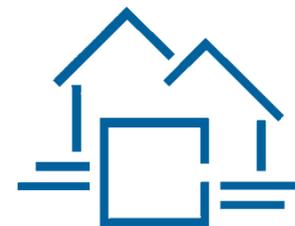




Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e.V.

Landesverband der
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer
Mecklenburg-Vorpommern



AUS DER LANDESHAUPTSTADT SCHWERIN

Oberbürgermeister Claussen bei Haus & Grund: Besser miteinander als übereinander reden

Am 16. April 2004 traf sich der Vorstand des Ortsvereins Haus & Grund Schwerin e. V. mit dem Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Schwerin, Norbert Claussen, im Turmzimmer des Schweriner Schlosses zu einem Arbeitgespräch.



Vorstand Schwerin mit OB Claussen (v. l. n. r.): Rudolf, Frau Rachow, Mantik, OB Claussen, Heinecke, Wernicke, Gödicke. Nicht im Bild: Jacobi.

Es ging um die aktuelle Situation der Privateigentümer in der Stadt sowie deren Perspektiven aus der Sicht privater Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer der Stadt und Nordwestmecklenburgs. Inzwischen sind für den OB mehr als 100 Tage Zeit nach seiner Wahl verstrichen, um für Schwerin klare Ziele und Visionen abzustecken. Haus & Grund Schwerin wollte einiges genauer wissen. Gleichzeitig war das Stadtfernsehen (SN-TV) anwesend, um Schwerpunktaussagen aus der Gesprächsrunde für die breite Öffentlichkeit aufzubereiten.

Nach der Begrüßung des Oberbürgermeisters Claussen (CDU) durch die Haus & Grund-Vorsitzende Frau Rechtsanwältin Monika Rachow wurden ihm die Teilnehmer vorgestellt. Vorwiegend basierten die Gesprächskomplexe auf Hinweisen, Meinungsäußerungen bzw. Beschwerden von Mitgliedern des Vereins Haus & Grund Schwerin gegenüber dem Vorstand bzw. aus Mitgliederinformationen. Die einzelnen Themengebiete wurden von den Vorstandsmitgliedern jeweils individuell aufbereitet und in der Veranstaltung dargestellt.

Zunächst ging es um das leidige Thema der Farbschmierereien in und um das Stadtgebiet. In diesem Komplex stellte Erwin Mantik dar, dass sich seit mehr als einem Jahrzehnt Haus- und Grundeigentümer bemühen, die Öffentlichkeit zu informieren, um auf die jährlich hohen finanziellen Belastungen hinzuweisen, die sich aus den ständig wiederkehrenden Kosten der Beseitigung besprühter Wände und Sachbeschädigungen an privaten Immobilien sowie den kommunalen und genossenschaftlichen Gebäuden bzw. Einrichtungen ergeben. Selbst wenn in der Vergangenheit den Sprayern Flächen – wie z. B. Haltestellen des Nahverkehrs Schwerin – zum „Austoben“ zur Verfügung gestellt wurden, kamen kurze Zeit später Nachfolger, die diese Flächenbilder mit irrationalem Farbauftrag übersprühten und verunzierten (von zerstörerischer Randalen ganz zu schweigen).

Mittlerweile sind nach Angaben von Haus & Grund und ei-

niger Wohnungsunternehmen in Mecklenburg-Vorpommern rund zwölf Prozent der insgesamt über 862 000 Häuser des Landes durch Farbschmierereien oder sonstige Fremdeinwirkungen (zerkratzte Putzflächen bzw. Wandflächenzerstörungen) verunziert (Stand: 31. Dezember 2002). Die Tendenz ist steigend. Allein in der Landeshauptstadt Schwerin hätten im Jahr 2003 über 170 000 Euro aufgebracht werden müssen, um die Beeinträchtigungen im Stadtbild halbwegs zu beseitigen. Doch sowohl den privaten als auch kommunalen Eigentümern fehlt oft das Geld zur schnellen Beseitigung und Schandflecken bleiben über Jahre an der Wand. Auf Gäste unserer Stadt sowie Touristen wirkt es abstoßend, wenn mittlerweile fast alle Stadtteile gleichermaßen verunziert sind. Gäste meiden eher verslumte Gebiete, kehren auch ungern zurück. Somit werden die Aktivitäten der Sprayer zunehmend auch zum wirtschaftlichen Problem für Tourismus, Mieter, Eigentümer und Wirtschaft.

OB Claussen bat darum, mitzuhelfen, dass diese Schandflecken möglichst schnell – das heißt möglichst am Folgetag – von der Wand entfernt werden, um den Farbschmierern die Freude zu nehmen, mit ihren „Schmierereien“ zu prahlen. Natürlich wird dieses nicht stets möglich sein, aber im Interesse eines sauberen Stadtbildes wäre es schon wichtig. Er stellte dar, dass nicht nur die Stadt, sondern auch der Nahverkehr und öffentliche Einrichtungen möglichst am gleichen Strang ziehen sollten.

Allen Teilnehmern wurde klar: Es sind nicht nur ideelle Schäden, die durch Farbschmierer entstehen, sondern auch hohe wirtschaftliche Verluste für die jeweilig betroffenen Ei-

gentümer und die Region. OB Claussen verwies auf Firmen, die sich auf die Beseitigung der Sprayaufträge spezialisiert hätten – doch ähnlich wie der Stadt fehlen vielen privaten Eigentümern und Wohnungsgesellschaften die finanziellen Mittel für diese Beseitigungen. Allerdings stände der Stadt Schwerin eine geringe Summe Euro zur Verfügung, die jährlich dafür eingesetzt wird.

Kritisch hinterfragt wurde der Bereich des Stadtbaus in Schwerin von Monika Rachow. Zusätzliche Sanierungsvorhaben von Stadthäusern würden den Privaten das Vermieten von Wohnraum künftig noch schwerer machen. Es geht dabei um rund 111 Altbauten mit ca. 1 000 Wohnungen, die Schwerin möglichst in Paketen an „Sanierer“ abgegeben möchte. OB Claussen erörterte, dass hierbei zu berücksichtigen sei, dass große Bereiche der Innenstadt einen hohen Wohnungsbestand

seit der Wende verloren hätten. Der Druck in die Innenstädte zu ziehen sei in den letzten Jahren allein aus strukturellen Gründen wieder gewachsen. Deshalb müsse von Seiten der Stadt etwas getan werden, da selbst bei Privatvermietern in den Innenstadtbereichen kaum freier Wohnraum zu haben wäre.

Natürlich ging es auch Werner Wernicke darum, was künftig mit der Stadt gemeinsam getan werden könne, um Schwerin insgesamt attraktiver für Gewerbe- und Industrieansiedlungen zu gestalten und die Bewohner im Ort zu halten. Die inzwischen überalterte Bevölkerung wird weiter schrumpfen, der Wohnraumleerstand steigen. Es muss also alles getan werden, um junge Leute in der Stadt zu halten. OB Claussen: Perspektiven müssen her, denn zurzeit pendeln täglich in Nordwestmecklenburg (mit Schwerin Stadt) rund 40 000 hoch qualifizierte Menschen in andere Bundesländer und erbringen dort Steueraufkommen, nicht aber in Schwerin oder im Land. Alle Haus- und Grundeigentümer sollten auch aus diesem Grund mit überlegen, wie diese Misere vermindert oder gar beseitigt werden könne.

Ein weiteres Problem stellte Lutz Heinecke mit den auf die Eigentümer zukommenden Ausgleichsbeitragszahlungen für Sanierungsgebiete der Stadt Schwerin dar. Im Vorfeld der Bewertungen hatte die Stadt dem Verein Haus & Grund Schwerin zugesagt, bei der Gestaltung der Bedingungen für die Ausgleichsbeiträge mit einbezogen zu werden. Doch in-

zwischen sind die ersten Ausgleichsbeitragsforderungen bei Eigentümern eingetroffen und haben Panik ausgelöst. Haus & Grund wird den Sachverhalt des Verfahrens sowie die Bescheide kritisch prüfen und seine Mitglieder umfassend beraten, falls Rechtsnormen nicht ausreichend berücksichtigt wurden. Bei den geringen Rücklagen ostdeutscher Eigentümer dürfen Forderungen der Stadt keinesfalls enteignungsähnlichen Charakter annehmen, also die Betroffenen keinesfalls zum Notverkauf ihrer Immobilie treiben.

