

RECHTSSCHUTZ-TIPP

HDI-Versicherung erweitert Leistungsumfang

Ab 1. Januar 2005 hebt die HDI Rechtsschutz Versicherung AG die Beiträge der bestehenden Rechtsschutzverträge zwar moderat an, zugleich erweitert sie jedoch das Angebot, sodass künftig Haus & Grund-Mitglieder einen noch umfassenderen Versicherungsschutz erhalten können.

Die HDI-Versicherung hat lange die Rechtsschutzbeiträge stabil gehalten, obwohl sich die Schadenkosten speziell im Eigentümer- und Vermieter-Rechtsschutz inzwischen drastisch erhöht haben. Streit um stetig steigende Nebenkosten, eine zunehmend schlechter werdende Zahlungsmoral vieler Mieter sowie die steigende Zahl der Leistungs- und Räumungsklagen haben den Anstieg der Kosten verursacht. Zum Jahreswechsel muss HDI deshalb die Jahresprämie einer vermieteten Wohneinheit von bislang 42,83 auf 46,68 Euro anheben. Als zusätzliche Option erhalten die Haus & Grund-Mitglieder aber auch ein erweitertes Angebot, das einen umfassenderen Versicherungsschutz bietet. Der bisherige „Allgemeine Rechtsschutz“ wird ausgebaut und in den „Eigentümer- und Vermieter-Rechtsschutz“ umbenannt.

Bislang bot die HDI über

die vereinsgebundene Rechtsschutzversicherung Rechtsbeistand vor Gerichten an, wobei die außergerichtliche Beratung grundsätzlich von den jeweiligen Haus & Grund-Niederlassungen übernommen wurde. Dies gilt nach wie vor für die Bereiche Schadenersatz- sowie Wohnungs- und Grundstücks-Rechtsschutz. Bei Ordnungswidrigkeiten (z. B. Lärmbelästigung durch Rasenmähen) oder beim Straf-Rechtsschutz (z. B. bei Sturz eines Passanten auf nassem Herbstlaub wegen Vernachlässigung der Verkehrssicherungspflicht) vertritt die HDI jetzt auch auf außergerichtlicher Ebene die Interessen der Haus & Grund-Mitglieder.

Neu ist außerdem eine Absicherung der Eigentümer beziehungsweise Vermieter bei der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen in steuer- und abgaberechtlichen Angelegenheiten. Schadensbeispiele sind u. a. Streitigkeiten mit der Kommune wegen der Abgaben zur Müllentsorgung oder Auseinandersetzungen mit dem Finanzamt wegen falsch bemessener Erhaltungsaufwendungen. Ebenfalls neu ist jetzt die Option, zusätzlich einen Vertrags-Rechtsschutz abzuschließen, z. B. für Streitigkeiten mit Handwerkern.

WOHNFLÄCHENANGABEN

Auch Mieterhöhung könnte anteilig zurückverlangt werden

Wie Haus & Grund Westfalen mitteilt, dürfe bei einer Mieterhöhung die Wohnfläche nicht zu hoch angegeben sein.

Betrage die Differenz mehr als zehn Prozent, könne der Mieter einen Teil der erhöhten Miete auch noch nach Jahren zurückverlangen. Dies ergebe sich aus einem soeben veröffentlichten Grundsatzurteil des Bundesgerichtshofes (BGH, Urteil vom 7. Juli 2004 - VIII ZR 192/03).

Der Mieter hatte aufgrund einer Mieterhöhung ab 1995 und einer weiteren Anhebung ab 1998 die erhöhte Miete gezahlt. In beiden Fällen hatte der Vermieter irrtümlich eine Wohnfläche von 100 Quadratmetern zugrunde gelegt. Als sich später herausstellte, dass es nur 87,63 Quadratmeter waren, meinte der Mieter, er habe jahrelang zu viel gezahlt und verlangte nun rund 3 600 Euro zurück. Die Karlsruher Bundesrichter gaben dem Mieter im Wesentlichen Recht.

Bei einer Mieterhöhung sei – ob der Mietvertrag eine Wohnflächenangabe enthalte oder

nicht – stets die tatsächliche Wohnfläche zugrunde zu legen. Allerdings müsse der Unterschied zwischen wirklicher und falscher Fläche mehr als zehn Prozent betragen. Die Richter betonen, dass die „zuverlässige Ermittlung der tatsächlichen Wohnungsgröße grundsätzlich Aufgabe des Vermieters“ ist. Er habe daher das Risiko einer unzutreffenden Flächenangabe zu tragen. Konsequenz daraus: Die oben genannten Mieterhöhungen wurden rückwirkend entsprechend der Flächendifferenz nach unten korrigiert.

