

HAUS & GRUND

IM LANDKREIS SCHAUMBURG



AUSGABE **11**
Oktober 2009

ab Seite 9

Haus & Grund-Verein
Bad Nenndorf:
Jahreshauptversammlung/
Vereinsausflug in die
Dr. Oetker Welt und
Bad Salzuflen



ab Seite 16

Haus & Grund-Verein
Bückeburg:
Mietkataster erspart teures
Sachverständigengutachten/
Ausflug in das Mühlenmuseum
Gifhorn

ab Seite 10

Haus & Grund-Verein
Obernkirchen:
Nachbarschaftsstreitigkeiten
vor Schaumburger Gerichten/
Grundschulden-Freiheit hat
Vorrang vor Ersparnisgründen/
Endgültige Entscheidung zum
Erbschaftssteuerrecht steht
noch aus/ Jahresausflug zum
Gardasee

ab Seite 18

Aktuelle Urteile und
Meldungen



Der Jägerzaun

Nachbarschaftsstreitigkeiten vor Schaumburger Gerichten

Aufgrund eines aktuellen Urteils des Amtsgerichts Bückeburg aus dem Sommer dieses Jahres möchte ich hier über einen von mir begleiteten Nachbarschaftsstreit berichten, der so oder in ähnlicher Form häufiger vorkommt.

Der Sachverhalt

Die Parteien sind Nachbarn. Zwischen ihren Grundstücken verläuft ein Jägerzaun, von dem unklar ist, auf welchem Grundstück er steht, da der Grenzverlauf nicht eindeutig zu klären ist. Der Jägerzaun ist schon älter. Und es kommt, wie es kommen muss: Meine Mandanten werden von der gegnerischen Partei aufgefordert, den Jägerzaun instandzusetzen beziehungsweise diesen abzureißen und einen neuen Jägerzaun zu errichten.

Nach erfolgter rechtlicher Beratung verweigern meine Mandanten dieses Ansinnen und verweisen die gegnerische Partei auf § 27 des niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes (Einfriedungspflicht), aus dem sich ergibt, dass im vorliegenden Fall die gegnerische Partei einfriedungspflichtig ist, also selbst einen Zaun zu errichten hat. Statt sich damit zufrieden zu geben, reicht die gegnerische Partei Klage beim Amtsgericht Bückeburg ein und beantragt dort, dass meine Mandanten dazu verurteilt werden, den alten Jägerzaun abzureißen und durch einen neuen Jägerzaun zu ersetzen.

Begründet wird die Klage unter anderem damit, dass § 27 des niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes nicht anwendbar sei, da es zwischen den jeweiligen Voreigentümern der Grundstücke eine Vereinbarung gegeben habe, dass die Voreigentümer meiner Mandanten die Einfriedungspflicht übernehmen und sich auch um die Instandhaltung kümmern würden.

Daraufhin wurde von mir eine sogenannte Widerklage eingereicht: mit dem Antrag, dass – sollten

meine Mandanten zum Abriss des alten Jägerzaunes verurteilt werden – die gegnerische Partei sodann eine neue Einfriedung gemäß § 28 des niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes zu errichten habe. Durch ein Sachverständigengutachten wurde festgestellt, dass sich der alte Jägerzaun zu etwa zwei Drittel auf dem Grundstück meiner Partei befindet. Dies war bis dahin streitig.

Das Urteil

Vom Amtsgericht Bückeburg erging folgendes Urteil (Aktenzeichen 30 C 243/08 – VI 30): Meine Mandanten wurden – wie nach dem Sachverständigengutachten zu erwarten war – dazu verurteilt, den alten Jägerzaun abzureißen. Die gegnerische Partei wurde hingegen dazu verurteilt eine neue ortsübliche Einfriedung gemäß § 28 des niedersächsischen Nachbarrechtsgesetzes zu errichten.

