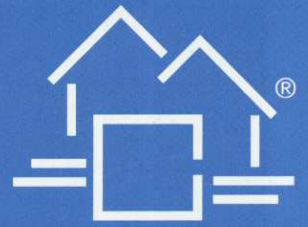


# HAUS & GRUND

IM LANDKREIS SCHAUMBURG



9

AUSGABE  
Oktober 2008

**ab Seite 10**

Haus & Grund-Verein  
Obernkirchen:  
Ausfrieren des Mieters  
ist möglich/  
„Berliner Räumung“/  
Familienpool als Alternative/  
Jahresausflug nach Ungarn



**ab Seite 14**

Haus & Grund-Verein  
Bad Nenndorf:  
Verein zieht Jahresbilanz/  
Tagesausflug ins Ammerland

**ab Seite 16**

Haus & Grund-Verein  
Bückeburg:  
Alles zur Abgeltungsteuer/  
Klaus Rohde ist  
neuer Vorsitzender

**ab Seite 20**

Aktuelle Urteile



## „Ausfrieren“ des Mieters ist möglich

Bei Mietrückständen können Vermieter unter Umständen zu Selbsthilfemaßnahmen greifen



Ist ein Mieter mehrere Monate mit der Miete im Rückstand, so kann der Vermieter ihm unter Umständen Wasser und Heizung abstellen.

In die Beratungsstunde von Haus & Grund Schaumburg Obernkirchen kommen immer wieder Mitglieder, die einen Mieter haben, der über Monate weder Miete noch Nebenkosten zahlt. Die Gründe dafür sind vielschichtig.

Der eine Teil der Mieter erhält zwar Miete und Nebenkosten vom Sozialamt, leitet diese aber nicht an den Vermieter weiter, sondern verbraucht das Geld für sich selbst. Der andere Teil ist zahlungsunfähig oder hat die Arbeit verloren und kann einfach nicht zahlen. Diese Mieter halten in der Regel den Vermieter hin und versprechen die Zahlung, halten dieses Versprechen aber nicht ein. Beides ist für den Vermieter schlecht, denn auch er hat gegenüber der Bank seine laufenden Zahlungsverpflichtungen und läuft Gefahr, den Finanzierungskredit gekündigt zu bekommen, so dass im schlimmsten Fall sein Haus versteigert wird. Der rechtlich vorgeschriebene Weg ist die Zahlungs- und Räumungsklage gegen den Mieter. Dieser Weg scheint vielen Vermietern aus praktischen und finanziellen Gründen nicht gangbar, weil eine Räumungsklage weitere zwei bis drei Monate beansprucht. Und wenn es unglücklich läuft, kann sie sich sogar über ein Jahr oder mehr hinziehen. Wenn der Vermieter keine Rechtsschutzversicherung hat, muss er für die Klage in der Regel etwa

2000 Euro aufwenden und aus eigener Tasche vorausbezahlen – für die Räumung noch einmal das Doppelte. Dazu sind viele Vermieter überhaupt nicht in der Lage, weil sie diese Belastungen in die Hausfinanzierung nicht einkalkuliert haben.

Deshalb ist in der Beratung die häufigste Frage: Kann ich dem Mieter Strom, Wasser und Heizung abstellen und die Satellitenanlage stilllegen, so dass der Mieter zahlt oder auszieht?

Das Abstellen der Heizung ist ein besonders in kalten Monaten wirksames Mittel, weil mit großer Wahrscheinlichkeit der Auszug des Mieters erzwungen werden kann. Die Frage ist, ob solche Selbsthilfemaßnahmen des Vermieters zulässig sind.

Als zulässig und durchaus diskutabel wird ein solches Vorgehen angesehen, wenn der Vermieter die Versorgungsleistungen vorfinanziert und diese dann auf die Mieter umlegt (Regelfall). Hierbei ist jedoch zu unterscheiden, ob es sich um ein ungekündigtes oder gekündigtes Mietverhältnis handelt.

### • Ungekündigtes Mietverhältnis

Schriftlich muss angekündigt werden, dass die Versorgungsleitungen nach Ablauf einer Frist gekappt werden. Dabei ist zu beachten, dass die Ausübung

des Zurückbehaltungsrechts des Vermieters – nämlich die Versorgung des Mieters mit Strom, Wasser, Heizung einzustellen – im angemessenen Verhältnis zum Zahlungsrückstand des Mieters steht.

