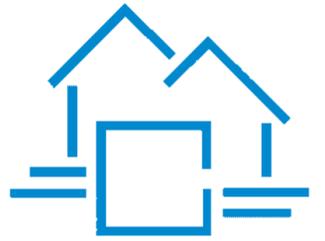




Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e.V.

Eigentümerschutzgemeinschaft der
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer
in Mecklenburg-Vorpommern



Entwurf einer neuen Denkmalverordnung „Westliche Paulsstadt“ der Stadt Schwerin

Das Ziel dieser neuen „Unterschützstellung“ der westlichen Paulsstadt ist nach Angaben der Stadt Schwerin die Erhaltung des historischen städtebaulichen Grundrisses des in der Verordnung abgegrenzten Bereiches sowie des Erscheinungsbildes seiner baulichen Anlagen und Strukturen, die durch die historische Substanz geprägt werden.

Begründet wird diese Einstufung als Denkmalschutz durch die für die „Erhaltung und Nutzung der städtebaulichen Konzeption des Bereiches vorliegenden geschichtlichen, wissenschaftlichen, volkswirtschaftlichen, künstlerischen sowie städtebaulichen Gründe“. Bei Sanierungs-, Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen in diesem Bereich ist nach Meinung der Stadt eine „Unterschützstellung für die Erhaltung des Erscheinungsbildes einer baulichen Anlage oder seiner Strukturen nötig, um somit ihre prägende historische Substanz und Gestaltung zu wahren“. Der ausgewiesene Denkmalschutzbereich ermöglicht dem Eigentümer angeblich die Inanspruchnahme einer Steuerbegünstigung nach Einkommenssteuergesetz (EStG §§ 7 i 10 f und 11 b) unter der Voraussetzung, dass die Maßnahme vor Beginn ihrer Ausführung mit den zuständigen Denkmalbehörden abgestimmt worden ist.

Wie uns die Vorsitzende von Haus & Grund Schwerin e.V., Frau Rechtsanwältin Monika Rachow, mitteilte, hatte der Vereinsvorstand (siehe Bild) nach Kenntnisnahme und eingehender Beratung der vorliegenden Fassung des o.g. Entwurfes in sei-



Der Schweriner Vorstand lehnt neue Denkmalverordnung ab.

ner Sitzung am 27. Januar 2005 folgende Stellungnahme beschlossen:

Unser Verein, als Interessenvertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer, ist dem Denkmalschutz stets verbunden. Dies wird auch durch die Vielzahl der wunderschön sanierten Gebäude einschließlich der Vorgartenanlagen unserer Mitglieder in der Stadt Schwerin deutlich. Zu dem vorliegenden Entwurf erlauben wir uns, folgende Bedenken und Anregungen vorzutragen: Ziel der geplanten Verordnung ist die Erhaltung des historischen städtebaulichen Grundrisses sowie des Erscheinungsbildes seiner baulichen Anlagen und Strukturen im Gebiet westliche Paulsstadt.

Nach unserer Auffassung wird dies bereits durch Instrumentarien wie das geltende Baurecht

und das Denkmalschutzgesetz hinreichend gewährleistet.

Die Notwendigkeit einer zusätzlichen Ausweisung als Denkmalschutzbereich wird für uns nicht ersichtlich.

Der vorliegende Entwurf bedeutet allerdings für die Vielzahl der Mitglieder unseres Vereins, deren Häuser und Grundstücke sich in diesem Stadtgebiet befinden, eine erhebliche Einschränkung ihrer individuellen Entscheidungsfreiheit zur Nutzung ihres Eigentums.

Zwar bleibt in dem Entwurf unklar, was konkret unter Schutz gestellt werden soll und welche Eingriffsmöglichkeiten wann im Einzelnen bestehen. Gerade dies führt jedoch dazu, dass nicht zu erfassende Ermessensspielräume geschaffen werden, die künftig erhebliches Streitpotenzial in sich bergen. Wir gehen auch davon aus, dass der vorliegende Entwurf mit seinen Eingriffsmög-

lichkeiten über das benannte Ziel weit hinausgeht. Wenn z.B. lediglich die Erhaltung des äußeren Erscheinungsbildes beabsichtigt ist, dann erschließt sich uns nicht, warum gem. § 4 Punkt (g) dritter Absatz – auch die rückwärtigen Grundstücksflächen zum Schutzgegenstand gehören. Es wird angeregt, diesen Bereich aus dem Schutzbereich herauszunehmen und den benannten Absatz zu streichen.

