlichen Regelungen durch Testament, gemeinschaftliches Testament oder Erbvertrag regeln. Diese testamentarischen oder erbvertraglichen Regelungen stehen dann den gesetzlichen Bestimmungen voran. Bei Auflösung der Lebenspartnerschaft vor Eintritt des Erbfalls verlieren Testament und gemeinschaftliches Testament wie bei Ehepartnern ihre Wirkung. Es sei denn, dass die entsprechende Verfügung zwischen den Partnern auch für den Fall der Auflösung der Lebenspartnerschaft schriftlich bekundet wurde.

Haus & Grund M-V

Anzeigen

WEBER ABDICHTUNGSTECHNIK
Feuchtigkeitsprobleme?
 Günstige Mauertrockenlegung. Geringe Kosten & schneller Effekt!
 Neuhofer Weg 10 • 19217 Campow • Tel. 038875 20559

VOMEK
 Metallbau • Bauschlosserei

Ihr Spezialbetrieb für Tor- und Zaunanlagen

weiter aus eigener Produktion
 Rollläden • Haustüren
 Überdachungen • Vordächer
 Treppen • Geländer • u.v.m.

Gewerbering 5, 19077 Lübesse
 Tel. 03868/4309-0 Fax: 03868/4309-28
 www.vomek.de lübesse@vomek.de

Glattvlies als Alternative zu verputzten Wänden

Eine ausschlaggebende Rolle in einem puristischen Wohnkonzept spielt jeweils die individuelle Wandgestaltung. Besonders glatte Wände sind prädestiniert dafür, einen cleanen Look im Wohnumfeld zu schaffen.

Wer dann vor der Entscheidung steht, einfach mit Putz oder lieber mit Glattvlies zu gestalten, greift am besten zu einem modernen Trendvlies. Glattvliesstapeten garantieren ein optisch überzeugendes Ergebnis und liefern den Bewohnern viele Vorteile gegenüber dem üblichen Putz.

Diese werden einfach in Wandklebetechnik auf die trockene, ebene Wand angebracht und danach überstrichen.

Dabei führt meist schon ein einziger Anstrich – eine gut deckende Farbe vorausgesetzt – zu einem einheitlichen Resultat. Ein weiterer Vorzug zeigt sich in Neubauten. Hier verursachen Bewegungen im Mauerwerk in einigen Fällen noch vermehrt Setzrisse etc., die dann auf verputzten Oberflächen sichtbar sind. Wurde jedoch das Riss überbrückende Trendvlies angebracht, bleibt das Wandbild okay.

Da das Vliesmaterial atmungsaktiv und feuchtigkeitsregulierend ist, wirkt es sich zudem positiv auf das Raumklima aus. Und selbst bei einer späteren Wiederherstellung des Ursprungszustandes profitieren die Bewohner, denn anders als herkömmlicher Putz, der mühevoll abgeschliffen werden muss,



Mit Trendvlies kann man nicht nur glatte Wände erzielen, man profitiert auch von weiteren Vorteilen, welche eine Glattvliesstapete gegenüber dem Mörtelputz hat.

lässt sich das Vlies einfach von der Wand abziehen.

Mehr Infos:
www.erfurt.com

IM LANDESVERBAND HAUS & GRUND MECKLENBURG-VORPOMMERN ORGANISIERTE MITGLIEDSVEREINE

Haus & Grund- Vereine in M-V	Vorsitzende/r	Telefon	Wann/Sprechzeiten	Wo		
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	Gützkower Straße 51
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
Neubrandenburg	Jens Arndt	03 95/5 66 71 00	Termine nach telefonischer Vereinbarung	17033	Neubrandenburg	Südbahnstraße 17
Neustrelitz	Oliver Giertz	0 39 81/20 41 49	tel. Anmeldung/Gesch.-Adr. Herma Günther	17235	Neustrelitz	Strelitzer Straße 56
Ribnitz-Damgarten	Sieglinde Kretschmer	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	Mi 16 – 18 Uhr	18439	Stralsund	Am Knieperwall 1 a
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	19053	Schwerin	Heinrich-Mann-Straße 11/13
Geschäftsstelle	Manfred Engel	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
Stralsund Hausverwaltung	Frau Pawek	0 38 31/29 04 07	nach tel. Vereinbarung	18439	Stralsund	Knieperwall 1 A