Im Winter ist der Mieter ohne Heizung zur Mietminderung zu 100 Prozent berechtigt. Bei Einstellung der Wasserversorgung zu 20 Prozent. Nun muss zur Wahrung der Verhältnismäßigkeit der tatsächliche Mietrückstand größer sein als der fiktive Minderungsbetrag für ein Jahr.

Beispiel: Der Mieter befindet sich mit acht Monatsraten à 500 Euro – also 4000 Euro im Rückstand. Der Vermieter sperrt Gas und Wasser. Die Heizzeit von Oktober bis April sind sieben Monate. Die Mietminderung beträgt 3500 Euro. Für die Sperrung des Wassers beträgt die Minderung 20 Prozent. Das sind 100 Euro pro Monat und 1200 Euro pro Jahr. Die fiktive Minderung beträgt daher 4700 Euro.

Das Sperren von Gas und Wasser ist in diesem Fall unverhältnismäßig. Wenn der Vermieter das Wasser nicht gesperrt hätte, betrüge der Minderungsbetrag nur 3500 Euro – das Selbsthilferecht wäre verhältnismäßig. Für eine solche Lösung spricht eine Entscheidung des Kammergerichts Berlin vom 21.5.2001 (24 W 94/01).

### • Gekündigtes Mietverhältnis

Wenn der Mieter mit mehr als zwei Mieten im Rückstand ist, kann ihm fristlos gekündigt werden (§ 543 BGB). Da dies regelmäßig der Fall sein wird, sollte zunächst fristlos gekündigt werden. In dem Kündigungsschreiben wird dann angekündigt, dass die Versorgungsleitungen gekappt werden wenn nicht innerhalb einer angemessenen Frist geräumt wird.

Das Nichtliefern der Versorgungsleistungen ist ein Mangel, der zur Mietminderung berechtigt (§ 536 BGB). Da aber der Mietvertrag durch die fristlose Kündigung nicht mehr besteht, ist eine Mietminderung nicht mehr möglich. Der Vermieter ist daher nicht mehr verpflichtet, bei gekündigtem Mietvertrag neue Versorgungsleistungen zu liefern.

Weitere Informationen erhalten Mitglieder von Haus & Grund Schaumburg-Obernkirchen montags von 16 bis 17 Uhr in der Geschäftsstelle im Anwaltsbüro in Obernkirchen (Lange Straße 53).

### Friedbert Wittum

Rechtsanwalt

Vorsitzender des Vereins

Haus & Grund Schaumburg-Obernkirchen

## Zauberwort heißt „Berliner Räumung“

So können Vermieter eine teure Zwangsäumung von säumigen Mietern umgehen

**S**ie haben den Prozess gegen ihre säumigen Mieter gewonnen. Herzlichen Glückwunsch – dann haben sie als Gläubiger jetzt im besten Falle einen vollstreckungsfähigen Titel gegen ihren Mieter als Schuldner in der Hand.

Wenn dieser Titel (auch) auf Räumung lautet, stellt sich als nächstes die Frage: Was nun? Da Sie die Zwangsäumung nicht selbst vornehmen dürfen (das Gewaltmonopol liegt in Deutschland beim Staat), werden Sie in aller Regel einen Gerichtsvollzieher damit beauftragen, die Zwangsäumung durchzuführen.

Dieser wird den Auftrag dankend annehmen und zunächst einen Kostenvorschuss von bis zu 2000 Euro pro Zimmer anfordern. Diese Kosten entstehen einerseits durch die Räumung an sich (zum Beispiel für die Spedition) und andererseits durch die sachgerechte Lagerung des geräumten Gutes. Das heißt, wenn Sie eine durchschnittliche Drei-Zimmer-Wohnung räumen lassen, kann Sie das 6000 Euro an Vorschuss kosten, den Sie zunächst auszulegen haben. Zahlen Sie den Vorschuss nicht, wird vom Gerichtsvollzieher auch nicht geräumt. Dieser muss sicherstellen, dass er seine Kosten erhält. Zahlen Sie den Vorschuss, besteht die Gefahr, dass der zwangsgeräumte Mieter Ihnen den verauslagten Vorschuss nicht erstatten kann. Das bedeutet, Sie bleiben im schlimmsten Fall auf Ihren nicht unerheblichen Kosten sitzen. Der geneigte Leser fragt sich nun: Kann man diese kostenträchtige Verfahrensweise umgehen? Die Antwort lautet: „Ja, man kann.“ Das Zauberwort heißt „Berliner Räumung“ (BGH-Beschluss vom 17.11.2005, AZ: I ZB 45/05).