Da ein Teil der Mieteransprüche aber verjährt war, billigten die Bundesrichter dem Mieter nicht die volle Summe, sondern nur rund 2 700 Euro zu.

Das Urteil zeigt erneut, dass unser Mietrecht mit Stolperfallen gespickt ist. Daher sei es unumgänglich, möglichst vor einem Mieterhöhungsverlangen die Beratung eines Haus & Grund-Fachmannes im Ortsverein zu nutzen.

RA Pfeifer
H & G Westfalen

Haus- und Wohnungseigentümer besitzen mehr Vermögen als Mieter

Immobilienbesitzer haben vergleichsweise deutlich mehr Vermögen als Mieter. Wie das Berliner Forschungsinstitut empirica in einer Studie feststellte, verfügen Mieter mit einem monatlichen Nettoeinkommen von 2 000 bis 3 000 Euro im Alter zwischen 50 und 59 Jahren im Durchschnitt über ein Vermögen von gut einem Jahresnettoeinkommen.

Haus- bzw. Wohnungseigentümer haben dagegen – bei

gleichem Einkommen gerechnet – ein achtmal so hohes Vermögen, wenn der Wert der Immobilie abzüglich der Restschulden in die Rechnung einbezogen wird. Dabei wurde unterstellt, dass im Alter zwischen 30 und 39 Jahren erstmals eine Immobilie angeschafft worden ist. Der Grund für den großen Vermögensunterschied: Eigentümer sind statistisch betrachtet meist knauseriger und sparen viel intensiver als Mieter. H & G

Top Ten der Immobilienbörsen

Bei den Online-Immobilienbörsen hat in den letzten Jahren eine deutliche Marktberreinigung stattgefunden.

Von den über 100 Onlineportalen, die noch vor drei Jahren auf dem Markt waren, sind nur rund zehn übrig geblieben. Klarer Marktführer ist inzwischen Immobilienscout24. Im Mai 2004 zählte das Portal 5,4 Millionen Besucher und 131 Millionen Seitenabrufe. Weiterfüh-

rende Onlineportale sind u. a. Immoportal, Immowelt, Planet-home und Immonet.

Auch das Internet-Portal von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern bietet inzwischen in Anfängen eine Wohnungs- sowie Immobilienbörse an (www.haus-und-grund-mv.de), die unsere Haus & Grund-Mitglieder künftig noch stärker für Vermietungs- oder Immobilien-Verkaufsangebote nutzen sollten. H & G M-V

Rechtsschutz



Wenn Sie mal rot sehen...

Der NEUE „Eigentümer- und Vermieter-Rechtsschutz“

- Wohnungs- und Grundstücks-Rechtsschutz vor Gerichten
 - Schadenersatz-Rechtsschutz vor Gerichten
 - NEU ■ Straf-Rechtsschutz
 - NEU ■ Ordnungswidrigkeiten-Rechtsschutz
 - NEU ■ Steuer-Rechtsschutz vor Gerichten
- jetzt auch außergerichtlich

wahlweise

- NEU ■ Vertrags-Rechtsschutz vor Gerichten, z.B. für Streitigkeiten mit Handwerkern

eine vermietete Wohnung
ein Einfamilienhaus
mit Vertrags-Rechtsschutz
vor Gerichten zzgl.

47,- EUR
35,- EUR

Sondertarife
exklusiv für
Haus & Grund-
Mitglieder

Interessiert? Einfach anrufen:
HDI Info-Telefon (05 11) 39 02-36 36

Kauttionen richtig anlegen

Die bisher häufige Form zur Anlage von Mietkauttionen ist die Eröffnung eines Sparkontos in Form eines Sparbuches mit einer Verpfändungserklärung zu Gunsten des Vermieters. Die mit Haus & Grund Deutschland e. V. gemeinsam arbeitende Hausbank bietet jedoch mehr.

Sicherheit für Vermieter

Ziel der Hausbank ist es, bei gleicher Sicherheit für alle Beteiligten – also Mieter, Vermieter und Kreditinstitute – eine gute Lösung zu finden, besonders für Vermieter. Sie führt daher für jeden Mieter ein separates Treuhandsparkonto, das auf den Namen des Vermieters lautet. Somit ist der direkte Zugriff für den Vermieter bei Auszahlungsansprüchen gewährleistet. Eine Zustimmung des Mieters ist dann im Ernstfall nicht erforderlich.

