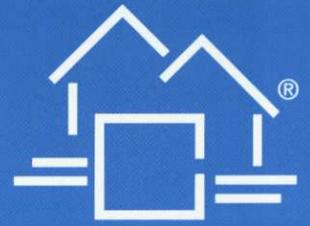


# HAUS & GRUND

IM LANDKREIS SCHAUMBURG



AUSGABE **12**  
April 2010



**Seite 9**

**Home Staging:**  
Wie Spezialisten Häuser für  
den Verkauf aufpeppen



**Seite 14**

**Testament:**  
Warum es auch für junge  
Familien wichtig ist

**Seite 16/17**

**Aus den Vereinen:**  
Aktuelle Infos und  
Versammlungen

**Seite 19**

**Wichtige Urteile**  
für Vermieter

## Sollten Gaskunden Geld zurückfordern?

Maximilian Wittum: Nachzahlungsforderungen nicht widerstandslos hinnehmen



Oft ist eine Erhöhung des Gaspreises unbegründet, weiß Rechtsanwalt Maximilian Wittum.

Sein Tipp: „Lassen Sie den Sachverhalt auf jeden Fall fachkundig prüfen.“

Seit Jahren werden von den Anbietern regelmäßig die Gaspreise erhöht – auch wenn im Vergleichszeitraum der Öl- oder Gasbezugspreis (Ölpreisbindung) auf dem internationalen Markt stagniert oder gar sinkt. Der Verein Haus & Grund Schaumburg-Obernkirchen hat seine Mitglieder bereits frühzeitig darauf aufmerksam gemacht, dass gegen die regelmäßigen Erhöhungen Widerspruch eingelegt und – wenn überhaupt – nur noch unter Vorbehalt gezahlt werden sollte.

Bei den folgenden Ausführungen beziehe ich mich auf Vertragsbeziehungen aufgrund eines „Sondervertrages“ mit dem jeweiligen Gaslieferanten, der dem Gaslieferanten ein einseitiges Preisänderungsrecht nach „billigem Ermessen“ gewährt. Diese Sonderverträge dürften mit einem Großteil der Gaskunden vereinbart worden sein. Ein „Sondervertrag“ ist nicht Bestandteil eines sogenannten „Grundversorgungsvertrages“. Deswegen können die Bestimmungen des „Son-

dervertrages“ (und nur diese) vom Gericht voll überprüft werden.

Es gibt hier im Wesentlichen drei denkbare Varianten:

1. Der Kunde hat widersprochen und die Erhöhungen nicht gezahlt.
2. Der Kunde hat widersprochen und die Erhöhungen unter Vorbehalt bezahlt.
3. Der Kunde hat nicht widersprochen und immer „treulich“ gezahlt.

  
**SEBENING**  
IMMOBILIEN GMBH  
Ihr Ansprechpartner für  
Immobilien und Hausverwaltung



31737 Rinteln · Ostertorstr. 16 · Tel. 0 57 51/96 30 90  
Fax 95 75 12 · www.sebening.de

**KRIEG GMBH** | Planung  
Statik  
Ausführung  
**HOCH- UND TIEFBAU**

31848 Bad Münder, Lindenallee 5  
Telefon 0 50 42 / 39 11, e-Mail: info@krieg-bau.com

- Schlüsselfertiges Bauen zum Festpreis
- Ein- und Mehrfamilienhäuser
- Gewerbliche Bauten
- Sanierungen und Reparaturen
- An- und Umbauten
- Beratung bei Eigenleistungen



Qualität seit mehr als 50 Jahren · Nur mit einheimischen Fachkräften

**Variante 1**

Der Kunde wird von seinem Versorger auf Nachzahlung der ausstehenden Beträge verklagt. Häufig wird sich die Klageforderung im vierstelligen Euro-Bereich (verbrauchsabhängig) bewegen und der Kunde von einer 20-seitigen Klageschrift „erschlagen“.