Der Kniff hierbei ist, dass die Räumungsvollstreckung gemäß § 885 ZPO auf die Herausgabe der Wohnung beschränkt wird. Der Gerichtsvollzieher muss lediglich den Schuldner aus der Wohnung setzen und gegebenenfalls die Schlösser

austauschen. Dies ist bei weitem kostengünstiger als das Ausräumen und Einlagern.

Dazu muss der Gläubiger an sämtlichen in der Wohnung befindlichen Gegenständen sein Vermieterpfandrecht behaupten (§§ 562 bis 562d sowie § 578 BGB). Der Gerichtsvollzieher hat nicht zu prüfen, welche Sachen hierunter fallen. Dies ist zum Beispiel dann der Fall, wenn Sie (auch) Ansprüche auf die Zahlung ausstehenden Mietzinses haben.

Aber Vorsicht! Befinden sich Gegenstände darunter, die dem Vermieterpfandrecht nicht unter-

liegen (gemäß § 811 ff. ZPO gehören dazu zum Beispiel persönliche Gegenstände und bestimmte Kleintiere), kann sich der Vermieter insoweit schadensersatzpflichtig machen. Die Prüfung des Auftrags und die Überwachung der Zwangsvollstreckung sollte daher immer von einem Rechtsanwalt begleitet werden.

### Maximilian Wittum

Der Autor ist Assessor des Rechts und Vertragspartner von Haus & Grund Schaumburg-Obernkirchen e.V.



Viele Vermieter scheuen wegen der damit verbundenen Kosten den Aufwand einer Zwangsäumung. Wesentlich preisgünstiger ist die sogenannte „Berliner Räumung“.



**Wir bieten Ihnen unseren...**

- Containerdienst
- Abholservice-PLUS
- Beratungs-Service für Ihr Haus & Grund

... weitere Infos unter **www.aws-schaumburg.de**



**Abfallwirtschaftsgesellschaft Landkreis Schaumburg mbH, Obere Wallstraße 3, 31655 Stadthagen**  
 Tel. 05721/9705 - 11, 12, 13, 14 • Fax 05721/9705 - 90 • Internet: www.aws-schaumburg.de • E-Mail: info@aws-schaumburg.de

# Der Familienpool: Die Alternative

Eine überlegenswerte Möglichkeit zur Übertragung von Immobilien

Vermögensübertragungen unter Lebenden spielen in der Praxis eine bedeutende Rolle. Die sogenannte vorweggenommene Erbfolge – also Vermögensübertragungen unter Lebenden mit Hinblick auf die künftige Erbfolge – ist ein beliebtes Gestaltungsinstrument zur Reduzierung der Steuerlast.

Die Generation der Übergeber – meistens die Eltern – verfolgen mit der lebzeitigen Übertragung folgende Ziele:

- frühzeitige und gerechte Regelung der Vermögensnachfolge (Erhalt des Familienfriedens)
- Ausnutzung der Erbschaft- und Schenkungsteuerfreibeträge
- Beibehaltung der Veräußerungsgewalt durch die Eltern
- dauerhafte Bündelung des Vermögens innerhalb der Familie
- einkommensteuerbewusste Aufteilung der Einkünfte.

Die Schenkung von Vermögensgegenständen – insbesondere Immobilien zu Lebzeiten gegen Nießbrauch – ist oft nicht die optimale Lösung. Vor

eine sinnvolle Alternative dar. Es gibt viele verschiedene Gestaltungsformen: zum Beispiel die stille Gesellschaft, Unterbeteiligungen, die Gesellschaft bürgerlichen Rechts, die Kommanditgesellschaft und die Kapitalgesellschaft.