Wahrung gesetzlicher Grundlagen gewährt

Der § 551 BGB schreibt vor, dass Kauttionen getrennt vom Vermögen des Vermieters bei einem Geldinstitut anzulegen



sind und mit dem Zinssatz, der für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblich ist, verzinst werden müssen.

Günstiges Haus & Grund-Servicepaket

Die Hausbank ist deutschlandweit durch unsere Repräsentanten vertreten. Für Fragen rund um das Thema Mietkauttionen steht Ihnen selbstverständlich das Team im Kauttions-Service zur Verfügung, dessen Büro sich gemeinsam mit unserem Haus &

Grund-Zentralverbandsgebäude in Berlin befindet. Beraten lassen können sich Haus & Grund-Mitglieder von Herrn Böcking (Bild), Mohrenstraße 33, 10117 Berlin, Telefon (0 30) 28 09 76 33, Fax (0 30) 28 09 76 35, E-Mail hagen.boecking@hausbank.de

Hausbank bietet den Vermietern

- eine taggenaue Zinsnachrechnung für Kauttionsanlagen
- für den Vermieter: klare Übersichten der Kauttionsbestände (Objektübersicht und Kauttionskontenübersicht) zum jeweiligen Jahresende
- für den Mieter: direkten Versand einer persönlichen Steuerbescheinigung
- bequeme und Zeit sparende Abwicklung bei Verwalterwechsel

- Anforderung von Informationsmaterial und Kontoeröffnungsanträgen per E-Mail
- Download von Auflösungsanträgen

Computer-Software

Als Kauttions-Service bietet die Hausbank eine speziell entwickelte Software mit kundenorientierter Programmgestaltung zur Führung von Kauttionskonten. Sie stellt Haus- und Grundeigentümern zur Verwaltung bei umfangreichen Kauttionsbeständen diese Dienstleistung auch gerne über das Internet zur Verfügung. So kann ganz bequem per Mausclick – unabhängig von Zeit und Ort – die Kauttionsverwaltung online erledigt werden. Kostenfreier Service für Programmeinweisung und automatische Software-Updates ist selbstverständlich: Telefon (0 89) 5 51 41-4 99.

Mehr Erfolg durch Werbung
in „Haus & Grund“



ROSTOCK-REPORT

Informationen für Rostocker Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer

An 30. Juni dieses Jahres lebten in der Hansestadt Rostock insgesamt 195 648 Personen (darunter 100 499 Frauen) und 6 562 Ausländer. 137 998 Bewohner waren erwerbstätig, die übrigen Kinder oder Jugendliche, Rentner oder Arbeits- bzw. Erwerbslose. Insgesamt 8 377 Menschen verfügten über einen Nebenwohnsitz in der Stadt. Die meisten Rostocker leben im Stadtteil Reutershagen (18 152 Personen) und Lütten Klein (18 130), am wenigsten sind es im Stadtteil Rostock-Ost (1 194).

Im II. Quartal 2004 wurden im Stadtgebiet 241 neue Ehen geschlossen, 346 Lebendgeborene zur Welt gebracht und 450 Menschen sind verstorben. Insgesamt waren 2 726 Personen „Zugezogene“ und 1 970 sind aus der Hansestadt fortgezogen.



Klaus Kelling



Bernd Läufer



Thomas Kowalski

Ende Juni 2004 gab es in Rostock die beachtliche Zahl von 18 958 Arbeitslosen (10 947 Arbeiter, 8 011 Angestellte). Als „Arbeit Suchende“ hatten sich 31 333 Menschen gemeldet (Arbeitslosenquote: 17,5 Prozent).

Im Bereich des Stadtgebietes gab es 26 Baugenehmigungen und 13 Neubau-Baufertigstellungen.

14 072 „Empfängerhaushalte“ erhielten staatliches Wohngeld, davon 13 891 einen Miet-

zuschuss und 136 einen Lastenzuschuss. Als „Sozialhilfeempfänger“ wurden im II. Quartal insgesamt 14 743 Bedürftige registriert, darunter jeweils die Hälfte Männer/Frauen. Weiterhin erhielten von der Stadt 196

Personen Asylbewerberleistungen ausgezahlt.

In Einrichtungen der Stadt wurden 283 Obdachlose (meist kostenfrei) untergebracht. Rostock hatte zum Ende des II. Quartals einen Schuldenstand von rund 219 546 000 Euro, dennoch betrug die Ausgaben des Verwaltungs- und Vermögenshaushaltes im Quartal rund 107 871 000 Euro, dagegen die Einnahmen lediglich 103 353 000 Euro.