Unkalkulierbar sind die durch das Inkraft-Treten der Verordnung für die Eigentümer zur Realisierung von Auflagen zu erwartenden Kosten. Daran ändert auch nichts die Möglichkeit der steuerlichen Vergünstigungen, die auf Grund der gegenwärtigen wirtschaftlichen Gesamtlage eingeschränkt sind. Dies kommt u.a. dadurch zum Ausdruck, dass viele unserer dort ansässigen Mitglieder (ca. 80 Prozent) Rentner oder Arbeitslose sind und durch den teilweise längeren Wohnungsleerstand weniger Mieteinkünfte haben.

Nach Auffassung des Vorstandes von Haus & Grund Schwerin e.V. reichen die Möglichkeiten der steuerlichen Vergünstigungen daher nicht aus. Wir halten die Bereitstellung städtebaulicher Fördermittel für den denkmalpflegerischen Mehraufwand für zwingend erforderlich. Nach ausführlicher Behandlung des Entwurfs lehnen wir die Regelungen dieser Verordnung insgesamt ab. Wir sind davon überzeugt, dass – wie bisher – der denkmalpflegerische Schutz auch durch Eigeninitiative der Eigentümer unter Berücksichtigung der geltenden gesetzlichen Regelungen ausreichend gewährleistet wird.



Sanierte Geschäftsstelle von Haus & Grund

Stefan Diepenbrock neuer Leiter „Verbandskommunikation“

Wie unserer Zentralverband Haus & Grund Deutschland e.V. mitteilt, hat Herr Stefan Diepenbrock die Tätigkeit als Leiter der Verbandskommunikation in unserer bundesweiten Organisation aufgenommen. Er soll künftig die Presse- und Medienarbeit sowie die verbandsinterne Kommunikation des Zentralverbandes durchführen. Darüber hinaus betreut er den Internetauftritt und

sämtliche Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit.

Der Landesverband Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern begrüßt den neuen Mitarbeiter ganz herzlich und wünscht im Interesse unserer Mitglieder eine gute, vertrauensvolle gemeinsame Zusammenarbeit über die Ländergrenzen hinweg.

Mantik

Erfolgreich werben in dieser Zeitung

Preisbeispiele (incl. 16% MwSt.):
Einspaltig, 40 mm hoch, 13,05 Euro
Zweispaltig, 40 mm hoch, 27,40 Euro

Bitte neue Preisliste für 2005 anfordern bei:
H&G MV, Frau Ziesemer Tel. 03 85/57 77-4 10
oder E-Mail: haus-u-grund-red@t-online.de
(Sondertarife nach Vereinbarung)

Werden Modrowkäufer erneut abgezockt?

Fast unbemerkt haben nach Angaben von Haus & Grund Sachsen die Finanzämter seit geraumer Zeit neue Goldesel entdeckt: die Käufer von Grundstücken in Komplettierungsfällen, also diejenigen, die schon Eigentümer des Einfamilienhauses waren und nach 1990 lediglich das Grundstück hinzuerworben haben, ob nach Modrow- oder Sachenrechtsvereinbarungsgesetz ist dabei – egal.

Worum geht es? Fallen Gebäude und Grundstück in eine Hand, so nehmen die Finanzämter eine Wertfortschreibung vor. Der Eigentümer des Gebäudes, der nun auch Eigentümer des Grundstückes ist, erhält ein Formular, mit dem er Angaben zum Grundstück und Gebäude samt technischer Ausstattung machen soll. Schon hier gilt es aufzupassen, was und wie man alles angibt. Mancher massive Schuppen wird da auf einmal ein Neben- oder gar Wohngebäude von beträchtlichem Wert.

Nach einem Erlass aus 1991 werden Einfamilienhäuser in den neuen Bundesländern nach Sachwert bewertet, indem pauschalierte Preise pro m² umbauter Raum mit den vorhandenen Baulichkeiten multipliziert werden. Schon dies ist bedenklich, weil in den alten Bundesländern nur Luxuseinfamilienhäuser nach Sachwert bewertet werden und normale Häuser nach Ertragswert, in dem Vergleichsmieten von 1935 zum Ansatz

kommen. Nun haben die Finanzämter aber die Erfahrung gemacht, dass die Wertfortschreibungsgrenze von 5.000,- Mark oft nicht erreicht wird und somit die Grundsteuer auf diese Weise nicht angehoben werden kann.