Die Landeshauptstadt beabsichtigt nach Aussagen des OB Claussen, das Sanierungsgebiet „Schelfstadt“ zu erweitern. Die im Jahr 2002 durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen im nördlichen Bereich der Schelfstadt ergaben erhebliche städtebauliche und bauliche Mängel, die es notwendig machen, das bereits bestehende Sanierungsgebiet „Schelfstadt“ in nordwestlicher Richtung zu erweitern. Der Bereich umfasst eine Fläche von 10,3 ha mit 152 Grundstücken und sechs Straßen oder Straßenabschnitten. Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Betroffene hatten Gelegenheit, sich über das Erweiterungsgebiet zu informieren und Anregungen zu geben. Werner Wernicke wies darauf hin, dass Vorschläge und Anregungen der Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstiger Betroffener, soweit möglich, im weiteren Verfahren und bei der Planung berücksichtigt werden sollten. Eine abschließende Entscheidung zur Erweiterung

des Sanierungsgebietes „Schelfstadt“ fällt die Stadtvertretung jedoch erst im Sommer 2004.

Wolfgang Gödicke berichtete über die Zusammenarbeit mit der Stadt bei der Gestaltung des Mietspiegels 2004/05, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen entsprechend den Anforderungen des § 558 d BGB als qualifizierter Mietspiegel mit dem Mieterbund und Haus & Grund Schwerin einvernehmlich erstellt worden ist. Dem Spiegel liegen in Tabellenform die mietpreisbildenden Faktoren wie Größe, Ausstat-



Werner Wernicke und Wolfgang Gödicke vom Schweriner Vorstand.

tung, Beschaffenheit (Baualterklassen) und Art zu Grunde. Verbands- und unternehmensübergreifend sollte in alle Konzepte der Stadt mit den Betroffenen künftig intensiv beraten und zum Vorteil der Schweriner Bürger gestaltet werden.

Alle Beteiligten waren sich einig: eine gelungene Veranstaltung mit guten Ergebnissen und bestmöglichen Perspektiven für die Schweriner Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer.

KAMPFHUNDE-GESETZ

Sollten Kampfhunde besser „draußen vor“ bleiben?

Liebe Leser,

drei Jahre nach Einführung des Kampfhunde-Gesetzes verkündete das Bundesverfassungsgericht im März 2004, ob das Zucht- und Einfuhrverbot für bestimmte Hunderassen Bestand hat. Auch Vermieter sind gefordert, verantwortlich und gewissenhaft mit diesem schwierigen Thema umzugehen. Auf der einen Seite möchte man gern seine leer stehende Wohnung vermieten, besitzt der Mieter jedoch einen Kampfhund – oder möchte einen anschaffen –, kann es künftig leicht zu Konflikten mit den übrigen Mietparteien kommen. Das generelle Verbot war übrigens eingeführt worden, nachdem ein Kind im Jahr 2000 in Hamburg von zwei Kampfhunden zu Tode gebissen worden war.

Klar ist: Der Vermieter/Eigentümer ist schon moralisch verpflichtet, Leben und Gesundheit seiner Mieter zu schützen. Besonders dort, wo mehrere Mietparteien Gemeinschaftsbereiche wie Treppenhäuser, Hof- und Gartenanlagen etc. sowie öffentliche Komplexe nutzen, kann eine Gefährdung durch Kampfhunde wahrscheinlich werden. Aus diesem Grund ist sehr zu überlegen, ob ein Vermieter dem Mieter seine Zustimmung zur Kampfhunde-

haltung in Wohnräumen geben sollte. Letztlich liegt der Gemeinwohlbelang, also der Schutz der Gemeinschaft, in der Wertung erheblich höher als wirtschaftliche oder ideelle Interessen betroffener Züchter, Hunde der von ihnen bevorzugten Rassen anzuschaffen, ggf. aus dem Ausland zu beziehen, um diese in Mietwohnungen zu halten. Das Haltings-, Einfuhr- und Verbringungsverbot von Kampfhunden ist letztlich auch mit der Eigentümerversicherung des Art. 14 Abs. 1 GG und der allgemeinen Handlungsfreiheit nach Art. 2 Abs. 1 GG vereinbar. Übrigens: Kampfhund-Mischlinge werden auch zu den „Kampfhunden“ gerechnet.

Mehr als 80 Halter und Züchter von Rassen, die als gefährlich eingestuft werden, klagten im Jahr 2003 dagegen vor dem Verfassungsgericht in Karlsruhe. Das Kampfhunde-Gesetz sei Aktionismus ohne Erfolg, kritisierten sie in der mündlichen Verhandlung im November. Sie sahen darin einen Verstoß gegen ihre Persönlichkeitsrechte und gegen die Berufsfreiheit. Zudem halten sie die Typisierung für verfassungswidrig: Kein Hund werde gefährlich geboren, sondern erst von unverantwortlichen Haltern gefährlich gemacht.

Die Bundesregierung will jedoch den sicheren Weg wählen. Sie hatte das Gesetz während der mündlichen Verhandlung verteidigt. Wissenschaftler seien selbst gespalten, ob die Hunderasse oder die Hundehaltung für die gesteigerte Aggressivität von Tieren verantwortlich sei. In dieser Situation habe die Regierung typisieren und den sicheren Weg wählen dürfen. Das Gesetz verbietet die Einfuhr und Zucht bestimmter, als besonders angriffslustig und gefährlich eingestufte Rassen wie Pitbull-Terrier, American Staffordshire-Terrier, Staffordshire-Bullterrier und Bullterrier (Bundesverfassungsgericht 1 BvR 1778/01).

Welche Argumente kann der Vermieter bei Anfragen entgegenzusetzen?

1. Es ist gesetzlich verboten, Hunde zu züchten, wenn damit gerechnet werden muss, dass bei den Nachkommen mit Leiden verbundene erblich bedingte Verhaltensstörungen oder erblich bedingte Aggressionssteigerungen auftreten.
2. Eine Aggressionssteigerung liegt bei Hunden vor, die ein übersteigertes Angriffs- und Kampfverhalten aufweisen, das durch artgemäße Signale nicht hinreichend gesteuert

wird (§ 11 b Abs. 2 Tierchutzgesetz).

3. Das Verpaaren von Hunden mit anderen Caniden ist verboten. Bei Pitbull-Terriern, Staffordshire-Bullterriern, American Staffordshire-Terriern und Bullterriern sowie Kreuzungen mit diesen Tieren ist vom Vorliegen einer derartigen Aggressionssteigerung auszugehen (§ 143 Strafgesetzbuch).
4. Wer einem durch landesrechtliche Vorschriften erlassenen Verbot, einen gefährlichen Hund zu züchten oder Handel mit ihm zu treiben, zu widerhandelt, kann mit Freiheitsstrafe bis zu zwei Jahren oder mit Geldstrafe bestraft werden.

5. Ebenso wird bestraft, wer ohne die erforderliche Genehmigung oder entgegen einer vollziehbaren Untersagung einen gefährlichen Hund hält.

Mecklenburg-Vorpommern hatte für diese Hunde bereits zuvor einen Maulkorb- und Leinenzwang verhängt und die Haltung der Tiere von einer behördlichen Erlaubnis oder einer Wessensprüfung abhängig gemacht. Das Bundesgesetz, das Gegenstand des Karlsruher Urteils ist, ergänzt eigentlich nur die Landesgesetze. **Erwin Mantik**



OB Claussen und die Vorsitzende von Haus & Grund Schwerin, Frau Monika Rachow.

Zuschüsse zur Modernisierung und Instandsetzung in Innenstadtbereichen

Im Stadtbau Ost können finanzielle Hilfen für den Erwerb einer Eigentumswohnung und die Modernisierung und Instandsetzung des Wohneigentums in innerstädtischen Altbauquartieren vergeben werden.

Das Land Mecklenburg-Vorpommern vergibt unter bestimmten Voraussetzungen Zuschüsse zur Modernisierung und Instandsetzung von selbst genutztem Wohneigentum in Innenstadtbereichen (Beispiel: Stadt Schwerin).

- Sie haben Ihr Eigentum nach dem 31. Dezember 2001 erworben. Es liegt in einem innerstädtischen Altbauquartier der Stadt Schwerin: Hierzu zählen die Stadtteile Altstadt,

Feldstadt, Lewenberg, Paulsstadt, Schelfstadt und Werder-vorstadt.