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

GEWERBEMIETVERTRÄGE

Geschäftsraummietvertrag kann auch noch nach Übergabe der Räume angefochten werden

Es ging im Fall um ein Urteil des Bundesgerichtshofes vom 06.08.2008 (Az. XII ZR 67/06), welches die Anfechtung eines Rechtsgeschäfts nach § 142 Abs. 1 BGB mit der Folge beurteilt, dass ein Rechtsgeschäft von Anfang an als nichtig anzusehen ist.

Zumindest für den Bereich der Geschäftsraummiete hatte der Bundesgerichtshof hier einen langen Streit unter Juristen entschieden. Zwar war es bislang unstrittig, dass ein Mietvertrag wegen arglistiger Täuschung vor Übergabe der Mietsache an den Mieter angefochten werden kann.

Ob – und falls ja, mit welcher Rechtsfolge eine derartige Anfechtung jedoch auch nach Übergabe eines Geschäftsobjektes erfolgen kann, war bislang oft umstritten:

- Einige Juristen vertraten die Auffassung, dass das Recht zur Anfechtung wegen arglistiger Täuschung durch das Recht zur fristlosen Kündigung

verdrängt werde, wenn die Mietsache dem Mieter überlassen worden sei.

- In Gegenmeinung kamen Juristen zu dem Schluss, dass ein Mietvertrag jederzeit angefochten werden könne, jedoch nach Übergabe nicht die „normale“ Rechtsfolge einer Anfechtung – gem. § 142 BGB – sondern nur die Unwirksamkeit des Mietvertrages ab Erklärung der Anfechtung („ex nunc“) eintreten dürfe.

Der Bundesgerichtshof hatte in diesem Streit entschieden, dass eine Anfechtung wegen arglistiger Täuschung auch nach Überlassung der Mietsache an den Mieter jederzeit, also auch noch nach dem Ende des Mietverhältnisses – mit der Folge der Unwirksamkeit des Vertrages von Anfang an möglich wäre. Zur Begründung führte das Gericht an, dass das Anfechtungsrecht gemäß § 123 BGB nicht durch die mietrechtliche Kündigungsvorschrift des § 543 BGB verdrängt werde, weil beide Vorschriften unterschiedliche Sachverhalte regelten und unterschiedliche

Schutzzwecke verfolgten. Außerdem gebe es auch bei der Rückabwicklung des angefochtenen Mietverhältnisses bei dessen Unwirksamkeit von Anfang an keine Probleme.

Anders als bei in Vollzug gesetzten Arbeits- und Gesellschaftsverträgen bestehe bei einem Gewerberaummietverhältnis keine besonders intensive Leistungsbeziehung mit starkem Persönlichkeitsbezug, wie dies z. B. bei einem Arbeitsvertrag ist, noch ein erhöhtes Verkehrsschutzbedürfnis für Gläubiger besteht, wie es beim Gesellschaftsvertrag meist vorkommt. Beim Mietvertrag handele es sich dann um „ein einfach strukturiertes Austauschverhältnis, bei dem die Rückabwicklung in der Regel keine besonderen Schwierigkeiten aufwirft. Selbst soziale Belange gäben keinen Anlass für einen erhöhten Bestandsschutz des Gewerberaummietverhältnisses.“

Ma/Haus & Grund M-V

Impressum

Ausgabe des Haus- und Grundeigentümer-Ausgabe für Mecklenburg-Vorpommern

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

Redaktion M-V: Erwin Mantik
Haus & Grund M-V e. V.
Bosselmannstr. 11 a, 19063 Schwerin
T 03 85-2 07 52 13
M 01 72-3 85 89 59
mantik@hugmv.de

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

Druckauflage: 1.575 (IV. Quartal 2016)

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

Jahrgang 27

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.