In einem von unserer Kanzlei durchgeführten Verfahren wurde „mit drei Sätzen“ auf die Unwirksamkeit der Preisanpassungsklausel hingewiesen (gemäß BGH-Entscheidung vom 15.7.2009, VIII ZR 56/08). Daraufhin nahm der Versorger die Klage zurück und bestätigte außergerichtlich, keine Forderungen mehr gegen den Kunden zu stellen (Amtsgericht Bückeburg, 30 C 264/09).

**Variante 2**

Diese Variante ist etwas heikler, da der Kunde sein bereits gezahltes Geld zurückerhalten möchte. Dem Kunden kommt zugute, dass er unter Vorbehalt (der Rechtmäßigkeit der Abrechnung) gezahlt hat. Ist die Abrechnung falsch, kann er somit grundsätzlich sein Geld zurückfordern (§ 812 BGB).

Auch hier ist wieder die BGH-Entscheidung vom 15.7.2009 entscheidend, da die Erhöhungen allesamt auf einer unwirksamen Preisänderungsklausel basieren und somit ohne Rechtsgrundlage erfolgten (OLG Hamm 29. Mai 2009, I-19 U 52/08). Die Revision zum BGH ist zugelassen. Allenfalls die Verjährung – in der Regel drei Jahre zum Jahresende – würde hier den Rückzahlungsanspruch des Kunden begrenzen.

**Variante 3**

Diese Variante ist noch heikler, da der Kunde widerspruchslos gezahlt hat. Man könnte nunmehr meinen, dass er damit der Preiserhöhung stillschweigend zugestimmt habe. Dem ist aber wiederum das OLG Hamm in seiner Entscheidung vom 29.5.2009 mit Bezug auf ständige BGH-Rechtsprechung entgegengetreten und hat ausgeführt, dass „Schweigen sowie der widerspruchslosen Hinnahme und sogar Begleichung von Rechnungen kein darüber hinausgehender Erklärungswille zu entnehmen ist“ (BGH NJW-RR 2007, 530).

Dies würde bedeuten, dass auch der Kunde, der widerspruchslos gezahlt hat, sein zuviel gezahltes Geld zurückverlangen kann. Da hier die Revision zum BGH zugelassen wurde, steht eine endgültige Klärung noch aus.

**Tipps bei Variante 1:** Wenn Sie von Ihrem Versorger auf Nachzahlung verklagt werden, nehmen Sie dies nicht widerstandslos hin, sondern lassen Sie den Sachverhalt auf jeden Fall fachkundig prüfen. Die Chancen stehen gut, dass Sie nicht zahlen müssen.

**Tipps bei Variante 2 und 3:** Wenn Sie widersprochen und unter Vorbehalt gezahlt haben, können Sie über eine eigene Klage auf Rückzahlung nachdenken, speziell wenn Sie rechtsschutzversichert sind. Auch hier tut jedoch vorherige fundierte Beratung Not.

**Maximilian Wittum**  
Rechtsanwalt in Obernkirchen

**+ kurz notiert +**

**Generalschlüssel  
weg: Nicht jede Haft-  
pflichtversicherung  
zahlt**

Der Verlust eines Generalschlüssels kann teuer werden: Müssen die Schlösser eines Bürogebäudes oder Mehrfamilienhauses ausgetauscht werden, kann das leicht mehrere Tausend Euro kosten. Deshalb rät die Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen Inhabern eines Generalschlüssels, zu überprüfen, ob die Haftpflichtversicherung diese Kosten übernimmt. Wenn nicht, sollten sie eine zusätzliche Versicherung abschließen.

Am einfachsten sei es, die bestehende Haftpflichtversicherung aufzustocken. Für einen Beitrag von 15 Euro pro Jahr würden beispielsweise Kosten bis zu 50.000 Euro übernommen. Grundsätzlich raten die Verbraucherschützer zu einer Police ohne Selbstbeteiligung. Denn diese sei nur wenig teurer.

Bundesweit gehen jährlich rund 800.000 Schlüssel verloren. Dabei entsteht nach Berechnungen der VdS Schadenverhütung in Köln ein Schaden von fast 100 Millionen Euro – den die Betroffenen zum Großteil selbst bezahlen müssen.

