

Jahreshauptversammlung 2019 Haus und Grund Stade e.V.

„Durchsetzungsmöglichkeiten der Renovierung bei Mietende?“ war das Thema eines Vortrags, zu dem der Verein Haus & Grund Stade e.V. anlässlich seiner Jahreshauptversammlung am 03. April 2019 ins Inselrestaurant in Stade einlud.

Der 1. Vorsitzende Günther Jahnke eröffnete die Versammlung und begrüßte die Teilnehmer. Besonders begrüßte er als Vortragsreferenten den Vorsitzenden des Landesverbandes Haus & Grund Niedersachsen, Herrn Rechtsanwalt Dr. Hans Reinold Horst und vom Nachbarverein Haus und Grund Buxtehude Stefan Tank, Heidemarie David und Henning Beckmann, sowie den Ehrenvorsitzenden des Vereins Bernhard Schröder.

Jahnke ging kurz auf die aktuelle Entwicklung zur „Strabs“ in Stade ein. Nachdem die Strabs im letzten Jahr abgeschafft wurde, sollten zunächst „Wiederkehrende Beiträge“ zur Finanzierung von Straßensanierungen eingeführt werden.

Von der Stadt Stade wurde jedoch erkannt, dass diese Lösung sehr arbeitsaufwendig und kompliziert ist und somit wurde in der letzten Ratssitzung beschlossen, auch diese Möglichkeit fallen zu lassen.

Die Strabs ist somit in Stade ersatzlos gestrichen. Dieses ist für die Anwohner der Schölischer Straße durchaus erfreulich. G. Jahnke betont, dass Haus und Grund Stade an dieser Entwicklung einen großen Anteil hat.

Der 2. Vorsitzende Mathias Schröder führte in seinem Geschäftsbericht für 2018 aus, dass die Mitgliederzahl sich wieder positiv entwickelt habe. Am Ende des Jahres zählte der Verein 1475 Mitglieder, das waren 13 mehr als im Vorjahr. Es folgte ein Rückblick auf die Veranstaltungen in 2018. Die wöchentliche Beratung in der Geschäftsstelle des Vereins wird weiterhin sehr gut angenommen. Schröder ging noch auf einige BGH-Urteile ein und hob hervor, dass eine fristlose Kündigung eines Mietvertrages gleichzeitig mit hilfsweiser ordentlicher Kündigung verbunden werden kann. Bei Betriebskostenabrechnungen sei stets die tatsächliche Fläche maßgeblich.

Kassenführer Wolfgang Schult legt anschließend die Jahresabrechnung 2018 und den Haushaltsplan 2019 vor.

Die Kassenprüfer Barbara Thiemann und Reinhard Klein bescheinigten dem Kassenführer eine ordentliche Buchführung und beantragten die Entlastung des Vorstandes. Diesem stimmte die Versammlung einstimmig zu.

Die Kassenprüfer wurden für ein weiteres Jahr gewählt. Dem Vorstand wurde einstimmig Entlastung erteilt.

Christine Wellm-Wieboldt wurde einstimmig für weitere 4 Jahre als Beisitzerin gewählt.

In seinem Vortrag gab der Verbandsvorsitzende den anwesenden Mitgliedern in ihrer Eigenschaft als Vermieter Antwort auf die Frage, welche Möglichkeiten zur Durchsetzung von Renovierungsleistungen bei Vertragsende gegenüber dem Mieter noch bestehen. Hintergrund ist vor allem die seit dem Jahre 2004 immer stärker spürbare Verschärfung der richterlichen Beurteilung vertraglicher Renovierungsklauseln, die den Mieter zu entsprechenden Arbeiten verpflichten. Hier differenzierte der Referent zwischen sogenannten Endrenovierungsklauseln, die speziell nur für das Vertragsende gelten sollen, sowie sonstigen Vereinbarungen zum Rückgabestatus der Mieträume. Besonders ging er

auch auf die Zulässigkeit von Klauseln im Kleingedruckten ein, die einengende Bestimmungen zur Art der Ausführung von Renovierungsarbeiten vorgeben.

Wie Dr. Horst weiter hervorhob, könne sich eine Renovierungspflicht bei Ende des Mietverhältnisses auch auf der Grundlage einer wirksam vereinbarten Renovierungsverpflichtung für die Zeit des Vertragslaufs ergeben, und zwar in den Fällen, in denen bisher nicht renoviert worden sei, oder auch in solchen Fällen, in denen Renovierungsarbeiten bereits lange zurückliegen und in denen die Mieträume deshalb einen wieder abgewohnten Eindruck machen.

Deutlich betonte der Referent, dass Klauseln, die bei Vertragsende zur anteiligen Kostenübernahme verpflichten, heute von der Rechtsprechung als unzulässig verworfen worden seien.

Besonderes Augenmerk richtete Dr. Horst auf die unterschiedlichen Fallgestaltungen, in denen man nicht unmittelbar aus einer vertraglichen Klausel vorgehen könne, aber den Mieter im Wege des Schadenersatzes zur Ausführung von Renovierungsarbeiten oder zur Kostenübernahme dafür veranlassen könnte. Hier unterschied der Referent zwischen unfachmännisch ausgeführten bisherigen Renovierungsarbeiten, gänzlich unterlassenen Schönheitsreparaturen, der Rückgabe der Mieträume in auffälliger Farbgestaltung und schließlich zwischen Fällen „getarnter“ Sachschäden.

An den Vortrag schloss sich eine lebhafte Diskussion an. Insgesamt konnte Vereinsvorsitzender Günther Jahnke auf eine gut besuchte und interessant ablaufende Veranstaltung zurückblicken.

Karl-Heinz Tietjen
Schriftführer