Der Rostocker Haus- und Grundeigentümerverschein e. V. existiert seit der Wende, ist Mitglied im Landesverband Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e. V. sowie im Zentralverband Haus & Grund Deutschland e. V.

Vorsitzender des Vereins ist seit 1990 Bernd Läufer und geschäftsführender stellv. Vorsit-

zender Klaus Kelling. Der Vorstand führt regelmäßig allgemeine Beratungen zu Mietrechts- und Grundstücksfragen und weitere Beratungen rund ums Haus durch. Er bietet den Mitgliedern auch Rechtsberatungen an, lässt auf Wunsch Immobilien verwalten und bietet auf dem neuesten Stand gehaltene Formulare, wie z. B. Mietverträge für M-V, Betriebskostenabrechnungsformulare usw., an. Schriftführer des Rostocker Vereinsvorstandes ist Thomas Kowalski, der gleichzeitig Webmaster unseres Landesverbandes Haus & Grund M-V ist. Im Stadtverein sind nach Angaben seines Vorstandes rund 1 000 Eigentümer als Mitglieder registriert. Der Verein bezog 2004 monatlich jeweils rund 50 Haus & Grund M-V-Zeitungen.

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-Müritzt	Haus & Grund Graal-Müritzt e. V. Löwenzahnweg 3 18181 Ostseebad Graal-Müritzt	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 e. V. August-Bebel-Str. 1 19370 Parchim	Telefon (0 38 71) 26 51 84 Fax (0 38 71) 26 51 84 E-Mail: parchim@haus-und-grund-mv.de	Die. 16-18 Uhr (RA nach vorh. Anmeldung)	Manfred Paßgang
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, Heilgeiststr. 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

Neues bei den Verwaltungs- und Instandhaltungskosten

Ab 1. Januar 2005 können Vermieter von Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert wurden, neue Pauschalen für die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten gegen den Mieter geltend machen.

Veränderungen

Es gelten bei den mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen bereits seit Januar 2002 neue Pauschalen für die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten, die nun nochmals geändert wurden.

Im Zusammenhang mit der Neufestsetzung der Pauschalen wurden die Veränderungen wie folgt geändert:

□ Bezüglich der Instandhaltungskosten-Pauschale erfolgt die Zuordnung der Baualtersklassen jetzt dynamisch.

□ Dabei sind drei Baualtersklassen festgelegt. Sobald eine öffentlich geförderte Immobilie älter wird, erfolgt die Zuordnung automatisch zur nächst höheren Klasse.

Folgende Instandhaltungskosten-Pauschalen je Quadratmeter Wohnfläche dürfen für Wohnungen angesetzt werden, deren Bezugsfähigkeit am Ende des Kalenderjahres ...

a) weniger als 22 Jahre zurückliegt: höchstens 7,10 Euro
b) mindestens 22 Jahre zurückliegt: höchstens 9,00 Euro
c) mindestens 32 Jahre zurückliegt: höchstens 11,50 Euro

Die Beträge für Verwaltungskosten und Instandhaltungskosten erfahren künftig eine Anpassung an die vom Statistischen Bundesamt zyklisch veröffentlichten Lebenshaltungskosten (Index). Nach den §§ 26 Abs. 4 und 28 Abs. 5 a der Betriebskostenverordnung ist eine zukünftige automatische An-

passung der Pauschalen festgeschrieben. Danach sollen sich die Pauschalen am 1. Januar 2005 und am 1. Januar eines jeden darauf folgenden dritten Jahres um den Prozentsatz anpassen, um den sich seit der letzten Veränderung der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Preisindex für die Lebenshaltungskosten aller privaten Haushalte in Deutschland insgesamt verändert hat.

Bis Ende 2003 galt, dass für die Veränderung der Pauschalen zum 1. Januar 2005 die Veränderung des Verbraucherpreisindexes seit dem 1. Januar 2002 maßgeblich war. Dies wurde durch die Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche, über die Aufstellung von Betriebskosten und zur Änderung anderer Verordnungen geändert.

Jetzt ist für die Veränderung der Pauschalen zum 1. Januar 2005 die Erhöhung des Verbraucherpreisindexes für Deutschland maßgeblich, die im Oktober 2004 gegenüber dem Oktober 2001 eingetreten ist.