Die Auswirkungen

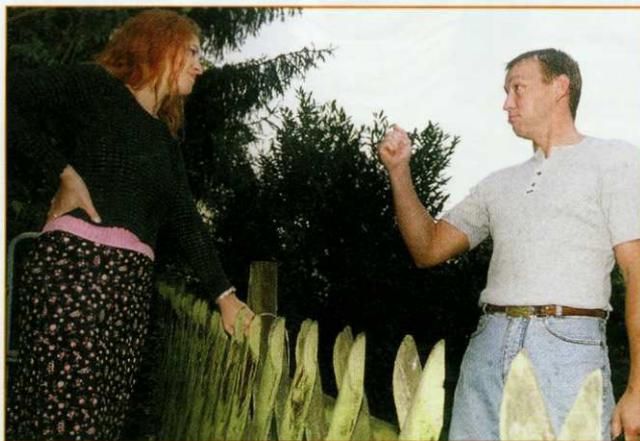
Das Abreißen des alten Zauns nahm für meine Mandanten einen halben Tag Arbeit in Anspruch. Die Errichtung einer neuen ortsüblichen Einfriedung

wird die gegnerische Partei einen Betrag von 2000 bis 3000 Euro kosten.

Anmerkungen

Absprachen zwischen Voreigentümern binden den neuen Eigentümer in aller Regel nicht. Davon gibt es zwei relevante Ausnahmen: Die erste Ausnahme ist der Fall, dass die Absprache ins Grundbuch eingetragen wurde. Dann bindet sie auch den neuen Eigentümer als Rechtsnachfolger.

Die zweite relevante Ausnahme ist der Fall, dass es sich bei der Einfriedung um eine sogenannte Grenzanlage (§ 921 BGB) handelt. Das ist der Fall,



Absprachen zwischen Voreigentümern – beispielsweise bezüglich der Instandhaltung eines gemeinsamen Zauns – binden die neuen Eigentümer in aller Regel nicht. Allerdings gibt es Ausnahmen.

wenn beide Voreigentümer beispielsweise einen Zaun willentlich und gemeinschaftlich als Grenzanlage auf der gemeinsamen Grenze errichtet haben. Treffen Sie Absprachen über die Instandhaltungspflichten, so können diese Absprachen gegebenenfalls auch den neuen Eigentümer eines der Grundstücke binden.

Maximilian Wittum

Rechtsanwalt in Obernkirchen

BÜCKEBURGER
Teppich-Center
 HELMUT HEUKE GmbH
 Leistungsstark durch Großeinkauf im Einkaufsverband
 Bahnhofstr. 7 · 31675 Bückeburg
 Telefon 0 57 22 / 50 91-92 · Fax 0 57 22 / 2 68 46
 info@heuke-gmbh.de

- Farben, Tapeten
- Verlegearbeiten
- Fußbodenbeläge
- Montagen
- Sonnenschutzanlagen
- Farbmischsysteme

VIESSMANN

Hoher Wärme- und Trinkwasserkomfort, kleiner Platzbedarf:
 Mit dem Vitodens bietet Viessmann ein Gas-Brennwert-Wandgerät mit einem beispielhaften Preis-Leistungsverhältnis, hohem Heiz- und Trinkwasserkomfort, kompakten Abmessungen und einem zeitlosen, eleganten Design:
 sparsam, umweltschonend, leise.

BOLTE HEIZUNGSBAU

- SOLARTECHNIK
- SANITÄR
- KUNDENDIENST

Müsingener Str. 39, 31675 Bückeburg
 Telefon (0 57 22) 41 14, Fax 7 13 65

Grundschulden-Freiheit hat Vorrang vor Ersparnisgründen

Ist das Haus abbezahlt, sollte die Grundschuld unbedingt gelöscht werden



Folgender Fall macht deutlich, zu welchen Problemen es führen kann, wenn nach erfolgter Darlehenstilgung die damit verbundene Grundschuld nicht gelöscht wird:

Das Ehepaar Max und Erna Gudat hat 1960 ein Einfamilienhaus in Obernkirchen gebaut, bei der Schaumburger Kreditbank ein Darlehen von 100.000 DM aufgenommen und eine Grundschuld in Höhe von 100.000 DM nebst 15% dingliche Zinsen in das Grundbuch eintragen lassen.