- Die Eigentumswohnung muss in einem Gebäude liegen, das entweder vor dem 1. Januar 1949 errichtet wurde oder nach dem 31. Dezember 1948 und vor dem 1. Januar 1960 fertig gestellt wurde und ganz oder teilweise unter Denkmalschutz steht. In bestimmten Fällen kann in diesen Stadtteilen auch der Neubau von Wohnungen gefördert, wenn der Neubau z. B. eine so genannte Baulücke an einer Straße zwischen zwei Gebäuden schließt.
- Ihr Einkommen überschreitet die Einkommensgrenze des Eigenheimzulagegesetzes nicht: Ihre steuerpflichtigen Einkünfte übersteigen im Jahr der

Antragstellung plus dem Gesamtbetrag der Einkünfte des vorangegangenen Jahres 81 807 Euro nicht. Für gemeinsam veranlagte Ehepaare beträgt die Einkommensgrenze 163 614 Euro, die pro Kind um 30 678 Euro erhöht wird.

Alle Details ergeben sich aus der Richtlinie zur Wohneigentumsbildung.

Gefördert werden 2,5 Prozent der Modernisierungs- und Instandsetzungskosten, jedoch nur wenn die Modernisierungskosten mehr als 500 Euro je qm Wohnfläche betragen. Die Förderung ist auf maximal 1 500 Euro pro Jahr begrenzt und wird über acht Jahre gewährt. Zusätzlich wird eine so genannte „Kinderpauschale“ von 300 Euro pro Kind pro Jahr gewährt. Für eine Familie mit einem Kind kann

die Förderung also bis zu 14 400 Euro betragen. Die Förderung wird zusätzlich zur Altbau-Eigenheimzulage gewährt.

Unter engen Voraussetzungen kann auch der Neubau von Wohneigentum in den genannten Stadtteilen gefördert werden, wenn der Neubau aus städtebaulichen Gründen erforderlich ist. Dies kann der Fall sein, um eine sog. „Baulücke“ der Straßenbebauung zu schließen.

Anträge für dieses Programm sind an das Landesförderinstitut Mecklenburg-Vorpommern, Werkstraße 213, in 19061 Schwerin zu stellen. Alle Antragsunterlagen finden Sie auf der Homepage des Landesförderinstituts Mecklenburg-Vorpommern. Sie sollten Ihren Antrag so früh wie möglich stellen. Der Antrag muss aber spätestens in dem Jahr beim Landesförderinstitut eingehen, in dem

die baulichen Maßnahmen beendet wurden bzw. in dem Jahr, in dem Sie die modernisierte Wohnung erworben haben.

Wenn Sie eine Förderung z. B. für Schwerin beantragen, benötigen Sie eine Bestätigung der Landeshauptstadt Schwerin. Man schickt Ihnen eine gebührenpflichtige Bestätigung zu, wenn Sie das Formular komplett ausfüllen.

LV

WOHNUNGSVERWALTUNG AKTUELL

Liebe Leser,

die Redaktion der Landeszeitung Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern führte mit der Leiterin der Hausverwaltung von Haus & Grund Schwerin e. V., Frau Redmann (Bild), nachfolgendes Interview über die aktuelle Situation der Wohnungsverwaltung nach der Umstellungsphase des neuen Mietrechts in den letzten Jahren.



Frau Redmann im Verwaltungsbüro Schwerin.

Frage: Wie schätzen Sie nach dem neuen Mietrecht die gegenwärtige Situation bei der Verwaltung von Immobilien ein?

Antwort: Gespräche mit Mitgliedern und interessierten Vermietern zeigen uns, dass das neue Mietrecht in seiner Handhabung komplizierter geworden ist und sich durch das Verhalten der Mieter die Verwaltung des Eigentums schwieriger gestaltet. Insbesondere sind davon Mehrfamilienhäuser und Eigentumsanlagen betroffen. Ich denke dabei insbesondere an den Leerstand und an die zunehmenden Mietschulden.

Des Weiteren wird deutlich, dass sich für Vermieter Probleme und Fragen beim Abschluss von Mietverträgen, der Abrechnung von Nebenkosten, der Berechnung von Wohnflächen ergeben sowie weitere Fragen z. B. protokolllarische Wohnungsabnahme und -übergabe auftreten.

Frage: Wie führen Sie als Hausverwaltung Übergaben und Abnahmen von Wohnungen durch?

Antwort: Die Übergabe bzw. Abnahme von Wohnungen erfolgt in der Regel mit zwei Mitarbeitern von der Hausverwaltung.

Dazu wird jeweils ein schriftliches Protokoll angefertigt. Es muss leserlich und eigenhändig von beiden Parteien unterschrieben sein. Mieter und Vermieter erhalten jeweils ein Exemplar. Wir verwenden in der Hausverwaltung dazu spezielle Formulare. Wichtige Punkte des Protokolls sind u. a. Zählerstände für Strom, Gas und Wasser und der Zustand des gemieteten Objektes.

Gibt es bei der Abnahme des Mietobjektes Schäden oder nicht durchgeführte Schönheitsreparaturen, so wird ein Termin zur Mängelbeseitigung festgelegt. Die Abnahme des Mietobjektes wird dann nur unter Vorbehalt erklärt.

Frage: Ist die Zahlung einer Kautions bei der Anmietung einer Wohnung bzw. Gewerbefläche für den Vermieter wichtig und wie handhaben Sie in Ihrer Hausverwaltung diese?

Antwort: Ja, unbedingt! Die Mietsicherheit muss aber im

und schwieriger für die Vermieter. Die Abrechnung muss für einen durchschnittlichen Nichtfachmann verständlich und nachvollziehbar sein.

Bei den steigenden Nebenkosten von Jahr zu Jahr schauen sich die Mieter die Abrechnung sehr genau an und bei den kleinsten Unstimmigkeiten wird sofort Widerspruch eingelegt.

Der Eigentümer benötigt aber das vorauslagte Geld. Mit unserer Serviceleistung helfen wir als Hausverwaltung den Mitgliedern von Haus & Grund Schwerin e. V., dass sie ihren Mietern eine ordentliche und übersichtliche Nebenkostenabrechnung überreichen können.

Frage: Haben Sie Erfahrungen mit der Beseitigung von Graffiti-Schmierereien?

Antwort: Ja, Graffiti-Schmierereien kommen auch bei den Häusern vor, die wir verwalten. Wir haben dabei die Erfahrung gemacht, dass je länger mit der Beseitigung gewartet wird, umso mehr Schmierereien kommen hinzu.

Es gibt Firmen, die Techniken zur Beseitigung für den speziellen Untergrund entwickelt haben und z. B. Anstriche verwenden, wo Graffiti-Farben nicht mehr haften oder sich schnell und einfach entfernen lassen.

Über einen Versicherungsschutz sollte man grundsätzlich nachdenken, da die Beseitigung von Graffiti-Schmierereien sehr kostspielig ist.

Frage: Stellen Sie Ihren Bereich auch beim Tag der offenen Tür im Mai in Schwerin vor?

Antwort: Sollten Sie als Eigentümer der Schweriner Region Fragen zur Verwaltung von Miethäusern oder Wohnungseigentum haben, können Sie sich speziell zu diesem Thema am Donnerstag, dem 27. Mai 2004, von 9.00 bis 17.00 Uhr am „Tag der offenen Tür“ in der Geschäftsstelle Haus und Grund, Mecklenburgstraße 64, 19053 Schwerin, informieren. Ich wäre natürlich auch gern nach vorheriger Vereinbarung zu einem persönlichen Gespräch bereit.

Vielen Dank, Frau Redmann. Weitere Informationen unter: www.haus-und-grund-mv.de/Ortsvereine/Schwerin/Hausverwaltung.

Hinweis der Redaktion: Übrigens können sich Haus & Grund-Mitglieder und Interessierte der Rostocker Umgebung in ähnlicher Form an die Hausverwaltung des Vereins Haus & Grund Rostock wenden, die ebenfalls über das Internet oder per Telefon (03 81) 2 08 76 70 (Frau Witek oder Frau Vietinghoff) erreicht werden kann.

Aktueller Bericht aus dem Verein Haus & Grund Waren e. V.