Flugs kam die Idee, den bisherigen Einheitswert als nur zum Gebäude gehörig zu erklären und aufzuheben, er sei ja durch den Hinzuerwerb des Grundstückes untergegangen. Und das, obwohl Unterlagen aus der Zeit vor der Aufspaltung in Gebäude- und Grundstückseigentum belegen, dass der Einheitswert derselbe war. Der Gebäudeeigentümer hatte ja ohnehin die öffentlichen Lasten des volkseigenen Grundstückes zu tragen, daher konnte zu DDR-Zeiten eine Wertfortschreibung unterbleiben. Mit der jetzigen Aufhebung des „Gebäude“-Einheitswertes wird nun gleichzeitig ein niedrigerer Einheitswert für das unbebaute Grundstück festgestellt und von diesem nun auf den neu festgestellten Einheitswert „Grundstück mit Gebäude“ fortgeschrieben und fast immer die Wertfortschreibungsgrenze überschritten.

In einem Beispiel sah das so aus: bisheriger Einheitswert 7000,- DM, neuer Einheitswert 11.000,- DM, Wertfortschreibung 4000,- DM. Wegen Nichterreichen der Wertfortschreibungsgrenze von 5000,- DM bleibt es beim Einheitswert von 7000,- DM. Daher sah das Ver-

fahren dann so aus: Aufhebung des „Gebäude“-Einheitswertes in Höhe von 7000,- DM, Feststellen des Einheitswertes für ein unbebautes Grundstück mit 1700,- DM, neuer Einheitswert für Grundstück mit Gebäude 11.000,- DM, Wertfortschreibung 9300,- DM, damit deutlich über 5000,- DM Wertfortschreibung und somit eine Erhöhung der Grundsteuer um satte 63 Prozent! Dieser Fall landete vor dem Finanzgericht und wurde mit fadenscheinigen Gründen abgewiesen: Der Gebäudeeigentümer sei ja selber schuld gewesen, zu DDR-Zeiten keine Wertfortschreibung beantragt zu haben.

Für die Begründung im Rechtsmittelverfahren, das Haus & Grund Dresden e.V. und der VdGN gemeinsam unterstützen, suchen wir nun ähnliche Fälle, die mit vorgenanntem Beispiel vergleichbar sind, vielleicht sogar auch schon vor einem Finanzgericht landeten. Wir freuen uns über jede recht baldige Nachricht (Tel. 03 51/8 26 02 04), denn bei den Betroffenen läuft die Rechtsmittelfrist. Helfen Sie als Haus- und Grundeigentümer aktiv mit, die Begründung sicherer zu machen. Vielleicht gelangen wir so auch wieder zu einer gerechteren Grundsteuer zurück.

Rietschel
H&G Dresden e.V.

Neue Leistungspalette des ZV für Haus & Grund-Mitglieder

Liebe Leser,

Haus & Grund Deutschland erweitert unter dem Stichwort „Haus & Grund plus“ seine Leistungspalette für alle interessierten Mitglieder in den Vereinen und Landesverbänden von Haus & Grund für ganz Deutschland. Mit erweiterten Beratungs- und Dienstleistungsangeboten wollen wir unsere Mitglieder noch besser binden und vor allem weitere Mitglieder gewinnen.

Die neuen Angebote stehen zu vereinbarten attraktiven Konditionen nur Haus & Grund-Mitgliedern zur Verfügung. Selbstverständlich entscheidet Ihr Haus & Grund-Ortsverein frei darüber, ob Mitglieder auf diese Angebote oder eigene Angebote des Ortsvereins zurückgreifen. Der neue Service soll vor allem diejenigen Ortsvereine unterstützen, die nicht über ausreichend eigene Kompetenzen in den Bereichen Baubegleitung, Energieberatung, Wertermittlung etc. verfügen. Auch diese Vereine können nun in ganz Deutschland ein Netzwerk an Partnern nutzen, die den Haus & Grund-Mitgliedern ihr spezielles Know-how zu Sondertarifen anbieten.