1980 wurde das Darlehen vollständig zurückgezahlt. Max Gudat verlangte daher von der Bank die Löschung der Grundschuld. Der Kreditsachbearbeiter Kurt Treulich erklärte ihm, er solle die Grundschuld lieber im Grundbuch stehen lassen, da die Löschung unnötigerweise Geld koste. Und wenn er wieder einmal Geld von der Bank brauche, spare er sich eine neue Eintragung. So blieb die Grundschuld im Grundbuch stehen.

Im Jahre 1990 brauchte Max Gudat für die Ausstattung seiner Tochter Helene 20.000 DM. Zur Sicherheit wurde die bereits im Grundbuch bestehende Grundschuld von der Schaumburger Kreditbank verwendet, so dass keine neuen Kosten für eine Eintragung entstanden. Das Darlehen wurde im Jahr 1995 vollständig zurückgezahlt.

Im Jahr 2005 starben die Eheleute Max und Erna Gudat kurz hintereinander. Alleinerbin wurde Tochter Helene. Im Jahr 2009 heiratet Helene und zieht zu ihrem Mann nach München. Sie findet einen Käufer für ihr Haus in Obernkirchen: zum Preis von 100.000 Euro. Als sie die Schaumburger Kreditbank schriftlich um Löschungsbewilligung der Grundschuld bittet, erfährt sie, dass die Bank die Grundschuld an die Nord West US Hypothekenbank verkauft hat. Die Nord West US Hypothekenbank fordert nunmehr von ihr den Nachweis darüber, dass alle Schulden beglichen sind. Andernfalls möge sie der Bank 100.000 Euro nebst Zinsen überweisen.

Helene findet lediglich Belege über die Zahlung von 20.000 DM, den Rest kann sie nicht nachweisen. Als sie der Bank anbietet, 40.903,35 Euro (entspricht 80.000 DM) zu zahlen, erklärt diese sich lediglich bereit, eine Löschungsbewilligung in Höhe der 80.000 DM zu bewilligen. Der Löschungsanspruch für die nachgewiesenen 20.000 DM sei verjährt. Daraufhin scheidet der Kaufvertrag. Helene muss an den Käufer Schadensersatz in Höhe von 20.000 Euro leisten.

Aufgrund dieser Vorgeschichte lässt sich folgendes feststellen: Der Bankkunde hat Anspruch auf

In allen Fällen, in denen Immobilienbesitzer ihre Schulden bei der Bank zurückgezahlt haben, empfiehlt Rechtsanwalt Friedbert Wittum, die Grundschuld sofort aus dem Grundbuch löschen zu lassen.

Löschung beziehungsweise Pfandentlassung und die Herausgabe der Briefe, sobald die Darlehensschuld getilgt ist. Die Banken – mit Ausnahme der Bausparkassen – erteilen bei Tilgung des Darlehens in der Regel nicht von sich aus die Löschungsbewilligung oder geben die Grundpfandbriefe heraus.

Erst, wenn der Bankkunde die Löschungsunterlagen verlangt, sprechen die Banken diesen an und erteilen in der Regel den Ratschlag die Grundschulden stehen zu lassen, weil man dadurch Löschungskosten und Kosten für eine neue Eintragung einer Grundschuld spart, falls man wieder ein Darlehen benötigt. Außerdem würde man einen Kredit dann wesentlich schneller bekommen. Im Vertrauen auf diese Worte sehen die meisten Bankkunden davon ab, die Grundschuld löschen zu lassen.

Welche Vorteile hat der Bankkunde, wenn er die Grundschuld für die Bank im Grundbuch stehen lässt?

- Für den Fall, dass er erneut Kredit aufnimmt, spart er bei einer Grundschuld von 100.000 Euro etwa 700 Euro an Gerichts- und Notarkosten (Löschung 250 Euro, Neueintragung 450 Euro).

Welche Nachteile hat der Bankkunde, wenn er die Grundschuld für die Bank im Grundbuch stehen lässt?