Der Warener Haus & Grund-Verein hat derzeit 59 Mitglieder und ist dem Landesverband Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern sowie dem Zentralverband von Haus & Grund Deutschland angeschlossen. Rechtsberatungen finden in der Kanzlei der Rechtsanwälte Brandt & Weinreich, Siegfried-Marcus-Straße 45, 17192 Waren/Müritz, jeweils am 1. Donnerstag im Monat von 17 bis 19 Uhr statt.

Schwerpunkte in den Beratungen

In den Tätigkeiten sind u. a. die Durchsetzung von Rechten aus Grundstückskaufverträgen, aus Verkäufersicht die Zahlung des Kaufpreises und etwaige Verzugszinsen, aus Käufersicht die Einräumung des Besitzes oder gar die Eigentumsverschaffung und z. B. die Auskehr von dem Verkäufer nicht mehr zustehenden Zahlungen Dritter häufig zu vertreten.

Eine große Rolle spielt auch die Durchsetzung bzw. Abwehr von grundbuchlich gesicherten Rechten, so Grundschulden, Hypotheken, Grunddienstbarkeiten, Reallasten etc.

Rechtsbeziehungen zwischen



Frau Weinreich ist Vorsitzende von Haus & Grund Waren e. V. Nach dem Studium der Rechtswissenschaften an der Ruhr-Universität Bochum und einem Rechtsreferendariat im Bezirk des Oberlandesgerichtes Hamm wurde sie 1993 Rechtsanwältin und ist Fachanwältin seit 1998.

Eigentümern von Wohnungseigentumsanlagen und Grundstücksnachbarn spielen in der Beratungstätigkeit eine steigende Rolle. Zu beachten sind des Weiteren die vielfältigen Beziehungen des Grundstücksrechts zu anderen Rechtsgebieten, wie etwa dem Miet- und Pachtrecht, dem Erbrecht, dem privaten Baurecht, dem Familienrecht.

Für Mitglieder besteht hier übrigens auch die Möglichkeit, in dringlichen Fällen Anwälte außerhalb der festen Beratungszeiten telefonisch oder persönlich zu erreichen. Die Beratung erfolgt zu allen das Grundeigentum tangierenden Problemen. In jedem Jahr finden in Waren mindestens zwei Mitgliederveranstaltungen statt – in der Regel eine im Frühjahr und eine im Herbst. Dazu werden meist Gastredner eingeladen mit Vorträgen zu aktuellen Themen.

Besonderes aus der Region

Umweltfreundlich: Geothermie für Warener Wohnungsheizungen

Die Geothermie-Anlage ging bereits vor 20 Jahren ans Netz. Seither kommt kuschelige Wärme für Wohnungen aus der Erde.

Wer im Warener Wohngebiet Papenberg seinen Warmwasserhahn oder die Heizung aufdreht, holt sich die Wärme aus einer 1 565-Meter-Bohrung in der Erde. Aus dieser Tiefe wird salzhaltiges Wasser mit einer Temperatur von rund 60 Grad gefördert. Über Wärmetauscher gelangt die Energie in den Süßwasser-Heizkreislauf für rund 1 800 Wohnungen und öffentliche Einrichtungen. Vor genau 20 Jahren war die Warener Geothermie im heutigen Landkreis Müritz als erste deutsche Anlage ihrer Art in Betrieb gegangen.

Als Mitte der 70er-Jahre die so genannte komplexe Verkehrslösung umgesetzt wurde, mussten für Hauptstraße und Gleise eine ganze Reihe Häuser weichen. Ein neues Wohngebiet war deshalb nötig, doch der Standort Papenberg war auf herkömmliche Art schlecht mit Wärmeenergie zu versorgen. Es fehlten Eisenbahngleise zur Belieferung eines möglichen Braunkohle-

kraftwerks. Bei Probebohrungen war zuvor das heiße Wasser tief unter der Erde entdeckt worden. Und so wurde mit den ersten Wohnblocks Anfang der 80er-Jahre auch die Geothermie errichtet. Ein Thermalwasserfeld wurde bis in rund 1 565 Metern Tiefe angebohrt. Im Bohrloch steigt der Spiegel quasi von allein bis auf 110 bis 124 Meter unter der Oberfläche an. Von dort wird die stark salzhaltige Sole nach oben gepumpt und die Wärme gewonnen. 1 200 Meter entfernt gelangt die auf 48 Grad abgekühlte Flüssigkeit über eine so genannte Verpressbohrung wieder in den „Untergrund“.

Das Ganze funktioniert als so genannte Grundlastanlage: In Spitzenzeiten muss mit Gas nachgeheizt werden. Das Wasser ist mit 158 Gramm pro Liter sehr salzhaltig und darf nicht in den Heizkreislauf gelangen, weil das Salz die Heizkörper und Rohre angreifen würde. Allerdings verhindern deshalb Reparaturen immer wieder schwarze Zahlen in diesem Geschäftsbereich.

Einmalig: Müritz-Museum und Müritz-Nationalpark

Bald soll das bisher bestehende Museum in Waren an der Müritz ausgebaut werden. Insgesamt werden in das Warener „Müritzeum-Haus der 1 000 Seen“ 13 Millionen Euro investiert. Getragen wird das ehrgeizige Vorhaben vom Landkreis Müritz, der Stadt Waren und dem Müritz-Nationalpark auf dem Areal des bekannten Müritz-Museums in der Warener Innenstadt. Das Besucherzentrum soll ein Müritz-Nationalpark-Center mit erweitertem Süßwasseraquarium und den einmaligen Sammlungen des Müritz-Museums werden. Geplant ist, sieben verschiedene Themenfelder in den neuen Ausstellungsräumen zu präsentieren. Darin eingeschlossen beispielsweise unzugängliche Wasserwelten, vergangene Eiszeiten und die Mecklenburgische Seenplatte aus der Vogelperspektive. 700 Quadratmeter Aquarienfläche soll das Angebot des „Müritzeums“ abrunden. Baubeginn soll Anfang 2005 sein.

LVH & G M-V

PRIVATEIGENTUM INTERNATIONAL

China schützt jetzt auch Privateigentum

In einem historischen Schritt hat China jetzt den Schutz des Privateigentums in der Verfassung verankert. Der Volkskongress macht die Abschaffung privaten Eigentums durch die kommunistische Revolution 1949 offiziell rückgängig. Mit der neuen Klausel wird die Verfassung der Volksrepublik mit den ökonomischen Reformen der vergangenen 25 Jahre in Einklang gebracht. Der Staat bekennt sich künftig auch zur Achtung der Menschenrechte. Kurios: Unternehmer wurden offiziell dazu

eingeladen, der Kommunistischen Partei beizutreten.

Die neuen Verfassungsklauseln lauten: „Rechtmäßig erworbenes Privateigentum soll nicht verletzt werden“ und „Der Staat respektiert und schützt Menschenrechte“. Definiert werden diese Rechte allerdings nicht. In der Vergangenheit erklärte die kommunistische Staatsführung, darunter fielen das Recht auf Nahrung und Wohnung.

Im Gegensatz zu Deutschland ist die chinesische Wirtschaft

im vergangenen Jahr übrigens um 9,1 Prozent gewachsen, doch der Aufschwung konzentrierte sich schwerpunktmäßig auf die wohlhabenden Großstädte an der Küste. Das Durchschnittseinkommen eines bürgerlichen Haushalts in China liegt nach wie vor bei weniger als einem Dollar pro Tag. Darüber sollte ggf. der eine oder andere in unserer Region Lebende und auf hohem Niveau Jammernende einmal nachdenken, wie wahre Not aussehen kann.

Ma LV

BAUGENEHMIGUNGEN 2003

Mehr Eigenheime, weniger Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Im Jahr 2003 wurden von den Bauaufsichtsbehörden Mecklenburg-Vorpommerns 6 593 Anträge für genehmigungspflichtige und genehmigungsfreie Bauvorhaben zur Errichtung neuer bzw. zum Um- und Ausbau vor-

handener Wohn- und Nichtwohngebäude angezeigt, 5,9 Prozent mehr als im Vorjahr. Nach Mitteilung der Statistik ist damit der Bau von 4 696 Eigenheimen vorgesehen, das sind 10,8 Prozent mehr als im Vor-

jahr. Im Geschosswohnungsbau wurde mit 1 782 genehmigten Wohnungen das Vorjahresergebnis dagegen um 29,5 Prozent unterschritten. In 4 932 neu zu errichtenden Wohngebäuden sollen insge-

samt 6 817 Wohnungen entstehen. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Zahl der Wohngebäude damit um 8,7 Prozent angestiegen, während die Zahl der Wohnungen gleichzeitig um 4,3 Prozent zurückgegangen ist.