Neue Serviceleistungen für Haus- und Grundeigentümer sind u.a.:

- Haus & Grund SolvenzCheck
- Haus & Grund Wertermittlung
- Haus & Grund InkassoManagement
- Haus & Grund Risikominimierung

- Immobilienvermarktung im Internet
 - Haus & Grund Wohnflächenberechnung
 - Bauüberwachung und Baubegleitung
 - Bautechnische und bauphysikalische Unterstützung
 - Instandhaltungsmanagement, Energieberatung
 - Beratung zu Instandhaltung, Instandsetzung und Sanierung
- Ihr Haus & Grund-Ortsverein ist bei der Nutzung der Serviceleistung nur noch in solchen Fällen involviert, in denen ein Mitgliedsnachweis in Form einer Bestätigung erforderlich ist (z.B. DEKRA, BDVI). Zur Stärkung der Mitgliederbindung empfehlen wir, Kontaktdaten nicht zu veröffentlichen oder weiterzugeben. Alternativ kann sich der Ortsverein in die Vertragsanbahnung insoweit einschalten, als er den Kontakt zwischen Mitglied und Kooperationspartnern über seine Geschäftsstelle herstellt. So könnte sich z.B. aus Gründen einer besseren Mitgliederbindung Ihr Ortsverein die Vertragsunterlagen durch den Kooperationspartner aushändigen lassen und der Ortsverein überreicht sodann diese Unterlagen ggf. erläuternd seinem Mitglied selbst.

Wie stellen sich die Leistungen dar?

Wir wollen als ein Beispiel den o.g. Haus & Grund SolvenzCheck vorstellen: Als ihr Partner arbeitet die Firma InFoScore Consumer Data

GmbH. Mit dem Haus & Grund SolvenzCheck kann ein Haus & Grund-Mitglied gegen eine günstige Gebühr erfahren, ob über einen zukünftigen Mieter Negativinformationen zum Zahlungsverhalten vorliegen. So erspart sich der Vermieter Ärger, Sorgen und ggf. größere finanzielle Einbußen. In der Datenbank unseres Partners InFoScore finden sich Negativdaten über 7,3 Mio. Personen aus ganz Deutschland. Sollte Ihr potenzieller Mieter einen Offenbarungseid geleistet haben, gegen ihn das Insolvenzverfahren eröffnet sein, ein Haftbefehl zur Erzwingung der eidesstattlichen Versicherung erlassen worden sein oder eine Zwangsvollstreckung durchgeführt worden sein – der Haus & Grund SolvenzCheck wird dies ans Tageslicht bringen, bevor Sie einen Mietvertrag unterschreiben. Die Datenbank unseres Partners InFoScore wird täglich nicht nur mit ca. 7.000 Eintragungen von Amtsgerichten aktualisiert, sondern auch mit ca. 8.000 Meldungen verschiedener bundesweit tätiger Inkasso-Unternehmen. Bevor Sie als Vermieter ein kreditrisikoreiches Risiko eingehen, sollten Sie den SolvenzCheck nutzen, um die Zahlungsfähigkeit des möglichen Mieters vorab zu überprüfen.

Übrigens: Der Haus & Grund SolvenzCheck ist – ähnlich wie die anderen Leistungen – exklusiv nur für in den Vereinen organisierte Haus & Grund-Mitglieder möglich.

Energiepass für Bestandsimmobilien

Front der Skeptiker nimmt bundesweit zu

Wie Haus & Grund® mitteilt, müssen bis Anfang 2006 in Deutschland die gesetzlichen Voraussetzungen zur Einführung von Energiepässen geschaffen werden. Dies sieht die Energieeffizienzrichtlinie der Europäischen Union vom 16.12.2002 vor. Bisher müssen infolge der Energieeinsparverordnung seit Februar 2002 lediglich neue Gebäude mit Energiebedarfsausweisen ausgestattet werden. Ab 2006 trifft es dann den gesamten Gebäudebestand.

Welche Auswirkungen ergeben sich für Eigentümer?