- Wenn der Kredit zurückgezahlt ist und damit der Löschungsanspruch für die Grundschuld und der Herausgabeanspruch für die Grundschuldbriefe besteht, verjähren der Löschungsanspruch und der Herausgabeanspruch gemäß § 196 BGB in zehn Jahren.
- Die Bank kann die Forderung und die Grundschuld an einen Dritten verkaufen. Dadurch besteht die Gefahr der Inanspruchnahme durch Dritte, insbesondere die einer Doppelzahlung.
- Der Bankkunde hat auch ein Lästigkeitsproblem, denn in der Regel wird er gefragt, wenn er die Grundschuld für eine andere Bank verwenden will, warum er dies tut.

Welche Vorteile hat die Bank, wenn der Bankkunde die Grundschuld für die Bank im Grundbuch stehen lässt?

- Die Bank hofft, den Kunden für ein neues Geschäft zu binden.

Welche Nachteile hat die Bank, wenn der Bankkunde die Grundschuld für die Bank im Grundbuch stehen lässt?

- Keine.

Welche Nachteile hat der Bankkunde, wenn er die Grundschuld löscht?

- Er zahlt eventuell, wenn er die Grundschuld noch einmal benutzen will: bei einer Grundschuld von 100.000 Euro maximal 700 Euro mehr (Löschung 250 Euro, Neueintragung 450 Euro).

Welche Nachteile hat die Bank, wenn der Bankkunde die Grundschuld löscht?

- Bei einem neuen Kreditgeschäft ist der Kunde frei und kann auch mit einer anderen Bank das Kreditgeschäft abschließen.

Tipp: In allen Fällen, in denen ein Mitglied von Haus & Grund seine Schulden bei der Bank zurückgezahlt hat, ist eindeutig zu empfehlen, die Grundschuld sofort löschen zu lassen. Die Sicherheit, das Grundbuch frei von Grundschulden zu haben, hat Vorrang vor Ersparnisgründen. Den Kosten (bis zu 250 Euro) für die Löschung einer Grundschuld in Höhe von 100.000 Euro steht das Risiko entgegen, dass die Darlehenssumme noch einmal gezahlt werden muss, wenn der Zahlungsnachweis nicht gelingt oder sich die Bank auf Verjährung beruft. Es besteht in geeigneten Fällen auch die Möglichkeit schriftlich mit der Bank eine Vereinbarung über den Verzicht auf Verkauf beziehungsweise Abtretung und Verjährung zu treffen.

Friedbert Wittum
Rechtsanwalt in Obernkirchen
Vorsitzender Haus & Grund
Schaumburg-Obernkirchen

Sinnvoll Energie sparen

Was können beziehungsweise sollten Haus- und Wohnungseigentümer tun, um ihre Immobilie sparsamer zu machen und weniger Energie zu verbrauchen? Diese Frage steht im Mittelpunkt des nächsten Info-Abends von Haus & Grund Rodenberg und Umgebung.

Mittwoch, 11. November ab 19.30 Uhr im Hotel Stockholm in Rodenberg (Allee 2)

gibt es viele nützliche Tipps und Hinweise zur Gebäudesanierung und -modernisierung. Zudem wird erläutert, wo und in welcher Höhe finanzielle Zuschüsse für bestimmte Maßnahmen beantragt werden können.

Die Veranstaltung richtet sich nicht nur an die Mitglieder von Haus & Grund Rodenberg, sondern an alle Interessierten. Der Eintritt ist frei.

Bis 40% Heizkosten sparen!

ROCKWOOL-Einblasdämmsystem für: Hohlmauern, Hohldecken, ausgebaute Dachschrägen und Flachdächer

Preisbeispiel:
nachträgliche Hohlmauerdämmung
100 m², 4 cm stark ab **1.800,- €**

Info & Beratung:
DACHFIT GmbH & Co. KG
Molkereiweg 151 · 32427 Minden · Telefon: 05 71- 38 54 900
oder www.dachfit.de



Verheizen Sie Ihr Geld nicht durch die Außenwand!

Mit einer Fassadendämmung sieht Ihr Haus nicht nur gut aus. Sie sparen auch bares Geld durch Heizkostensparnis!



Sprechen Sie uns an, wir beraten Sie gern.