Soweit derzeit bei Haus & Grund bekannt ist, werden die Pauschalen eine Erhöhung um rund vier Prozent haben. Probleme ergeben sich daraus, dass die Indexzahl für Oktober 2004 voraussichtlich erst in der zweiten Hälfte des Monats November 2004 beim Statistischen Bundesamt vorliegen wird. Mieterhöhungserklärungen, welche zum 1. Januar 2005 wirksam werden sollen, müssen jedoch aus formeller Sicht bereits bis zum 15. Dezember 2004 dem Mieter zugegangen sein.

Ma H & G MV

Mehr Erfolg
durch Werbung
in „Haus & Grund“

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

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

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

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.

Neue Erdgasleitung Deutschland-Skandinavien

Wie das Amt für Raumordnung und Landesplanung mittleres Mecklenburg/Rostock im amtlichen Anzeiger (Amtsblatt Nr. 31/2004 für M-V vom 9. September 2004) mitteilte, wurde ein Raumordnungsverfahren für den geplanten Bau einer Erdgasleitung von Deutschland nach Dänemark und Schweden eröffnet.

Haus & Grund M-V: Betroffene Eigentümer dieser Küstenregion sollten genau prüfen, ob sich aus der Trassenführung für sie keine Nachteile oder Belästigungen bzw. Gefährdungen ergeben. Im Raumordnungsverfahren ist nämlich festzustellen, ob das Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung übereinstimmt und wie das Vorhaben

ggf. mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Übereinstimmung gebracht werden kann. Betroffene Eigentümer können sich mit Wünschen und Forderungen, die die Flächen ihres Grundstückes betreffen, entsprechend schriftlich einbringen. Erst danach kann das Raumordnungsverfahren mit einer landesplanerischen

Beurteilung abgeschlossen und nachfolgenden Genehmigungsverfahren zugeleitet werden.

Beeinträchtigungen, die sich aus dem neuen Trassenverlauf ergeben könnten, betreffen folgende Bereiche:

- Landkreis Bad Doberan: Lambrechtshagen, Kritzmow, Papendorf, Pölchow, Damm, Kavelstorf, Prisannewitz,

Dummerstorf, Lieblingshof, Broderstorf, Thulendorf, Steinfeld, Poppendorf, Mandelshagen und Blankenhagen;

- Landkreis Güstrow: Glasewitz, Recknitz, Kuhs, Weintendorf, Hohen Spreng und Dolgen am See;
- Hansestadt Rostock;
- Landkreis Nordvorpommern: Dierhagen, Marlow, Ribnitz-

Damgarten; hier soll die Leitung in die Ostsee übergehen. Da vom Trassenbau betroffene Grundstückseigentümer vorwiegend in der Region Rostock, Bad Doberan bzw. Ribnitz-Damgarten sein könnten, sollten sich diejenigen Mitglieder, die Benachteiligungen befürchten, an ihre Rechtsberater im Verein wenden. **H & G M-V**

Mehr Eigentümer und weniger Mieter in M-V

Anhaltende Bautätigkeit, drastischer Bevölkerungsrückgang und die fortschreitende Veränderung der Haushaltsstrukturen hin zu mehr und kleineren Privathaushalten senkten in M-V im Vergleich der Jahre 2002 zu 1998 die Belegungsdichte je Wohneinheit und ließen Mietern und selbst nutzenden Eigentümern durchschnittlich mehr privaten Wohnraum.

Insgesamt waren im April 2002 nach Angaben der Statistik rund 760 500 Wohneinheiten bewohnt (einschließlich bewohnte Wohneinheiten in Unterkünften). Sie bildeten eine Ge-

samtwohnfläche von 59 650 000 qm. Die durchschnittliche Fläche je bewohnter Wohneinheit betrug 78,2 qm und je Person 35,8 qm. Im Vergleich zur Erhebung des Jahres 1998 hat die durchschnittliche Fläche je bewohnter Wohneinheit damit um immerhin 5 qm zugenommen, so standen je Person 4,7 qm mehr zur Verfügung. Die durchschnittliche Zahl der Personen je Wohneinheit sank von 2,4 (1998) auf 2,2 (2002).

Mietwohneinheiten

Von den im April 2002 insgesamt 753 600 bewohnten

Wohneinheiten Mecklenburg-Vorpommerns waren 64 Prozent (482 900 Wohneinheiten) von Mietern bewohnt. Die durchschnittliche Fläche je bewohnter Mietwohneinheit betrug 60 qm. Durchschnittlich lebten 1,9 Personen in einer Mietwohneinheit, was einer durchschnittlichen Wohnfläche je Person von 31,8 qm entsprach. 2002 mussten insgesamt 39,6 Prozent der 435 900 Hauptmieterhaushalte Mecklenburg-Vorpommerns mehr als ein Viertel ihres Haushaltsnettoeinkommens für den Mietzins aufbringen. Etwa jeder neunte Hauptmieterhaushalt verwand-

te 2002 sogar 40 und mehr Prozent seines Haushaltsnettoeinkommens für die monatliche Mietzahlung.