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

**Energie sparen lohnt sich!**

130 Jahre Haacke



Sichern Sie sich jetzt Ihren Montagetermin im Frühjahr zu Sonderkonditionen.

Verklinkerung und Wärmedämmung aus einer Hand.

**HAACKE®**  
**ISOLIERKLINKER**

**(08 00) 4 22 25 38**

Am Ohlhorstberge 3 (An der B3)  
29227 Celle/Westercelle  
www.haacke-isolierklinker.de

## Die Reform nach der Reform

Ingrid Beelenherm: Das Erbschaftsteuergesetz  
sorgt weiterhin für reichlich Diskussionsstoff



Die strittigen Regelungen im Erbschaftsteuergesetz in puncto Unternehmensnachfolge wurden Anfang des Jahres überarbeitet.

Vor rund einem Jahr ist das Erbschaftsteuerreformgesetz in Kraft getreten. Dieses ist jedoch verfassungsrechtlich zumindest bedenklich.

Bei dem Anfang 2009 in Kraft getretenen Erbschaftsteuergesetz handelt es sich um ein Gesetz, das unter anderem das Vermögen der Unternehmensnachfolge gering oder gar nicht besteuert. Das übrige Vermögen wird jedoch mit dem sogenannten gemeinen Wert belastet.

Die subventionelle Verschonung des Unternehmensvermögens wird durch das Bundesverfassungsgericht (BVG) ausdrücklich zugelassen. Das BVG hat hierzu den Maßstab der arbeitsrelevanten Gemeinwohlgebundenheit und Gemeinwohlverpflichtung entwickelt. Unternehmen sind für den Erhalt und die Sicherung von Arbeitsplätzen besonders gemeinwohlgebunden und gemeinwohlverpflichtet.

Immobilien sind von der Verschonung gleichheitswidrig ausgeschlossen. Vermietete Wohn- und Gewerbeimmobilien werden nach dem derzeit gültigen Erbschaftsteuergesetz unterschiedlich besteuert. Nur die gewerblichen Wohnungsunternehmen sind in die Verschonung einbezogen, während andere Immobilienunternehmen von der Verschonung ausgeschlossen sind.

Die vom BVG als Maßstab für die Verschonung festgelegte Gemeinwohlgebundenheit trifft jedoch auch auf Immobilien in einem ganz besonderen Maße zu, denn Immobilienunternehmen sichern Arbeitsplätze. Im Unter-

**KESS**  
ISOLIERKLINKER

☎ 05724/  
**8542**

Fundamentfreie Verklinkerung mit Vollschutzwärmedämmung für Altbauten und Fertighäusern. Auch als Selbstbausatz preiswert lieferbar.

**Klaus-D. Reinecke**

Röhrkastener Str. 2 • 31683 Obernkirchen  
**RUFEN SIE AN. WIR BERATEN SIE GERN.**



schied zu Finanz- und Unternehmenskapital können Immobilien nicht exportiert werden, woraus sich eine hohe Bindung an den deutschen Arbeitsmarkt ableitet. Gewerbeimmobilien von der erbschaftsteuerlichen Verschonung auszunehmen, verstößt gegen den Gleichheitssatz des Grundgesetzes.

Einige weitere bemängelte Vorschriften des derzeit gültigen Erbschaftsteuergesetzes wurden mit dem Wirtschaftswachstumsbeschleunigungsgesetz (am 1. Januar 2010 in Kraft getreten) teilweise überarbeitet und geändert. So wurden unter anderem die Steuersätze für Geschwister, Neffen und Nichten (Steuerklasse II) durch einen neuen Steuertarif auf 15 bis 43 Prozent gesenkt. Bisher betrug dieser Steuersatz 30 bis 50 Prozent. Dies gilt für Erwerbe, für die die Steuer nach dem 31.12.2009 entsteht und für alle Erwerber der Steuerklasse II.