Die Familiengesellschaft bietet die Möglichkeit, volljährige oder minderjährige (Ergänzungspfleger erforderlich) Kinder (oder auch andere Familienangehörige) mit der Aufnahme in die Gesellschaft bereits zu Lebzeiten an dem Familienvermögen zu beteiligen.

Das Familienvermögen wird in eine Familiengesellschaft eingebracht. Diese Gesellschaft, in der das Familienvermögen über Generationen hinweg gebündelt sein soll, ist dann Eigentümer der Immobilien. Gesellschafter sind die Familienmitglieder – also Eltern, Kinder, Enkel und so weiter. Die Gesellschaftsanteile, die zu Beginn ganz oder überwiegend in den Händen der Eltern liegen, werden schrittweise – unter Ausnutzung der Erb- und Schenkungsteuerfreibeträge – auf die Kinder übertragen. Gehört der größere Teil des Vermögens nur einem Ehepartner, bietet es sich an, einen

(nach Vater und Mutter).

In aller Regel behalten sich die Eltern das dauerhafte alleinige Recht zur Geschäftsführung vor, um die Geschicke der Gesellschaft lenken zu können und die Verfügungsmacht über das gebündelte Vermögen nicht aus der Hand zu geben. Die Gewinn- beziehungsweise Überschussverteilung kann so geregelt werden, dass die Eltern ausreichend versorgt sind und ein Teil der Gewinne oder Überschüsse aus steuerlichen Gründen auf die Kinder verlagert wird. Der Familienpool bietet somit gute Voraussetzungen dafür, dass Immobilienvermögen dauerhaft im Kreis der Familie erhalten bleibt, ohne durch Steuerzahlungen, Erbstreitigkeiten oder den Zugriff Fremder auseinander gerissen zu werden.

Um die steuerrechtliche Anerkennung zu erlangen, werden an den Gesellschaftsvertrag sehr hohe Anforderungen hinsichtlich der Vertragsgestaltung und der Durchführung des Vertrages gestellt. Es ist zwingend notwendig, bestimmte Formvorschriften einzuhalten, um die gewünschte Zielsetzung zu erreichen.

Die einzelnen vertraglichen Regelungen müssen, um steuerlich anerkannt zu werden, einem sogenannten Fremdvergleich standhalten. Daher sollte vor Abschluss eines solchen Vertrages unbedingt der Rat eines Fachberaters eingeholt werden.

Häufig sind die Immobilien, die in den Familienpool eingebracht werden, noch mit Darlehensschulden belastet. Im Entwurf des neuen Erbschaftsteuergesetzes (§ 10 Absatz 1 ErbStG-E) gilt der unmittelbare oder mittelbare Erwerb an einer Personengesellschaft, die nicht unter § 97 Abs. 1 Nr. 5 BewG fällt, als Erwerb der anteiligen Wirtschaftsgüter. Die dabei übergehenden Schulden der Gesellschaft sind bei der Ermittlung der Bereicherung des Erwerbers wie eine Gegenleistung zu behandeln. Damit wird auch bei der vermögensverwaltenden Personengesellschaft der vollständige, ungekürzte Schuldenabzug vermieden.

Das zwar für verfassungswidrig erklärte, aber dennoch derzeit gültige Erbschaft- und Schenkungsteuergesetz darf nur noch bis zum 31.12.2008 angewendet werden.



Bei der Übertragung von Immobilien kann der sogenannte Familienpool eine überlegenswerte Alternative darstellen.

allein bei größerem Familienbesitz, der aus vermieteten oder verpachteten Grundstücken besteht, stellt die vermögensverwaltende Familiengesellschaft – auch Familienpool genannt –

Teil zunächst auf den ärmeren Ehepartner zu übertragen. In einem zweiten Schritt können beide Elternteile ihre Beteiligungen auf die Kinder transferieren – unter Ausnutzung beider Freibeträge

## Ingrid Beelenherm

Steuerberaterin/Fachberaterin für Unternehmensnachfolge

Die Diplom-Ingenieurin und Diplom-Wirtschaftsingenieurin Ingrid Beelenherm aus Ahnsen ist Vertragspartnerin von Haus & Grund Schaumburg-Obernkirchen e.V.