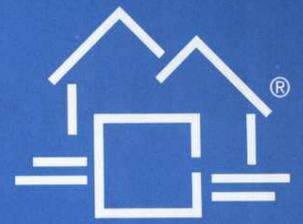


Haus & Grund

im Landkreis Schaumburg



AUSGABE **20**
Mai 2014



Seite 9

Wenn die Nachbarn
die Hölle sind



Seite 12

Ohne plausible Begründung
geht es nicht

Seite 13

Streitfall Altenteil

Seite 15

Wichtige Urteile für Vermieter



Damit sogenannte „Altenteiler“ ihren Ruhestand genießen können und nicht im Nachhinein mit ihren Kindern über Neben-, Unterhalts- und Renovierungskosten streiten, sind eindeutige Regelungen in Übergabeverträgen empfehlenswert. Fehlen diese, regelt die aktuelle Rechtsprechung, wer welche Kosten zu tragen hat.

Streitfall Altenteil

Kind gegen Eltern: Wer muss was bezahlen?

Aus aktuellem Anlass möchte ich kurz einen Fall aus der Praxis schildern und die damit einhergehenden Rechtsfolgen erläutern: Bei der Übergabe im Wege der verfrühten Erbfolge hat sich der Übergeber ein lebenslangliches freies Wohnrecht vorbehalten – in diesem Fall auf Wege des sogenannten Altenteils.

Die Eltern übergeben dann einem ihrer Kinder ihr Haus. Sie wohnen anschließend in einer der beiden Wohnungen, während die andere Wohnung ihrem Kind überlassen wird. Für die eigene Wohnung wird keine Miete gezahlt – es handelt sich um ein freies Wohnrecht. In den Übergabeverträgen wird nicht genau definiert, welche Nebenkosten die Eltern zu tragen haben.

Das führt bezüglich der Neben-, Unterhalts- und Renovierungskosten anschließend zu Streit. Denn wenn beispielsweise das Dach oder die Fenster erneuert werden müssen, stellt sich die Frage, ob dies der neue Eigentümer (also das Kind) oder die Eltern (Altenteiler) tragen müssen. Wer trägt zudem

die Verbrauchskosten für Strom, Heizung, Kanalgebühr und Versicherungen? Und wer muss die Wohnung des Altenteilers renovieren? Diese Fragen können aufgrund der zu § 1041 BGB ergangenen Rechtsprechung wie folgt beantwortet werden:

Vom Wohnungsberechtigten (Altenteiler) sind zu tragen:

- Strom, Kanal, Wasser, Heizung, Schornsteinfeger und dergleichen sowie die notwendigen Versicherungen und Steuern
- Gewöhnliche Abnutzungen (Schönheitsreparaturen)

Vom Eigentümer sind zu tragen:

- Treppenhaus-Sanierung, Einbau neuer Türen, Erneuerung der Zähleranlage
- Erneuerung der Elektro-Installationen
- Erneuerung der Fenster
- Erneuerung der Heizungsanlage

Friedbert Wittum (Rechtsanwalt)

Vorsitzender von Haus & Grund
Schaumburg-Obernkirchen

+++ kurz notiert +++

Bedienung der Rollläden in der Nacht gestattet

Rollläden dürfen auch in der Nacht geschlossen und früh am Morgen geöffnet werden. Den damit verbundenen Lärm müssen Nachbarn hinnehmen. Darauf weist der Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland hin.

Rollläden dienen dazu, nachts die Räume zu verdunkeln. Da niemandem vorgeschrieben werden könne, wann er abends schlafen geht oder morgens aufsteht, sei die Betätigung der Rollläden zu jeder Zeit gestattet. Mieter sollten aber darauf achten, dass sie hierbei möglichst wenig Lärm verursachen, um Streit mit den Nachbarn zu vermeiden.

„Sollten Nachbarn sich dennoch beim Vermieter beschweren und dieser daraufhin eine Abmahnung oder sogar eine Kündigung aussprechen, ist diese unbegründet“, schreibt der Verband in einer Pressemitteilung. Nur wenn ein Mieter willentlich viel Lärm verursache oder die Rollläden nachts permanent öffne und schließe, sei dieses Verhalten nicht mehr angemessen und könne abgemahnt werden.

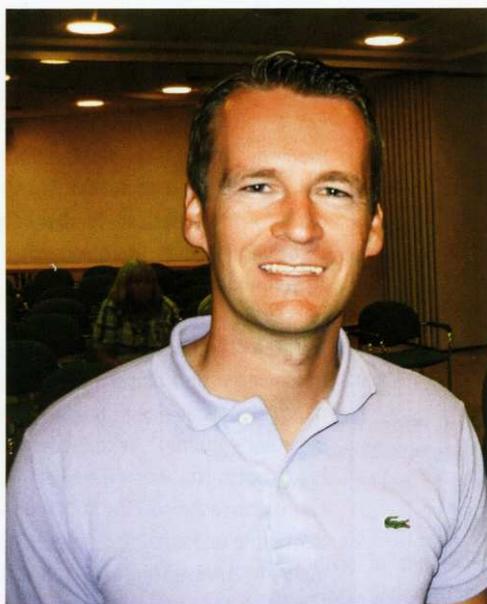
Vermieter muss defekte Geräte in Einbauküche ersetzen

Manche Wohnung wird mit einer Einbauküche inklusive Geräten wie Herd, Ofen oder Geschirrspülmaschine vermietet. In diesem Fall ist der Vermieter verpflichtet, defekte Elektrogeräte zu ersetzen. Darauf weist der Eigentümerverband Haus & Grund Deutschland hin. Diese Regelung gelte allerdings nur, wenn der Mieter einen Geräteschaden nicht selbst verursacht hat, sondern es im Rahmen des üblichen Gebrauchs dazu kam.