Die Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser sind um 12,2 Prozent auf 4 357 angestiegen. Dieses Plus dürfte hauptsächlich auf die anhaltende Diskussion um die Veränderung der Eigenheimzulage zurückzuführen sein. Die Zahl der geplanten Zweifamilienhäuser ist um 4,8 Prozent auf 339 zurückgegangen. Für neue Mehrfamilienhäuser und Wohnheime wurden 1 782 Wohnungen genehmigt, das sind wesentlich weniger Wohnungen als im Jahr 2002 (-747 Wohnungen bzw. -29,5 Prozent).

Stark zurückgegangen ist neben dem Geschosswohnungsbau auch die Zahl der genehmigten Wohnungen, die im Rahmen von Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden entstehen sollen (-32,5 Prozent). Die Baugenehmigungen im Nichtwohnbau sind nur geringfügig angestiegen (siehe Tabelle).

Haus & Grund M-V: Es setzt sich besonders der Trend einer Abwanderung gut betuchter Mieter in die Speckringe der

größeren Städte Mecklenburg-Vorpommerns weiter fort. Die Vermietbarkeit der vorhandenen Wohnungssubstanz im Land wird nicht nur für die privaten Eigentümer zunehmend kritischer. Da insbesondere jüngere Jahrgänge aus Mecklenburg-Vorpommern abwandern, kann es in einigen Jahren zu einem enormen Wohnraumüberschuss kommen, falls nicht bald politische Lösungen gefunden werden, die Einwohner im Land zu halten.

**Bauvorhaben: Vergleich 2002 und 2003
Errichtung bzw. Um- und Ausbau von Gebäuden**

Gebäudeart	Anzahl der Gebäude		Anzahl der Wohnungen	
	2002	2003	2002	2003
Insgesamt	6 223	6 593	8 012	7 458
Errichtung neuer Gebäude	5 015	5 415	7 246	6 941
Wohngebäude	4 536	4 932	7 124	6 817
Einfamilienhäuser	3 883	4 357	3 883	4 357
Zweifamilienhäuser	356	339	712	678
Mehrfamilienhäuser und Wohnheime	297	236	2 529	1 782
Nichtwohngebäude	479	483	122	124
Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden	1 208	1 178	766	517

Quelle: Stat. LA M-V

ERBSCHAFT- UND SCHENKUNGSTEUER

Steuerliche Fallen bei Vertragsgestaltung von Nießbrauchrechten beachten

Wenn Eltern Immobilien an Ihre Kinder schenken, wird häufig der Nießbrauch vorbehalten, damit die Einnahmen aus den Immobilien weiterhin den Eltern zugute kommen.

Doch nicht immer läuft nachfolgend alles so ab wie ursprünglich gedacht. Man sollte vor einer Vertragsgestaltung auf alle Fälle die Beratung in seinem Haus & Grund-Verein aufsuchen und Einzelheiten des Vorgehens peinlich genau besprechen.

So wollten zum Beispiel die Eigentümer (Herr und Frau Mustermann) ihr Mietshaus, in einer Kleinstadt gelegen, an ihre Tochter übertragen. Im notariellen Übergabevertrag war vorgesehen, dass die Mieteinnahmen auf Lebenszeit beiden Elternteilen zustehen und dass die Tochter die zurzeit noch auf dem Mietshaus lastenden Schulden übernehmen muss.

Doch in selbst „gestrickten“ Verträgen lauern unter anderem diverse Steuerfallen:

- Die Abschreibungen könnten zur Hälfte verloren gehen.
- Der Nießbrauch zugunsten

der Ehefrau kann später Schenkungsteuer auslösen.

- Der Abzug der Schuldzinsen bei der Einkommensteuer kann verloren gehen.
- Der Werbungskostenabzug für Reparaturmaßnahmen kann verloren gehen.

Die übernommene Schuld kann bei der Berechnung der von der Tochter zu zahlenden Schenkungsteuer nicht abzugsfähig sein usw.

Außerdem ist zu beachten: Notare haben prinzipiell keine steuerlichen Beratungspflichten. Deshalb sollte der Vertragsentwurf eines Übergabe- oder Nießbrauchvertrages vor dem Unterschreiben unbedingt zusätzlich auch von einem Steuerfachmann überprüft werden.

Denn das oft nicht sofort nachvollziehbare „Juristendeutsch“ und Paragrafenwirrwarr ist für „Otto-Normalbürger“ kaum noch überschaubar. Man braucht in derartigen Fällen also Hilfen, um durch kluges Handeln eine Menge Geld bei der Erbschaft- oder Schenkungsteuer einzusparen und künftigen Frust zu verhindern.