Die neue Verpflichtung wird sich vor allem für Mietwohnhäuser auswirken. Der Energiepass muss beim Bau, beim Verkauf, aber auch bei der Vermietung eines Gebäudes bzw. einer Wohnung vorgelegt werden. Der Vermieter soll nunmehr verpflichtet werden, bei jedem neuen Vertragsabschluss einen aktuellen Gebäudeenergiepass vorzulegen. Ausnahmen soll es nicht geben. Zeitlich verschont werden zu nächst wohl Eigentümer von Ein- und Zweifamilienhäusern, die erst im Falle eines Verkaufs rechtzeitig einen Energiepass erstellen und dem Käufer vorlegen müssen.

Allerdings ist bislang noch nicht festgelegt, nach welchem System die Datenerfassung und bundeseinheitliche Strukturierung der Datenangaben erfolgen soll. Weiterhin ist unbestimmt, welcher Personenkreis die Qualifikation zur Inspektion der Gebäude und zur Zertifizierung erhält. Hier gibt es starke Interessengruppen, die das große Geld nach der Umsetzung der EU-Richtlinie wittern. In Frage kämen z. B. Architekten, Bauingenieure, aber auch Schornsteinfeger und Handwerker mit entsprechender Zusatzqualifikation. Diese Gruppen wollen in der Regel die Anforderungen an einen Energiepass sehr hoch schrauben, während die Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund Deutschland daran interessiert sein sollte, ein einfaches Instrumentarium mit überschaubaren Erstellungskosten zu installieren.

Seit wenigen Jahren wurden in Deutschland diverse Feldversuche durchgeführt, so auch bei

Haus & Grund® Bremen. Auf der einen Seite steht ein auf Normverbrauch von Heizenergie basierender, vom Nutzungsverhalten unabhängiger Energiepass (bedarfsorientiert), der von DENA (Deutsche-Energie-Agentur) befürwortet wird. Die wohnungswirtschaftlichen Verbände, Vertreter des EVD und weitere Kreise schlagen einen verbrauchsorientierten Energiepass vor. Ein solcher Pass ist einfacher zu erstellen – ohne kostenaufwändige Bauteilanalyse. Es können vorhandene Daten aus den Betriebskostenabrechnungen mit ausgewertet werden. Allerdings bleibt der Nachteil, dass bei einem solchen Verfahren nicht zu erkennen ist, welche Anteile des Verbrauchs auf den Gebäudezustand und welche auf das Heizungsverhalten der Bewohner zurückgehen.

Aber auch der bedarfsorientierte Energiepass hat erhebliche Schwächen. So kann mit einem überschaubaren Aufwand z. B. ein normales Haus mit einem Kellermauerwerk aus dem Jahre 1900, einem Mauerwerksaufbau in den Obergeschossen, um 1950 wieder errichtet und einem Dachgeschoss, welches im vollen Umfang der Energieeinsparverordnung entspricht, nicht in einem überschaubaren und zuverlässigen Rahmen untersucht werden. Insofern, so die am Feldversuch beteiligten Bremer Haus & Grund-Mitarbeiter, dürften sich die Stärken und Schwächen beider Verfahren ausgleichen, so dass es keinen Sinn macht, Hauseigentümer unbedingt mit höheren Kosten für ein aufwändigeres Verfahren zu belasten.

Sicher ist in jedem Fall, dass nach Umsetzung der EU-Richtlinie in nationales Recht die Gerichte mehr Arbeit erwarten dürften. Weichen die nach Einzug tatsächlich festgestellten Verbrauchswerte erheblich von den Werten eines nach welchem Verfahren auch immer erstellten Energiepasses ab, so werden Sachverständige ein neues Betätigungsfeld haben, zumal viele Betroffene ihre Miet- bzw. Kaufentscheidung möglicherweise zu sehr von den Werten eines solchen Passes abhängig gemacht haben. Es ist weiterhin zu befürchten, dass der Energiepass durchaus, vielleicht sogar missbräuchlich,

für den Versuch von Mietminderungen genutzt werden könnte. So könnten Mieter z. B. versuchen, Mietminderung durchzusetzen, wenn der durch eigenes Verbrauchsverhalten verursachte Energieverbrauch nicht mit dem im Energiepass genannten Werten in Übereinstimmung steht.