Bewohnte Eigentümerwohneinheiten

Die verbleibenden 36 Prozent bzw. 270 700 Wohneinheiten wurden von ihren Eigentümern bewohnt. Die durchschnittliche Fläche je bewohnter Eigentümerwohneinheit betrug 110,6 qm. Durchschnittlich lebten 2,7 Personen in einer Eigentümerwohneinheit, was einer durchschnittlichen Fläche je Person von 40,6 qm entsprach.

Fazit

Gegenüber April 1998 hat die Zahl der bewohnten Mietwohneinheiten ab- und die Zahl der bewohnten Eigentümerwohneinheiten deutlich zugenommen. Abriss und Wohnraumleerstand vergrößerten sich allerdings. Ein gutes Omen für unsere Haus & Grund-Vereine zur Aktivierung der Mitgliederwerbung in den Städten und Gemeinden des Landes.

Ma H & G M-V

M-V AKTUELL

Bedenkliche Entwicklungen

Die Bevölkerung in M-V verringerte sich nach Angaben der Statistik bis Anfang 2004 auf 1,732 Millionen Einwohner. Gegenüber 1990 betrug der Rückgang fast zehn Prozent.

Fortzügen von 487 000 Einwohnern in diesem Zeitraum standen Zuzüge von 402 000 Personen gegenüber, sodass ein Wanderungsverlust von 85 000 Einwohnern bleibt. Die andere Hälfte des Bevölkerungsrückganges ist auf den dramatischen Geburtenrückgang zurückzuführen.

Der Wohnungsbestand hat sich seit 1991 parallel laufend mit einem enormen Bodenflächenfraß um 14,5 Prozent auf 874 500 Wohneinheiten in 2003 erhöht. Auch daraus resultierend hat sich der Wohnraumleerstand im Land auf über elf Prozent erhöht. Wirtschaftliche Vermietungen von Wohnungen privater Vermieter außerhalb des Küstenstreifens werden aufgrund des Überangebotes und Dumpingmietpreisen einiger kommunaler Wohnungsgesellschaften zunehmend schwieriger.

Die Anzahl der Wohngeldempfänger hatte sich in 2003 auf 131 175 erhöht. Das sind bereits 16 Prozent aller Haushalte. 52,3 Prozent der Wohngeldempfänger waren allein Stehende.

Die Zahl der Erwerbstätigen hat sich seit 1995 fast in jedem Jahr verringert, insgesamt bis 2003 um 70 700 auf 709 000, allein im Baugewerbe um 59 500, im verarbeitenden Gewerbe um 10 900 und in der Land- und Forstwirtschaft um 9 400. Nur im Dienstleistungssektor hat sich die Erwerbstätigenzahl gering erhöht. Von 1996 bis 2003 sind 104 388 Gewerbe neu errichtet worden, zugleich mussten 93 188 Gewerbe vollständig aufgegeben werden.

Im Baugewerbe hat sich wegen des notwendigen Abbaus von Überkapazitäten die Wirtschaftsleistung halbiert (-51,8 Prozent), sodass die wirtschaftliche Gesamtleistung (Bruttoinlandsprodukt) Mecklenburg-Vorpommerns nur um 5,5 Prozent höher war als 1995. Bei einem Bevölkerungsrückgang von 2,1 Prozent realisierte Mecklenburg-Vorpommern 2003 etwa 1,4

Prozent des gesamtdeutschen Bruttoinlandsprodukts. Die Ausführenden Mecklenburg-Vorpommerns mit insgesamt 3,1 Milliarden Euro 2003 hatten nur einen Anteil von 0,5 Prozent an den Ausführenden Deutschlands.

Während 1995 noch 43,6 Prozent der Bevölkerung ihren Lebensunterhalt überwiegend aus Erwerbstätigkeit bestritten, waren es in 2003 mit 39,3 Prozent deutlich weniger. Der Bevölkerungsanteil, dessen Lebensunterhalt überwiegend aus Arbeitslosengeld/-hilfe bzw. Sozialhilfe besteht, erhöhte sich demgegenüber von 7,6 Prozent auf 10,8 Prozent.