Weiterhin wurden die Bedingungen für die Unternehmensnachfolge angepasst: So bleiben 85 Prozent des begünstigten Betriebsvermögens steuerfrei, wenn das Unternehmen fünf Jahre fortgeführt wird (bisher sieben Jahre). Die erforderliche Mindestlohnsumme beträgt künftig 400 Prozent (bisher 650 Prozent). Dies gilt für Betriebe mit mindestens 21 Beschäftigten.

Das gesamte Betriebsvermögen bleibt sogar steuerfrei, wenn das Unternehmen sieben (statt bisher zehn) Jahre fortgeführt wird und die Lohnsumme am Ende des gesamten Zeitraumes nicht unter 700 Prozent (bisher 1000 Prozent) der Ausgangssumme gesunken ist. Dies gilt für Betriebe mit mehr als 20 Mitarbeitern. Anwendung findet diese Änderung auf Erwerbe, bei denen die Steuer nach dem 31.12.2008 entstanden ist.

Die Besteuerung von Geschwistern ist bereits Gegenstand eines gerichtlichen Verfahrens vor dem Bundesfinanzhof. In ähnlich gelagerten Fällen sollten daher unter Bezugnahme auf dieses Verfahren die Steuerbescheide offengehalten werden.

Das deutsche Erbschaft- und Schenkungsteuergesetz sorgt weiterhin für reichlich Diskussionsstoff. Bis zu einem einfachen, familiengerechten und unternehmensfreundlichen Gesetz liegt noch ein langer Weg vor uns.

Es ist daher zwingend notwendig, die Entwicklung aufmerksam zu verfolgen, die zur Verfügung stehenden Rechtsmittel auszuschöpfen und die strategische Planung der Unternehmensnachfolge den Änderungen entsprechend anzupassen.

#### Ingrid Beelenherm

Steuerberaterin in Ahnsen

Fachberaterin für Unternehmensnachfolge

### +++ kurz notiert +++

## Klimaschutz: Deutsche würden mehr Miete zahlen

Auf dem Wohnungsmarkt scheint es eine „grüne Trendwende“ zu geben: Mehr als die Hälfte der Mieter in Deutschland sind bereit, mehr Kaltmiete zu zahlen, wenn ihre Wohnung dafür besser gedämmt ist. Das hat eine repräsentative Umfrage des Marktforschungsinstituts Innofact ergeben.

Für eine besser gedämmte Wohnung würden demzufolge 54 Prozent der Mieter in Deutschland mehr Miete zahlen. Damit sind heute mehr Mieter bereit, ihren finanziellen Beitrag für den Klimaschutz zu leisten als noch vor zwei Jahren: Bei einer Umfrage im März 2008 hatten mehr als die Hälfte der befragten Mieter eine höhere Kaltmiete nach einer energetischen Sanierung noch abgelehnt – in der aktuellen Befragung sind es nur noch 46 Prozent, die für eine besser gedämmte Wohnung keinen Cent mehr Miete ausgeben würden.

Um wieviel die Kaltmiete nach einer energetischen Sanierung angehoben werden dürfte, darüber bestehen allerdings unterschiedliche Ansichten. Das Gros (59 Prozent) der Befürworter plädiert für eine Nullrunde. Sie würden höchstens so viel Mieterhöhung tolerieren, wie sie Heizkosten einsparen. Mehr als ein Drittel würde trotz höherer Miete sparen wollen. Diese 35 Prozent gaben an, dass unter dem Strich die Einsparung bei den Heizkosten größer sein müsste als der Mehraufwand für die Miete.

Nur sechs Prozent der Befürworter einer höheren Miete sind durch und durch grün: Sie gaben zu Protokoll, dass sie auch eine Mieterhöhung in Kauf nehmen würden, die über der Einsparung der Heizkosten liegt. Insgesamt wurden 1029 Personen befragt.

[www.seifert-garten.de](http://www.seifert-garten.de)

## Garten- & Grundstückspflege aus einer Hand

SEIFERT



Garten-,  
Landschafts-  
& Wasserbau



Im Dorfe 29 | 31542 Bad Nenndorf, OT Horsten | 05723-2846 | [info@seifert-garten.de](mailto:info@seifert-garten.de)

# Ökonomisch und rechtlich fatal

Friedbert Wittum: Auch junge Familien sollten unbedingt ein Testament machen



Wer rechtzeitig ein Testament macht, stellt damit unter anderem sicher, dass nach dem eigenen Tod die Kinder versorgt werden.