Erste interne Auswertungen der 30 vom Haus & Grund Bremen e.V. im Rahmen des Bremer Feldversuches erstellten Energiepässe machen deutlich, dass zwar die Energiebilanz bei den typischen 2- bis 4-Familienhäusern in Bremen durch Dämm- und andere Maßnahmen erheblich verbessert werden kann. Die bisherigen Bewertungskriterien der DENA (einfaches Verfahren) sind jedoch so ausgelegt, dass auch bei sehr umfangreichen und kostspieligen Maßnahmen nicht unbedingt ein Sprung in eine bessere Energieeffizienzklasse möglich ist. Auf die derzeit laufenden Auswertungen bundesweit darf man gespannt sein. Die Erstellung von Energiepässen muss natürlich bezahlt werden. Zuschüsse wird es nach Einführung nicht geben. Der Aufwand für ein so genanntes Kurzverfahren erstellte Pässe ist mit etwa 4 Stunden anzusetzen. Das heißt, ein solcher Pass ist bei Einsatz einer qualifizierten Fachkraft kaum unter 300 Euro zu erhalten. Im ausführlichen Verfahren könnten – so die ersten Schätzungen, Kosten zwischen 300 und 1000 Euro pro Gebäude entstehen.

Weitere bürokratische Hemmnisse?

Dass Energie gespart werden muss, ist völlig unbestritten. Doch nicht jede Investition ist wirtschaftlich sinnvoll. Hier prallen die Anliegen des Umweltschutzes und die der wirtschaftlichen Vernunft manchmal aufeinander. Die auch wieder zum Januar 2005 kräftig gestiegenen Energiepreise mit den darin enthaltenen Energiesteueranteilen sind eigentlich schon ein gutes Argument, den eigenen Heizungs- und Warmwasserbedarf zu reflektieren. Jeder Miet- bzw. Kaufinteressent ist auch heute schon in der Lage, vor Vertragsabschluss die Energieverbräuche zu hinterfragen. Bei zu hohen

Betriebskosten steht jedem frei, sich für oder gegen eine Vertragsunterschrift zu entscheiden. Ob man nun ausschließlich auf die Kräfte des freien Marktes vertraut oder ob ein vorgeschriebener Energiepass eine unabdingbare Notwendigkeit ist, hängt entscheidend vom Nutzwert eines solchen Passes ab.

Zunächst einmal gilt es, die Auswertung der Feldversuche abzuwarten. Dann kann im Kreise der Beteiligten über Optimierungen nachgedacht werden, die dann hoffentlich auch einfließen in die nationale Richtlinie. Denn eines ist gewiss: An der EU-Energieeffizienzrichtlinie kommen wir künftig nicht mehr vorbei.

KfW- Informationsangebot erweitert

Die KfW-Förderbank und der Verbraucherzentrale Bundesverband – vzbv erweitern ihr Informationsangebot für private Bauherren und Immobilienkäufer um den Bereich „Bauen mit Weitblick“.

Der neue Bereich bietet umfangreiche Informationen zu den Themen „Energieeinsparung“, „Gesundheits- und Umweltschutz“ sowie „Flexibles Bauen“. Der Nutzer findet Hinweise und Tipps, um diese Themen für die zukunftsgerechte Planung eines Neubaus, Umbaus oder einer Modernisierung besser berücksichtigen zu können. Fragestellungen und mögliche Lösungen werden in verbraucherorientier-

ten Texten ausführlich dargestellt und durch zahlreiche Animationen veranschaulicht.

Dass es sich dabei um ein gefragtes Themenfeld handelt, zeigte auch eine kürzlich durchgeführte Nutzerbefragung. Ob interaktiver Rechner zu Eigenheimzulage, zu Förderkredit der Bundesländer und der KfW Förderbank oder Wissenswertes zu Baufinanzierung, Bautechnik, Baurecht – www.baufoerderer.de stößt auf große Nachfrage. Die Webseite ist ein Kooperationsprojekt der KfW-Förderbank und des Verbraucherzentrale Bundesverbands.

Weitere Infos: Tel.: 01801/335577

SANIERUNGS AUSGLEICHSBEITRÄGE

Grundbuch auf Sanierungssatzungen prüfen

Beim Kauf von Immobilien in Sanierungsgebieten sollte man keinesfalls einen möglichen „Sanierungsausgleichsbetrag“ leichtfertig ignorieren, der ggf. mehrere Jahre nach Erwerb der Immobilie fällig werden kann. Denn die Gemeinden können vom Eigentümer eines Hauses in einem Sanierungsgebiet einen so genannten Ausgleichsbetrag erheben, wenn das Objekt aus dem Sanierungsgebiet entlassen oder das ganze Sanierungsgebiet aufgelöst wird. Gerade in den letzten Monaten sind z. B. auch in Schwerin eine ganze Reihe von Hauseigentümern zur Kasse gebeten worden, die kaum auf die seit Jahren gegebenen Hinweise in unserer Zeitung geachtet hatten.