WERNER KÖPPER Malerfachbetrieb GMBH



31691 Seggebruch · Tallenser Straße 22 · Telefon: 05724 / 8917
Fax: 05724 / 2514 · www.malerteamwk.de · malerteamwk@teleos-web.de

Eine endgültige Entscheidung steht noch aus

Ist das Erbschaftsteuerrecht erneut verfassungswidrig? Was ist zu tun?

Das neue Erbschaftsteuerrecht ist gerade erst am 1. Januar 2009 in Kraft getreten, da stellt sich in der Praxis schon die Frage: Ist das neue Erbschaftsteuerrecht – wie es schon das alte Erbschaftsteuerrecht war – gegebenenfalls verfassungswidrig? Und was ist wegen der aktuellen Rechtsunsicherheit zu tun?

Das neue Erbschaftsteuerrecht begegnet erheblicher Kritik in der juristischen Lehre und Praxis. Unter anderem gehen der frühere Bundesverfassungsrichter Professor Paul Kirchhoff, der Vizeprä-

Die einzelnen Bedenken gegen die Verfassungsmäßigkeit sollen hier wegen der Komplexität nicht im Einzelnen erörtert werden. Ob das neue Erbschaftsteuerrecht tatsächlich verfassungswidrig ist, kann in letzter Instanz nur das Bundesverfassungsgericht in Karlsruhe klären. Da dieses jedoch in der Regel (zumindest im Prozess) die letzte Möglichkeit ist, wird die endgültige Klärung noch auf sich warten lassen.

Was bei einer erneuten Verfassungswidrigkeit passiert, ist auch völlig offen. In Österreich beispiels-

erlichen Be- oder Entlastungen.

Jede erfolgte oder noch folgende Veranlagung zur Erbschaft- und Schenkungssteuer für einen Erbschaft- oder Schenkungssteuertatbestand nach dem 31. Dezember 2008 sollte mit Einspruch angefochten werden, da nur so verfahrensmäßig die rückwirkende Feststellung der Verfassungswidrigkeit möglich ist und es in der Konsequenz für eine Veranlagung für einen solchen Steuerfall nach dem 31. Dezember 2008 im Fall der Verfassungswidrigkeit keine Rechtsgrundlage gibt.



Das Bundesverfassungsgericht muss sich in absehbarer Zeit eventuell erneut mit dem Erbschaftsteuerrecht beschäftigen – und möglicherweise die seit Januar 2009 geltende Regelung für verfassungswidrig erklären.

sident des Bundesfinanzhofs, Hermann-Ulrich Viskorf, sowie weitere namhafte Steuerrechtler von einer möglichen (erneuten) Verfassungswidrigkeit aus. Gerade die verfassungsrechtlichen Bedenken von Professor Viskorf sind äußerst relevant, weil dieser der Vorsitzende Richter des Zweiten Senats des Bundesfinanzhofs ist, der für Erbschaftsteuer-sachen zuständig ist. Auf dessen Vorlage an das Bundesverfassungsgericht hin wurde im Übrigen bereits die alte Erbschaftsteuer für verfassungswidrig erklärt.

weise ist nach einem ähnlichen Procedere die Erbschaftsteuer einfach aufgehoben worden. Doch welche Möglichkeiten gibt es nun für die heutige Praxis? Bei Übertragungen zu Lebzeiten (Schenkung) ist daran zu denken, die Schenkung – die zu einer Schenkungssteuerlast führt – unter einen Widerrufsvorbehalt zu stellen; und zwar für den Fall, dass das Gesetz für verfassungswidrig erklärt wird. Dann nämlich kann immer noch überlegt werden, ob vom Widerruf Gebrauch gemacht wird oder nicht – mit den daraus folgenden steu-

Es bleibt festzuhalten, dass das Erbschaft- und Schenkungssteuerrecht nach wie vor ein brisantes Gebiet ist, bei dem Sie auf jeden Fall Rat von Fachleuten einholen sollten. Mitglieder von Haus & Grund Schaumburg-Obernkirchen können in der Sprechstunde jeden Montag von 16 bis 17 Uhr Rücksprache nehmen (Lange Straße 53, Obernkirchen).

Maximilian Wittum
Rechtsanwalt in Obernkirchen