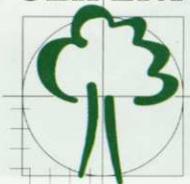
Jedes Jahr werden Tausende von jungen Familien durch Heirat oder Lebenspartnerschaften gegründet. Im Vordergrund stehen dabei der Wunsch nach Kindern beziehungsweise die Errichtung eines Eigenheims. Da die überwiegende Anzahl dieser Familiengründungen durch junge Leute erfolgt, ist der Gedanke an ein Testament mehr als fernliegend. Außerdem benötigt man in dieser Zeit das Geld für dringendere Angelegenheiten wie Hochzeit, Einrichtung, Reisen und Hausbau.

Dieses Verhalten ist sowohl aus ökonomischen als auch aus rechtlichen Gründen für die junge Familie oft fatal. Denn die Kosten für ein notarielles Testament sind in der Gründungszeit der Familie besonders günstig, da meist noch keine nennenswerten Vermögen vorhanden sind. Die Rechnung für ein Testament beläuft sich in der Regel auf maximal 200 Euro. Anhand von zwei Beispielen soll gezeigt werden, wie nützlich ein notarielles Testament für die junge Familie ist.

[www.seifert-garten.de](http://www.seifert-garten.de)

Wir kümmern uns um Ihren  
**Gartenzaun**

SEIFERT



Garten-,  
Landschafts-  
& Wasserbau



Im Dorfe 29 | 31542 Bad Nenndorf, OT Horsten | 05723-2846 | [info@seifert-garten.de](mailto:info@seifert-garten.de)

## Beispiel 1:

Sascha und Heike heiraten. Sie leben in Zugewinnngemeinschaft. Sie bauen ein Haus, das nach 15 Jahren einen Wert von 160.000 Euro hat und schuldenfrei ist. Sascha stirbt bei einem Verkehrsunfall. Die Eltern sind verstorben. Mit seinem einzigen Bruder Egbert sind Sascha und Heike seit Jahren verfeindet. Egbert ist sehr vermögend.

Wer ist nun der Erbe von Sascha?

Der Ehegatte (Lebenspartner) erbt die Hälfte, wenn er mit den Erben zweiter Ordnung seines Ehegatten (Lebenspartners) zusammentrifft. Erben zweiter Ordnung sind die Eltern oder deren Abkömmlinge. Egbert, der Bruder des Verstorbenen, ist also Erbe zweiter Ordnung.

Da Sascha und Heike in Zugewinnngemeinschaft lebten, erhält der überlebende Ehegatte als pauschalen Zugewinn ein Viertel. Erben nach dem verstorbenen Sascha sind daher der Ehegatte (Lebenspartner) zu drei Vierteln und der Bruder Egbert zu einem Viertel. Die Erben bilden eine Erbengemeinschaft.

Egbert ist mit Heike verfeindet und gönnt ihr von der Erbschaft nichts. Er beantragt deshalb die Teilungsversteigerung des Hausgrundstücks und ersteigert diese für sich selbst für 60.000 Euro, da Heike finanziell nicht in der Lage ist zu bieten. Heike erhält von ihrem eigenen Grundstück aus dem Erlös aus der Teilungsversteigerung noch 40.000 Euro.

Weil kein Testament ihres Ehemanns oder Lebenspartners vorlag, verliert sie durch den Todesfall von Sascha 120.000 Euro – ein Vermögen, das von ihr miterwirtschaftet wurde. Dieses missliche Ergebnis hätte dadurch vermieden werden können, in dem beide Ehegatten (Lebenspartner) testamentarisch jeweils den anderen Ehegatten (Lebenspartner) als Erben eingesetzt hätten oder zumindest bestimmt hätten, dass der Bruder (Egbert) als Erbe nicht in Betracht kommt.