Die Zahl der Sozialhilfeempfänger mit laufender Hilfe zum Lebensunterhalt stieg von 34 770 in 1995 auf 66 212 Personen Ende 2003 an, darunter waren allein 23 639 Kinder und Jugendliche unter 18 Jahren. 14 895 Personen erhielten Eingliederungshilfe als Behinderte. Arbeitslosengeld erhielten in 2003 69 218 und Arbeitslosenhilfe 113 180 Personen.

Die Polizei erfasste in 2003 187 763 Straftaten, bei 36 403 ermittelten Tatverdächtigen ging es um Vermögens- und Fälschungsdelikte. Die Zahl der durch Gerichte nach Strafrecht Verurteilten belief sich 2003 auf 21 122.

Die öffentlichen Finanzen des Landes sind seit Jahren dadurch gekennzeichnet, dass die Ausgaben höher sind als die Einnahmen. Die Schulden des Landes, der Gemeinden und Gemeindeverbände sowie Zweckverbände haben sich deshalb seit 1994 mehr als verdoppelt und betragen 2003 fast zwölf Milliarden Euro, das entspricht 40,2 Prozent der Wirtschaftsleistung Mecklenburg-Vorpommerns.

So betrug die Wirtschaftsleistung (Bruttoinlandsprodukt) je Einwohner im Jahr 2003 vergleichsweise nur 73 Prozent des Niveaus von Schleswig-Holstein, der Bruttostundenverdienst von Arbeitern und Angestellten im produzierenden Gewerbe lag bei rund 74 Prozent von Schleswig-Holstein.

Übrigens: Trotz Klagens auf hohem Niveau - rund 62 Prozent aller Männer und über die Hälfte der Frauen im Land sind übergewichtig.

REISETIPP

Mecklenburgisches Dorf war international erfolgreich

Die Gemeinde Dobbartin wurde kürzlich in Österreich mit dem Europäischen Dorferneuerungspreis ausgezeichnet.

Sie hat unter 32 Teilnehmern aus ebenso vielen Ländern bzw. Regionen eine hochgradige Auszeichnung - den Europäischen Dorferneuerungspreis - errungen. Als in einer Multimediashow die historische Silhouette Dobbartins auf einer großen Leinwand vor 800 Besuchern aus ganz Europa erschien, war das für unser ganzes Land bedeutsam. Eine der bemerkenswertesten Klosteranlagen Mecklenburgs, die unter Denkmalschutz stehenden Bausubstanz blickt dort nicht nur auf seine fast achthundertjährige wechselvolle Geschichte zurück, sondern schuf eine durchgreifende Erneuerung seiner Struktur seit der Wende. Das Kloster



Dobbartin wurde um 1220 von Benediktinermönchen gegründet. Doch schon 1234 erfolgte die Umwandlung in ein Non-

nenkloster. Die einzige in seiner Gesamtheit in Mecklenburg noch erhaltene historische Klosteranlage befindet sich auf einer Halbinsel am Dobbartiner See vier Kilometer nördlich der Stadt Goldberg. Die doppel-türmige Kirche ist als Wahrzeichen weithin sichtbar (siehe Bild).

In der Begründung für die Preisverleihung an Dobbartin war zu lesen, dass es der Gemeinde „auf hervorragende Weise gelungen ist, das sehr prägende Kloster mit regionaler Strahlkraft als wertvolle Entwicklungschance zu nutzen“. Gleichzeitig habe man „offensiv und innovativ ein eigenständiges dörfliches Profil mit nachhaltiger wirtschaftlicher Tragfähigkeit“ entwickelt. Besondere Erwähnung fand unter anderem der sorgsame Umgang mit „baulichem Potenzial“ der

Backsteingotik und die Art und Weise, wie man „behinderte bzw. benachteiligte Menschen“ in die Arbeits- und Lebenswelt des Dorfes einbezieht. Für das Dorf sei das alterwürdige Kloster nicht nur aus architektonischer und touristischer Sicht ein wichtiger Standortfaktor. Darüber hinaus versäumte man es nicht, gezielt neue Wege zu beschreiten. Mit dem Ausbau einer touristischen Infrastruktur schuf die Gemeinde die Grundlage dafür, dass sie auch für Erholung Suchende immer attraktiver wird.

Fünf Vereine mit unterschiedlicher Zielsetzung bieten darüber hinaus sinnvolle Freizeitbeschäftigungen und leisten eine vorbildliche Jugendbetreuung. Einen Haus- & Grundverein gibt es allerdings in der gesamten Region nicht - eigentlich schade.