Durch den Sanierungsausgleichsbetrag sollen die durch die Sanierung entstandenen Boden-

wertsteigerungen abgeschöpft werden. Grundsätzlich wird der Ausgleichsbetrag als Differenz zwischen dem Wert der Immobilie nach der Sanierung (Endwert) und dem Wert, den die Immobilie hätte, wenn es nie eine Sanierung gegeben hätte (Anfangswert) berechnet. Rechtsgrundlage des Sanierungsausgleichsbetrages ist § 154 BauGB.

Haus & Grund® M-V rät:

- Erkundigen Sie sich bei der Gemeinde oder Stadt, in der Sie Immobilieneigentum erwerben möchten, nach dem Bestehen von Sanierungssatzungen.
- Nehmen Sie in jedem Fall persönlich Einsicht in das Grundbuch der zum Kauf anstehenden Immobilie.
- Schauen Sie hier auf einen etwaigen Sanierungsvermerk in Abteilung II. Falls ein solcher

Sanierungsvermerk besteht, verhandeln Sie mit der Stadt über eine möglichst vorzeitige und damit abgezinst verminderte Abwicklung der möglicherweise erst später fällig werdenden Sanierungsabgabe.

- Lassen Sie sich im notariellen Kaufvertrag von allen weiteren Ansprüchen im Zusammenhang mit der Abwicklung eines Sanierungsgebietes gegenüber der Stadt von Ihrem Verkäufer freistellen.
- Verschaffen Sie sich in jedem Fall zuverlässig Übersicht über die Kostenvolumina. Sanierungsausgleichsbeträge können leicht fünf- bis sechsstellige Euro-Zahlen erreichen!

Erhalten Sie keine eindeutige Planungssicherheit, nehmen Sie im Zweifelsfall Abstand vom Kauf.

Bei Flächenabweichungen kann auch die Miete für Geschäftsraum gekürzt werden

Mit Urteil vom 2. Dezember 2004 (U 77/04) hat das Oberlandesgericht Düsseldorf festgehalten, dass die Wohnflächen-Urteile des Bundesgerichtshofes vom 24. März 2004 auch auf Gewerberaum anzuwenden seien.

Nach dieser BGH- und nun auch OLG-Rechtsprechung gibt eine Abweichung der tatsächlichen von der vereinbarten Fläche das Recht zur Mietminderung, wenn die Differenz mehr

als 10 Prozent beträgt. Und vor allem, es ist nicht Voraussetzung, dass die Tauglichkeit der Räume zum Mietgebrauch verringert ist. Anders gesagt, allein die Minderfläche gibt schon das Recht, die Miete zu kürzen.

Es ist daher unerlässlich, die Fläche korrekt zu berechnen. Noch besser sei es, wenn man die Fläche gar nicht im Wohn- oder Geschäftsraumvertrag vereinbart. Denn es gebe – allen

Unkenrufen zum Trotz – kein Gesetz, nach dem die Fläche im Mietvertrag vereinbart werden müsse. Selbstverständlich könne die Fläche dem Mieter mitgeteilt werden, sie werde ja auch für die Abrechnung der Nebenkosten gebraucht, aber sie müsse eben nicht vereinbart sein.

Wichtig: Zwischen Vereinbarten und Mitteilen liegt juristisch ein himmelweiter Unterschied.

GEWOHNHEITSRECHT

Nachbargrundstück als Zufahrt genutzt

Schon seit 1902 – damals noch mit Pferdefuhrwerk – gelangte man zu einem Wohngebäude nur über das Grundstück des Nachbarn (der damals die Zufahrt genehmigt hatte). Es hatte keine Verbindung zu einer öffentlichen Straße. 90 Jahre lang nutzten die Bewohner des rückwärtigen Hauses den Weg über das vordere Grundstück, schließlich auch mit Autos.