Ma LV

ANSCHRIFTEN UND SPRECHZEITEN DER IM LANDESVERBAND ORGANISIERTEN VEREINE IN MECKLENBURG-VORPOMMERN

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e. V.	Mecklenburgstr. 64 19053 Schwerin	Telefon (03 85) 57 77-4 10 Fax (03 85) 57 77-4 11	Die., Do., Fr. 9-13 Uhr Mo. 16-18 Uhr, Mi. 13-16 Uhr	Präsident Lutz Heinecke
Redaktion	Landeszeitung	Haus-u-Grund-Red@t-online.de		Erwin Mantik
Vereine	Anschrift	Telefon/Fax/E-Mail	Sprechzeiten	Vorsitzende/r
1. Anklam	Haus & Grund Anklam und Umgebung Pasewalker Allee 23 17389 Anklam	Telefon (0 39 71) 24 31 30	Jeden 2. und 4. Dienstag im Monat von 16-18 Uhr	Holger Krüger
2. Boizenburg	Haus & Grund Boizenburg Schützenstr. 7 19258 Boizenburg	Telefon (03 88 47) 5 45 26 Fax dto.	1. Fr. i. Monat 19-21 Uhr	Jens Prötzig
3. Dargun	Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Dargun, Schulstr. 7 17159 Dargun	Telefon (03 99 59) 2 03 45 Internet: dargun@haus-und-grund-mv.de	2. Do. i. Monat 19-20 Uhr RA mit Voranmeldung	Hinrick Boeck
4. Friedland	Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Friedland e. V., Marienstr. 17 17098 Friedland	Telefon (03 96 01) 2 16 60 Fax (03 96 01) 2 16 75	Die. 9-12 Uhr, 13-17 Uhr Do. 9-12 Uhr u. nach Vereinbarung	Norbert Räth
5. Graal-Müritz	Haus & Grund Graal-Müritz e. V. Löwenzahnweg 3 18181 Ostseebad Graal-Müritz	Telefon (03 82 06) 70 60 Fax (03 82 06) 7 06 66	nach tel. Vereinbarung	H.-J. Grönert
6. Greifswald	Haus & Grund Greifswald Wiesenstr. 18 17489 Greifswald	Telefon (0 38 34) 50 01 59 Fax dto.	Mo. 17-18 Uhr Gützkower Str. 51	Eckehard Bürger
7. Hagenow	Haus & Grund Hagenow Fritz-Reuter-Str. 11 19230 Hagenow	Telefon (0 38 83) 72 22 71 Fax dto.	1. Mi. i. Monat 17-18 Uhr u. nach Vereinbarung	Günter Westendorf
8. Malchow	Haus & Grund Malchow e. V. Kurze Str. 23 17213 Malchow	Telefon (03 99 32) 1 39 53	nach tel. Vereinbarung	Frank Eckstein
9. Neubrandenburg	Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Nbg. e. V., Südbahnstr. 17 17033 Neubrandenburg	Telefon (03 95) 4 21 17 49 Fax (03 95) 5 66 71 05	Jeden 2. Mo. i. Monat 17-19 Uhr in der Geschäftsstelle des Vereins Südbahnstraße 17	Jens Arndt
10. Neustrelitz	Haus & Grund Neustrelitz Louisenstr. 18 17235 Neustrelitz	Telefon (0 39 81) 20 62 64		Ursula Peuker
11. Parchim	Haus & Grund Parchim August-Bebel-Str. 1 19370 Parchim	Telefon (0 38 71) 21 30 05 Fax (0 38 71) 26 51 84 E-Mail: parchim@haus-und-grund-mv.de	Die. 16-18 Uhr	Renate Rühle
12. Rechlin	Haus & Grund Rechlin e. V. Müritzstr. 26 17248 Rechlin	Telefon (03 98 23) 2 13 97 Fax (03 98 33) 2 22 83	täglich	Jürgen Krämer
13. Ribnitz-Damgarten	Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Ribnitz-Damgarten Lange Str. 86 18311 Ribnitz-Damgarten	Telefon (0 38 21) 81 29 76	Mo.-Fr. von 8-16 Uhr	Margrid Parr
14. Rostock	Rostocker Haus- und Grundeigentümer-Verein, Neubramowstr. 12, 18057 Rostock	Telefon (03 81) 45 58 74 Fax (03 81) 4 99 74 83 Hausverwaltung: Telefon (03 81) 49 00-0 26 Fax (03 81) 20 87-6 71 E-Mail: kontakt@haus-und-grund-rostock.de www.haus-und-grund-rostock.de	Mo. 17-19 Uhr Do. 10-12 Uhr	Bernd Läufer
15. Schwerin	Haus & Grund Schwerin Mecklenburgstr. 64 19053 Schwerin	Telefon (03 85) 57 77-4 10 Fax (03 85) 57 77-4 11 Hausverwaltung: Telefon (03 85) 57 77-4 08 Fax (03 85) 57 77-4 11 E-Mail: HuG-OV_Schwerin@t-online.de	Mo. 18-19.30 Uhr Mi. 14-17 Uhr	Monika Rachow
16. Stralsund	Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Stralsund, Heiliggeiststr. 77 18439 Stralsund	Telefon (0 38 31) 29 04 07 Fax (0 38 31) 29 04 07	Die. 16-19 Uhr Do. 16-19 Uhr	Werner Murczynowski
17. Waren	Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Waren, Am Burgwall 3 17219 Möllenhagen	Telefon + Fax (03 99 28) 50 26	jeden ersten Donnerstag im Monat 17-19 Uhr Anwaltskanzlei Brandt, Weinreich & Weinreich, S.-Marcus-Str. 45	Özden Weinreich
18. Uecker-Randow	Haus & Grund Uecker-Randow-Region e. V. Stettiner Str. 25 c 17309 Pasewalk	Telefon (0 39 73) 4 38 00 Fax (0 39 73) 43 80 26	nach tel. Vereinbarung	RA Michael Ammon
19. Insel Usedom	Haus & Grund Insel Usedom Neue Strandstr. 35 17450 Zinnowitz	Telefon (0 38 36) 60 04 39 oder Telefon + Fax (03 83 77) 4 14 82	1. Fr. im Monat 17-19 Uhr o. nach tel. Vereinbarung	Dietrich Walther
20. Wismar und Umgebung	Haus & Grund Wismar u. Umg., Am Schilde 2 23966 Wismar	Telefon (0 38 41) 21 02 58 Fax (0 38 41) 21 04 10	Mo.-Fr. 9.30-18 Uhr	Jürgen Melchior

ZWEITE RÜGENBRÜCKE

Größte Insel Deutschlands ist künftig besser zu erreichen

Die geplante zweite Rügenanbindung in Stralsund stößt europaweit auf großes Interesse in der Baubranche.

Für die Errichtung der 42 Meter hohen und 128 Meter langen Pylonbrücke über den Strelasund haben mehrere Konsortien europäischer Stahl- und Bauunternehmen entsprechende Angebote eingereicht.

Für die durch den Durchgangsverkehr bislang stark gebeutelten Stralsunder Haus- und Grundeigentümer wird es mit einem weinenden und einem lachenden Auge gesehen. Bleibt unter den momentan

Bedingungen ein Teil der Touristen in der Stadt hängen und konsumiert kräftig, wird künftig der Touristenstrom fast komplett an der Stadt vorbeigeleitet.

Vorbehaltlich der noch ausstehenden Zustimmung durch die EU könnten die Bauvorarbeiten für die Brückenmontage im Sommer 2004 beginnen. Mit einem offiziellen Baubeginn wird in der zweiten Jahreshälfte gerechnet. Den Plänen zufolge soll die zweite Straßenbrücke zu Deutschlands größter Insel bereits im Sommer 2007 für den Autoverkehr freigegeben werden.

LV

IMPRESSUM



Haus & Grund

Ausgabe für Mecklenburg-Vorpommern
Herausgeber:
LV Haus & Grund
Mecklenburg-Vorpommern e. V.
Mecklenburgstrasse 64
19053 Schwerin
Tel. (03 85) 57 77-4 10
Fax (03 85) 57 77-4 11

Redaktion M-V
Erwin Mantik
Haus & Grund
Mecklenburg-Vorpommern
Mecklenburgstrasse 64
19053 Schwerin
Tel. (03 85) 57 77-4 10
Fax (03 85) 57 77-4 11
E-Mail: Haus-u-Grund-Red@t-online.de

Anzeigenberatung:
Margret Boes
Hülsebergweg 61 · 40885 Ratingen
Tel. (01 80) 5 22 51 23
Fax (0 21 02) 5 88 98 12
E-Mail:
margret.boes@haus-und-grund.net

Auflage: 2.500
Erscheinungsweise: monatlich
Jahrgang 15

Bezugspreis:
Für Mitglieder ist der Bezugspreis im Mitgliedsbeitrag enthalten. Nachdruck von Beiträgen nur mit Genehmigung der Chefredaktion. Unverlangt eingesandte Manuskripte werden nur dann zurückgeschickt, wenn Rückporto beiliegt.

GRUNDEIGENTÜMERVERSICHERUNG

Frühjahrsstürme 2004 verursachten wieder hohe Sachschäden

Auch in diesem Frühjahr feigten über Deutschland Sturmtiefs mit Windgeschwindigkeiten von bis zu 165 Stundenkilometer hinweg. Bäume wurden entwurzelt, Strommasten knickten und Dächer wurden abgedeckt. Doch welche Versicherung greift im Schadensfall?

Schäden an Gebäuden, deren Inventar oder Autos sind bei allen herkömmlichen Sachversicherungen ab Windstärke 8 gedeckt, erst ab dieser Windstärke liegt laut Versicherungsdefinition ein Sturmereignis vor. Eine

gute Wohngebäudeversicherung umfasst neben Schäden durch die direkte Einwirkung des Sturms auch beispielsweise Schäden, die durch herabfallende Äste, entwurzelte Bäume oder abgebrochene Schornsteine am Gebäude entstanden sind. Ebenso sind aber auch Folgeschäden durch eingedringenes Regenwasser mitversichert, sofern der Sturm das Gebäude so beschädigt hat, dass dieser Folgeschaden eintreten konnte. Befindet sich das Gebäude noch im Rohbau, kommt bei Sturm-

schäden die Bauleistungsversicherung zum Tragen.

Geht aufgrund des Sturms ebenfalls Wohninventar zu Bruch, ersetzt die Hausratversicherung den entstandenen Schaden. Unabhängig von der Ursache übernimmt eine Glasversicherung Schäden an Fenster- oder Türscheiben. In manchen Fällen ist das Glasbruchrisiko bereits in die Hausratversicherung eingeschlossen worden. Informationen kostenlos: (08 00) 4 07 77 77 oder www.grundvers.de

KULTUR- UND REISETIPP

Greifswalds Star: Caspar David Friedrich

Die Hansestadt Greifswald hat sich in den letzten Jahren prächtig entwickelt.

Einer Kunstsammlung von europäischem Rang darf sie sich jetzt rühmen. Das Pommersche Landesmuseum beherbergt im klassizistischen Quistorp-Gebäude auf 1 100 Quadratmetern über 200 hochkarätige Gemälde vom Barock bis zur Moderne. Darunter Arbeiten von Frans Hals, Vincent van Gogh, Max Liebermann und natürlich mehrere Glandstücke von Greifswalds großem Maler Caspar David Friedrich.