Neues Infoblatt: Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e. V.

Wer wir sind?

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e. V. ist eine unabhängige Eigentümerschutz-Gemeinschaft. In 20 Städten des Nordost-Bundeslandes geben uns organisierte Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer ein kraftvolles Mandat für die Vertretung ihrer Interessen. Über das Internet-Portal www.haus-und-grund-mv.de und unsere Verbandszeitung Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern präsentieren wir die organisierten Vereine des Landes und Interessen unserer Mitglieder als aktiver Landesverband in der Öffentlichkeit.

Wofür stehen wir als Landesverband Haus & Grund?

Das private Eigentum ist ein fundamentaler Wert unserer frei-

heitlichen Gesellschaftsordnung. Mit unüberhörbarer Stimme fördern, schützen, sichern und stärken wir als Verband Haus & Grund die Bedeutung des Eigentums gegenüber Politik, Kommunen, Wirtschaft, Mietern und Medien. Damit unser Haus-, Wohnungs- oder Grundeigentum nicht zur Belastung wird, kämpfen wir als Eigentümerschutz-Gemeinschaft in den Kommunen, aber auch geschlossen mit den übrigen Haus & Grund-Verbänden in Deutschland und Europa für Rechts- und Kostensicherheit, für verlässliche Qualität von Bauleistungen, Finanzierbarkeit von Eigentum und Schutz vor überzogenen Lasten der Kommunen, des Landes oder Bundes durch immer neue Steuern und Abgaben.

Was bieten wir unseren Mitgliedern?

Neben wirksamer Interessenvertretung, regelmäßiger Mitgliederinformation sowie kostenfreier Rechts- und Steuerberatung finden Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer ein umfassendes Leistungspaket für praxisnahe Lebenshilfe. Die monatliche Verbandszeitung ist i. d. R. bereits im Beitrag der Ortsvereine enthalten.

Kompetente Beratung ist unser Markenzeichen ...

Haus & Grund RechtsRat bietet kompetente Rechtsberatung rund um die Immobilie, z. B. zum Steuerrecht, Baurecht, Wohnungseigentumsrecht, Nachbarschaftsrecht, Mietrecht, Erbrecht, EU-Recht, Erbschließungs- und Gebührenrecht, Wertermittlung

von Immobilien bis hin zur juristischen Bau- und Kaufberatung.

Haus & Grund WirtschaftsRat fördert mit unabhängiger Finanz-, Versicherungs- und Vertragsberatung die wirtschaftlichen Interessen der Eigentümer. WirtschaftsRat schafft Sicherheit durch wertende Prüfung von Finanzierungs- und Förderplänen, Kaufverträgen und Teilerklärungen bis zur Schlussrechnung. Vermieter erhalten Rat zur Wirtschaftlichkeit ihrer Objekte. Alle finden Vorsorgeberatung, die Probleme vermeiden hilft.

Haus & Grund BauRat liefert bautechnische und bauphysikalische Beratung, Sanierungsgutachten und Gebäudesicherheitsbewertung bis zu Sicherung von Wartungsverträgen. Für Mitglie-

der gibt es kostengünstige Immobilienwertermittlungen, damit Hausbesitzer auch den eigentlichen Verkehrswert, Sachwert, Vergleichswert oder Beleihungswert ihrer Immobilie kennen.

Haus & Grund HausRat bietet künftig Service wie Energieberatung, Betriebskosten-Optimierung, Werthaltigkeitsberatung für langfristige Vermietbarkeit bis hin zu technischer Baubegleitung. Diese Leistungen sind für Mitglieder stets kostengünstig (oder bereits im Mitgliedsbeitrag enthalten).

Werden Sie Mitglied bei Haus & Grund M-V

Als Solidargemeinschaft aller Eigentümer Mecklenburg-Vorpommerns wollen wir weiter wachsen und für alle Fragen privater Wohnungswirtschaft die

Meinungsführerschaft ausbauen. Mit der seit 1990 jährlich gewachsenen Beratungskompetenz wollen wir insbesondere die junge Eigentümergeneration für einen festen Zusammenhalt der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer im Land gewinnen. Damit Ihnen nicht die Freude am Eigentum genommen wird, ergreifen wir engagierte Partei und profilieren unseren Landesverband innerhalb eines starken Markenzeichens Haus & Grund für den Eigentümerschutz im gesamten Nordosten Deutschlands.

Bestellungen: Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e. V., Homepage: www.haus-und-grund-mv.de, Telefon: +49 385 57 77-4 10 Fax: -4 11