## Beispiel 2:

Die verheirateten Stephan und Nicole haben zwei Kinder: Leonie (3) und Luca (1). Sie bauen sich ein Einfamilienhaus für 160.000 Euro. Die monatliche Abzahlung an die Bank beträgt 1000 Euro. Deshalb arbeiten Stephan und Nicole und verdienen 3000 Euro netto pro Monat. Stefanie, die Schwester von Nicole ist Sozialpädagogin und zurzeit auf Arbeitssuche. Stephan und Nicole sterben bei einem Verkehrsunfall, weil ihnen ein Lastwagen die Vorfahrt genommen hat.

Wer sorgt nun für das Vermögen? Wer sorgt nun für die Kinder ?

Das Amtsgericht setzt für die minderjährigen Kinder Leonie und Luca einen Vormund ein, dem die Personen- und Vermögenssorge von Gesetz wegen obliegt. Es handelt sich um die Verwaltungsangestellte Erika Meier, die wegen der hohen Schulden der Verunglückten das Hausgrundstück für 120.000 Euro verkauft. Da die Bank noch 40.000 Euro zu fordern hat, schlägt sie die Erbschaft nach den Eltern für die Kinder aus. Die Kinder kommen in ein Heim, da die arbeitslose Tante Stefanie die Kinder nicht unterhalten kann.

Die Eltern hätten ihren Kindern ein völlig anderes Schicksal vermitteln können, hätten sie rechtzeitig ein Testament gemacht. Durch ein Testament beziehungsweise einen Erbvertrag hätte geregelt werden müssen, was im Falle eines Todes beider Eltern geschieht. So hätte zwingend geregelt werden müssen, dass die Vermögenssorge der Testamentsvollstreckung unterliegt und die Personensorge durch die Benennung eines von den Eltern ausgesuchten Vormunds vorgenommen wird.

In diesem Falle hätte die Schwester als Vormund eingesetzt werden können, für die Vermögenssorge ein im Vermögensrecht erfahrener Testamentsvollstrecker. Dieser hätte in diesem Fall dafür gesorgt, dass die Tante Stefanie als Vormund mit dem nötigen Geld ausgestattet wird, sich selbst und die Kinder zu versorgen,

und dass diese eine ihren Anlagen entsprechende Ausbildung erhalten. Durch den unverschuldeten Verkehrsunfall ist nämlich die gegnerische Versicherung verpflichtet, über das Waisengeld hinaus den notwendigen Unterhalt der Kinder und deren Betreuer sicherzustellen.

Die Tante Stefanie bekommt mindestens von der gegnerischen Versicherung als Unterhalt für sich und die Kinder die Gehälter der verstorbenen Eltern (3000 Euro pro Monat). Sie kann damit ihren eigenen Beruf aufgeben und sich ganz der Erziehung der Kinder widmen, sie gegebenenfalls auch adoptieren. Die gegnerische Versicherung hätte auch Schmerzensgeld zahlen müssen, womit die Hausschulden hätten getilgt werden können.

Fazit: Beide Beispiele zeigen, dass es durch richtige Testamentsgestaltung möglich ist, das Vermögen auch über den Tod hinaus in der Familie zu erhalten und auch den beruflichen Werdegang der Kinder insoweit zu lenken.

### Friedbert Wittum

Rechtsanwalt in Obernkirchen

Fachanwalt für Erbrecht

Vorsitzender Haus & Grund Schaumburg-Obernkirchen



## Gebrüder Schaer GbR

Container von 3 bis 35 m<sup>3</sup> Fassungsvermögen für sämtliche im Haus- und Gartenbereich anfallenden Abfälle

Spezialist für Abbruch- und Entkernungsarbeiten von der Gartenlaube bis zu Gewerbeobjekten

- Containerdienst
- Schrott
- Metalle
- Entsorgung
- Abbruchunternehmen
- Asbestsanierung nach TRGS 519

31558 Hagenburg · Am Wasserwerk 2  
Telefon (0 50 33) 72 86 · Fax (0 50 33) 66 36