In einem besonderen Raum hinter einem fünf Meter hohen

Portal soll demnächst der Croy-Teppich besonders effektiv ausgestellt werden. Das 4,50 mal 6,90 Meter große Kunstwerk gilt als einer der kostbarsten Gobelins und als pommersches Nationalheiligtum. Kein Geringerer als Lucas Cranach d. Ä. hielt auf Geheiß von Herzog Philipp I. die frühe Einführung der Reformations in Pommern auf einem Bildentwurf fest. Lucas Cranach d. J. fertigte daraus einen Karton, nach dem der Niederländer Peter Heymans 1554 schließlich den detailreichen Teppich wirkte. Neben Angehörigen des pommerschen und sächsischen Fürstenhauses finden wir darauf Martin Lu-

ther, Melanchthon und Bugenhagen (Luthers Schüler und Freund in Greifswald). Die faszinierende Tapiserie im Besitz der Universität Greifswald konnte bisher aus Platzgründen nur selten gezeigt werden.

Seit vielen Jahren setzt sich der Ortsverein Haus & Grund Greifswald mit seinem Vorsitzenden Herrn Eckehard Bürger und dem rührigen Geschäftsführer Herrn Rudi Zersch aktiv für die Rechte und Interessen der privaten Eigentümer weit über die Stadtgrenzen hinaus ein. Dafür an dieser Stelle der Dank des gesamten Landesverbandes Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern. LV

Schimmelpilze als gefährliche „Hausbesetzer“

Seit jeher ist bekannt: Hygienischer Wärmeschutz verhindert Schimmelpilz.

Die Oberflächentemperatur an Innenwänden sollte stets über 12,6 Grad Celsius liegen, sonst kommt es ggf. zur Bildung von Schimmelpilzen. Und Schimmel kann schwere Gesundheitsstörungen bei Mensch und Tier hervorrufen oder diese verstärken.

Ursache sind u. a. feine Pilzfäden und Sporen, die vom Pilzkörper über die Luft verbreitet und von Lebewesen eingeatmet werden. Folgen können Allergien sein, etwa ständiger Schnupfen sowie – weit schwerer wiegender oder gar lebensgefährlich – Lungentzündungen bzw. Krebs. Kinder sind wegen ihres schwachen Immunsystems besonders stark gefährdet. Deshalb sollte dem Schimmel in jedem Haus die Grundlage entzogen werden.

Das Gegenmittel heißt „hygienischer Wärmeschutz“, denn Schimmel bildet sich vor allem im Bereich von Wärme- oder Kältebrücken an den Innenwänden. Die gilt es zu entschärfen. Wie Studien zeigen, sind Wärmebrücken unproblematisch, solange die Oberflächen-Temperatur an der Innenseite der Hauswände über 12,6 Grad Celsius liegt. Die Entstehung von Schimmel ist in der Regel mit Feuchtigkeit und einem entsprechenden Nährboden verbunden. Der hygienische Wärmeschutz soll daher die Entstehung von Tauwasser verhindern. Tauwasser tritt auf, wenn

der Wasserdampf warmer Luft auf kalte Oberflächen trifft. Bislang ging die Bauphysik davon aus, dass dieser Vorgang erst bei einer Abkühlung der Oberflächentemperatur auf der Wohnraum-Innenseite unter 9,3 Grad Celsius stattfinden kann (20 Grad Celsius Raumtemperatur, relative Luftfeuchtigkeit von 50 Prozent).

Wie neuere Untersuchungen zeigen, ist der Taupunkt jedoch bereits bei einer 12,6 Grad Celsius warmen Wandoberfläche erreicht. Das heißt: Sinkt die Temperatur in den ersten ein bis zwei Zentimetern der Wand unter die Marke von 12,6 Grad, kann sich dort (auch innerhalb der Wand) Feuchtigkeit niederschlagen. Gerade dieser Wandbereich ist also ein ideales Milieu für Schimmelsporen. Schmutz- und Fettrückstände etwa durch Kochdampf finden sich dort. Auch Tapeten oder Kleister enthalten organische Stoffe, die einen optimalen Nährboden bieten. Eine besondere Gefahr sind Schimmelpilze, die sich im Verborgenen, beispielsweise hinter Schrankwänden, entwickeln.

Der hygienische Wärmeschutz hat zu gewährleisten, dass der Taupunkt (also die Temperatur, in der Wasserdampf kondensiert) möglichst weit im Innern der Außenwand liegt. Dazu muss die Oberfläche der Wand auch im Bereich von möglichen Wärmebrücken (z. B. Fensterlaibung, Rollladenkästen, Deckenanschlüsse) bei normal beheizten Räumen mindestens 12,6 Grad Celsius betragen. Ein anderer

Problemfall ist das Schlafzimmer: Dort herrschen teils nur um die 15 Grad Celsius bei 70 Prozent Luftfeuchtigkeit – die Wandoberfläche droht auszukühlen und zum Nährboden für Sporen zu werden. Deshalb sollte in allen Fällen der Wandbaustoff die schimmelschützende Oberflächentemperatur erreichen und halten können.

Neben einer ausreichenden Lüftung zur Verringerung der Raumluftfeuchtigkeit ist auch wichtig, dass der Baustoff schnell wieder austrocknen kann. In allen Punkten bieten Ziegelwände enorme Vorteile. Sie haben die geringste Ausgleichsfeuchte aller Baustoffe

Liebe Leser,

In der April-Ausgabe hatten wir den ersten Teil des Leserbriefes von Herrn Herfurth aus Stralsund zur Problematik der Überwachungsmaßnahmen und Aufwandsabrechnungen von Schornsteinfegerorganisationen berichtet. Die Problematik wurde aktuell als Tagesordnungspunkt auf dem Landesverbandstag Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern 2004 aufgenommen und wird dort mit den Delegierten ausführlich diskutiert. Wir werden nach Abschluss einer Meinungsbildung Weiteres darüber berichten.

Nachfolgend der II. Teil des Briefes:

3. Die Kosten- bzw. die Gebührenpflicht für nicht genehmigungspflichtige Anlagen ist letztendlich und abschließend im § 52 (4) BImSchG geregelt. Die Messungen der Schornsteinfeger nach den landesrechtlichen Regelungen (KÜO) gehören eindeutig zu den „sonstigen Überwachungsmaßnahmen“ i. S. d. BImSchG. Für die Betreiber oder „Auskunfts-pflichtigen“ heißt dies nichts anderes, als dass die Kosten der

GARTENPFLEGE

Klare Vereinbarungen zum Mietvertragsbeginn verhindern „Wildwuchs“

Gerade in der Maisonnette steigen die gärtnerischen Aktivitäten in den Mietern zur Verfügung gestellten Gärten bzw. Hausgärten.

Jede mietvertragliche Regelung in Bezug auf die Gartenpflege sollte mit Mietern bereits vor dem Vertragsabschluss offen abgesprochen werden, um zu erreichen, dass ein Mieter auf seinen von vielen Gerichten eingeräumten „weit reichenden Freiraum innerhalb der Vielfalt von Gestaltungsmöglichkeiten“ bis hin zur so genannten „naturnahen Gartenpflege“ verzichtet.

Nichts gegen einen naturnahen oder ökologischen, japanischen oder chinesischen Garten. Die Entscheidung zur Ausgestaltung darüber muss aber generell (bei jeglichem Verständnis für Mieterrechte) beim Vermieter bzw. Eigentümer verbleiben und ist häufig durch Auflagen regionaler Gestaltungssatzungen zusätzlich belastet. Zumindest muss wirksam vereinbart werden können, dass der Garten bei Beendigung des Mietverhältnisses in dem bei Mietvertragsbeginn vorhandenen Zustand und Charakter zurückzugeben ist. Das wird allerdings schon dann problematisch, wenn z. B. Bäume oder groß werdende Sträucher vom Mieter eigenständig (ohne Vermieterzustimmung) gepflanzt wurden und dann nach Jahren einer Baumschutzsatzung der Kommune unterliegen und

nicht mehr gefällt werden können. Dann bleibt der Vermieter ggf. auf künftigen Kosten der Baumpflege oder einer öfteren Dachrinnenreinigung durch Laubeintrag sitzen.

Der Vermieter sollte daher konkrete Zusätze im Mietvertrag vereinbaren:

Dem Mieter wird der zum Mietobjekt gehörende Garten zur Alleinbenutzung überlassen. Der Mieter verpflichtet sich, alle zur Instandhaltung, Instandsetzung und Pflege notwendigen Arbeiten regelmäßig und auf seine Kosten ausführen bzw. ausführen zu lassen.