Mutwillige Beschädigungen oder Schäden, die auf einem unsachgemäßen Umgang durch den Mieter beruhen, muss dieser auf eigene Kosten beseitigen. Sollte der Mieter eine eigene Einbauküche in die Wohnung eingebaut oder die Küche des Vormieters übernommen haben, dann ist diese nicht Teil der Wohnung und fällt in den Verantwortungsbereich des Mieters.

Personeller Wechsel in der Rechtsberatung

Jens Borchers hat in Bad Nenndorf Aufgaben
von Jürgen Lindner übernommen



Jens Borchers.

Im Verein Haus & Grund Bad Nenndorf hat es Anfang des Jahres einen Wechsel bei den Rechtsberatungen gegeben. Jürgen Lindner hat seine Tätigkeit aus personellen und räumlichen Gründen beendet. Dessen Aufgaben hat Jens Borchers übernommen, zugleich stellvertretender Vorsitzender von Haus & Grund Bad Nenndorf. Der Rechtsanwalt steht den Mitgliedern alle zwei Wochen in den Räumen der Kanzlei Kanzlei Brandes-Böttcher-Borchers (Hauptstraße 15) als kompetenter Ansprechpartner zur Verfügung.

Die Mitglieder von Haus & Grund Bad Nenndorf erhalten hier eine kostenlose und außergerichtliche Rechtsberatung zu allen Fragen, die mit dem Grundeigentum zusammenhängen. Im Zuge dieser Beratung können in vielen Fällen nicht nur konkrete Ratschläge erteilt, sondern auch

Formulierungshilfen angeboten werden. Auf Wunsch wird – gegen eine kleine Gebühr – auch die notwendige Korrespondenz übernommen.

„Bislang sind die Beratungstermine von unseren Mitgliedern sehr gut angenommen worden“, sagt Cornelia Jäger. Nach Angaben der Vorsitzenden sind die angebotenen Termine oftmals ausgebucht. Vorherige Anmeldungen sind unbedingt erforderlich und werden von der Geschäftsstelle von Haus & Grund Bad Nenndorf (Telefon: 05723 / 3007) entgegengenommen und koordiniert. Dort sind auch Muster-Mietverträge für Wohn- und Geschäftsräume, Eigentumswohnungen, Einfamilienhäuser und Garagen erhältlich. „Selbstverständlich stets auf dem aktuellen Stand“, so Jäger.

448 Beratungen und 46 Neueintritte

Haus & Grund Schaumburg-
Obernkirchen hat Mitglieder
in Moskau und Kanada
in Hamburg

Zur diesjährigen Jahreshauptversammlung des Vereins Haus & Grund Schaumburg-Obernkirchen konnte Friedbert Wittum Ende Januar 74 Mitglieder begrüßen. Der Vorsitzende nannte dabei mit 448 Beratungen und 46 Neueintritten beeindruckende Zahlen für das Jahr 2013. Bemerkenswert dabei: Ein neues Mitglied wohnt in Moskau, ein anderes gar in Kanada. Zudem blickte Wittum auf die Reisen des Vereins im vergangenen Jahr zurück. Diese führten nach Salzburg und Umgebung, zur Uchter Moorbahn und zur Lemförder Orchideenzucht.

Die Zufriedenheit der Mitglieder mit ihrem Vorstand spiegelte sich bei den erforderlichen Wahlen wider. Wittum wurde als Vorsitzender ebenso einstimmig bestätigt wie Hannelore Ziemann als Schatzmeisterin und Rainer Ziemann als Beisitzer. Neue Kassenprüfer sind Helga Gundlach und Roswitha Dreier.

Rechtsanwalt Maximilian Wittum referierte anschließend ausführlich über das Thema „Umschulden ohne Vorfälligkeitsentschädigung“. Er machte deutlich, dass rund 99 Prozent der ihm bekannten Kreditverträge, die zwischen 2002 und 2010 abgeschlossen wurden, widerrufen werden könnten, weil die 14-tägige Widerrufsfrist aufgrund fehlerhafter Belehrungen durch die Banken nicht in Gang gesetzt wurde. Diese Widerrufsmöglichkeit gebe es nur für Verbraucher.

Friedbert Wittum stellte zum Abschluss noch sein Buch „Campingrecht“ vor. Er machte deutlich, dass Campingplatzbetreiber und Camper potenzielle Mitglieder von Haus & Grund seien. Beispielsweise seien einige Personen allein wegen des Campingrechts Mitglied bei Haus & Grund Schaumburg-Obernkirchen geworden. Das Buch „Campingrecht“ ist 17,98 Euro als gedruckte Ausgabe im Buchhandel sowie für 8,23 Euro als E-Book erhältlich.