Beispiele:

- Gesamtgarten: Gießen und Sprengen bei Bedarf, Düngen.
- Bäume und Büsche: Heckschnitt, Abschneiden trockener Äste und Verjüngungsschnitt. Fällen abgängiger Bäume einschließlich Entfernen der Wurzeln.
- Ersatz abgängiger Pflanzen, Obst oder Nutzbäume.
- Rasenfläche: Mähen, Entfernung von Unkraut und Moos, Vertikutieren, bei Bedarf Rasenneueinsaat. Wegekanten,

Rabattenkanten, Rasenborde erhalten, ggf. richten.

- Maulwurfsgraben und Unebenheiten planieren usw.
- Beete: Unkraut entfernen, regelmäßiges Graben (Auflockern), Pflege vorhandener und Saat (bzw. Setzen) neuer – anstelle abgestorbener – Pflanzen.

- Wege: von Unkraut und Moos freihalten, Belag pflegen und bei Bedarf erneuern, soweit vorher schon vorhanden, einschließlich Unterbau.

- Gartenabfälle: umweltgerecht Kompostieren, Schreddern oder Abfahren.

Eine Veränderung des Gartencharakters ist einem Mieter nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters gestattet. Erfolgt die Zustimmung, ist der Mieter allerdings bei Beendigung des Mietverhältnisses (auf Anfordern des Vermieters) verpflichtet, den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Auch deshalb gehören die aufgeführten konkreten Angaben zur korrekten Abwicklung der Gartenübernahme im Falle eines Mieterwechsels in den Vertrag. Ma H & G M-V

Generalsekretär Stücke referierte

Neben der Rechenschaftslegung des alten und Wahl des neuen Schweriner Haus & Grund-Vorstandes stellte Dr. Stücke von Haus & Grund Deutschland auf der Jahreshauptversammlung von Haus & Grund Schwerin in zwei Präsentationen in der gut besuchten Jahreshauptversammlung im Intercity-Hotel Schwerin Bereiche des aktuellen Mietrechts sowie das Projekt Haus & Grund plus vor und projizierte den Stand der Dinge sowie einen Ausblick auf die weitere Entwicklung beim Zentralverband Haus & Grund in Berlin.

Während im ersten Teil speziell die Ecken und Kanten der seit wenigen Jahren veränder-

ten Mietrecht-Gesetzgebung dargestellt wurden, zeigte der zweite Teil deutliche Neuorientierungen der Arbeit des ZV in der Zukunft dar. In der nachfolgenden regen Diskussion konnten Mitglieder Fragen zum neuen Mietrecht, zur Arbeit des Zentralverbandes, seiner geplanten Veränderung und Orientierung in Richtung Dienstleistungen für Eigentümer und Vermieter sowie zu den sie betreffenden Sorgen und Nöten rund um Haus & Grund stellen. Alle waren sich einig: Die Arbeit um Präsident Dorn hat eine gute Entwicklung eingeschlagen und in Berlin „tut sich etwas“.

Ma LV

VERANSTALTUNG HAGENOW

Haus & Grund Hagenow lädt seine Mitglieder am 12. Mai 2004, um 19.30 Uhr, in den Versammlungsraum der Kreissparkasse, Robert-Stock-Straße 5, zu einer Vortragsveranstaltung ein.

Thema: **Windige Geschäfte an der Haustür**

Alle Mitglieder sind herzlich eingeladen.

Westendorf, Vorsitzender

LESERBRIEF

mit dem Eingriffsakt oder Betretungsrecht verbundenen Überprüfungen und Messungen nach BImSchG zwar grundsätzlich vom Betreiber als „Gebühren“ zu zahlen sind, jedoch nicht, wenn die Überprüfung als „Ausnahme“ die Einhaltung der gesetzlichen Auflagen, d. h. Beanstandungsfreiheit, ergibt (siehe hierzu auch das Urteil in der Sache des BVerwG, Az.: 8C 12/98, Punkt 2.c-aa und Abschnitt c-bb).

Welche Anlagen genehmigungspflichtig sind, wird in der 4. BImSchV geregelt. Entsprechend der 4. BImSchV und dessen zugehörigem Anhang ergibt sich dabei, dass Anlagen unter einer Nennleistung (Feuerungswärmeleistung) von 100 Kilowatt (siehe Anhang 4. BImSchV Spalte 2, Nr. 1.3 ff.) nicht unter die Genehmigungspflicht nach dem BImSchG fallen. Die meisten Heizkessel in Ein- bis Vierfamilienhäusern sind nicht genehmigungsbedürftig.

Zur Gebührenerhebung nach SchfG für das Kehren/Tätigkeiten nach KÜO ist Folgendes zu sagen: Der Schornsteinfeger unterliegt gemäß § 3 Schornsteinfegergesetz (SchfG) für gewerbliche Tätigkeiten dem Handwerks- bzw. Privatrecht. Seine Tätigkeiten erfordern

zwingend einen Werkvertrag (§§ 631 ff. BGB). Nur bei der Feuerstättenschau, der Bauabnahme und Tätigkeiten auf dem Gebiet des Immissionsschutzes sowie der rationellen Energieverwendung gemäß § 3 (2) SchfG nimmt er öffentliche Aufgaben wahr, das heißt, er ist ein vom Staat beliehener Unternehmer und wird zur Erfüllung seiner Aufgaben von der Behörde bestellt. Es gilt: „Wer bestellt, bezahlt!“

Eine Gebührenerhebung bei nicht genehmigungspflichtigen Anlagen i. S. d. BImSchG kann vom Schornsteinfeger nur im Falle von (letztlich rechtskräftig festgestellten) Beanstandungen bei der Überprüfung vorgenommen werden. Die sog. Kehr- und Überprüfungs- (KÜO) bzw. -Gebührenordnungen (KÜGO) der Länder sind nur Vereinbarungen zwischen den Schornsteinfegerorganisationen und den zuständigen Landesbehörden zur Regelung der Aufwandsabrechnung der beauftragten Überwachungsleistungen mit der Behörde.

Eigentümer oder Betreiber einer Heizungsanlage mit Feuerstätte sollten Folgendes tun:

- Auskunft bei dem Heizungsbauer einholen, der die Anlage wartet oder der die Anlage

errichtet hat, ob diese Anlage nach dem BImSchG zu den nicht genehmigungspflichtigen zählt oder bei Neubauten die Baugenehmigungsunterlagen durchsehen. Reichte bei der Baugenehmigung die Bescheinigung des Bezirks-schornsteinfegermeisters über die Betriebssicherheit aus, dann handelt es sich um eine solche – und das ist die überwiegende Mehrheit der heute bestehenden Anlagen. Im Übrigen sind die erforderlichen Angaben auch in der Herstellerdokumentation bzw. auf dem Fabrikschild des Kessels zu finden.

- Bei Abschluss eines Wartungsvertrages Einarbeitung einer Gewährleistungsklausel, die die Wartungsfirma für Kosten infolge der durch den Schornsteinfeger berechtigten festgestellten Mängel haftet lässt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass von nicht genehmigungsbedürftigen Heizungsanlagen keine Gefahr ausgeht, die das Betreten einer Wohnung durch einen an Heizungsanlagen nur beschränkt qualifizierten, unvereidigten und keinem Datenschutz unterliegendem Schornsteinfeger unter Zwang entgegen dem Artikel 13 Grundgesetz rechtfertigt.

Deutscher Wandertag 2004

Der Deutsche Wandertag 2004 findet an der mecklenburgischen Ostseeküste statt. Hauptausgangsort ist das Ostseebad Kühlungsborn. Tagungen und Kongresse sowie der Festumzug werden dort durchgeführt.

Vom 16. bis 20. September bieten Wanderungen und zahlreiche kulturelle Veranstaltungen die Möglichkeit, den westlichen Teil

des Urlaubslandes auf Schusters Rappen zu entdecken. Es werden ca. 20 000 aktive Wanderer aus dem In- und Ausland in der Austragsregion erwartet. Für die Haus- und Grundeigentümer der Region Mecklenburg-Vorpommern eine gute Möglichkeit, ihre schmucken Häuser, Straßen und Vorgärten zu präsentieren und die vielen Gäste freundlich willkommen zu heißen.