Als 1992 die Urenkelin des Eigentümers von 1902 das Grundstück erbt, gab es Streit mit den Hausbewohnern nebenan. Schließlich verbot sie ihnen, ihren Grund und Boden mit dem Wagen zu befahren. Nur noch größere Waren

dürften mit Kraftfahrzeugen angeliefert oder abtransportiert werden, ordnete die Frau an, und im Notfall dürften Rettungsdienste (Arzt, Feuerwehr usw.) über ihren Weg fahren. Der Rechtsstreit zwischen den Nachbarn beschäftigte jahrelang die Justiz.

Das Gericht entschied zu Gunsten der „abgeschnittenen“ Hauseigentümer auf Gewohnheitsrecht (Urteil des Oberlandesgerichts Saarbrücken vom 9. März 2004 - 7 U 289/03 - 61). Das Wohngebäude sei zu Fuß oder mit dem Fahrrad gut zu erreichen und in der Nähe des Grundstücks gebe es Parkplätze für Fahrzeuge. Also bestehe ei-

gentlich kein zwingender Anlass, den „zufahrtslosen“ Hauseigentümern ein „Notwegerecht“ für ihre Autos einzuräumen, erklärten zunächst die Richter.

Jedoch: Von 1902 bis 1994 sei der Weg über das Nachbargrundstück kontinuierlich und ohne Probleme genutzt worden. Ein so lange Zeit praktiziertes Recht könne man den Betroffenen nicht einfach wegnehmen, das widerspräche dem Grundsatz von Treu und Glauben. Denn sie beanspruchten das Nachbargrundstück auch nicht öfter oder intensiver als ihre Vorfahren – lediglich, angepasst an den technischen Fortschritt.

Räum- und Streupflichten sind übertragbar

Inzwischen ist rechtlich anerkannt, dass eine Verkehrssicherungspflicht delegiert werden kann – so auch das Schneefegen. Die Übertragung der Pflicht entlastet den Vermieter, der diese Pflicht vertraglich auf den Mieter übertragen hat, jedoch nicht völlig. Der (ursprünglich) Verkehrssicherungspflichtige bleibt zur Überwachung verpflichtet, darf

aber im Allgemeinen darauf vertrauen, dass der Dritte den übertragenen Verpflichtungen nachkommt, solange keine Anhaltspunkte dafür bestehen, die das Vertrauen erschüttern.

Bei einer selbst erkannten oder erkennbaren Gefahrenlage muss der (ursprünglich) Verkehrssicherungspflichtige (Vermieter) jedoch selbst Abhilfe schaffen.

Rechtlich umstritten ist ebenso, ob eine Übertragung der Verkehrssicherungspflicht vom Vermieter auf den Mieter durch Formalklauseln möglich ist. Bis zur Klärung der Streitfrage durch den BGH sollten Vermieter daher vorsorglich die Pflicht durch eine individualvertragliche schriftliche Vereinbarung übertragen.

H&G D

AMTSHAFTUNG BEI ORGANISATIONSVERSCHULDEN

Finanzamt muss Steuerberatungskosten ersetzen

Ein Steuerzahler muss nach Angaben der LBS davon ausgehen können, dass der für ihn zuständige Finanzbeamte stets auf dem neuesten Stand der Rechtsprechung ist. Trifft das nicht zu und ist der Fiskus deswegen gezwungen, sich sein Recht mit Hilfe eines Steuerberaters erst zu erstreiten, dann haftet der Fiskus für die daraus entstehenden Kosten. So hat es das Oberlandesgericht Koblenz entschieden. (Aktenzeichen 1 U 1588/01)

Der Fall: Ein Immobilienbesitzer lag im Streit mit dem Finanzamt. Es ging dabei um die Frage, ob der Betroffene einen gewerblichen Grundstückshandel betreibt oder nicht. Der Bürger war der Meinung, dass dies nicht der Fall sei. Der Fiskus vertrat die gegenteilige Ansicht

und erließ entsprechende, für den Steuerzahler ungünstige Bescheide. Das wollte sich der Benachteiligte nicht gefallen lassen. Er suchte die Hilfe eines Steuerberaters und konnte auf die aktuelle Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs verweisen, die für ihn günstig war. Der Finanzbeamte hatte dieses Urteil nicht gekannt und deswegen anders entschieden. In einem Prozess bekam der Bürger Recht. Nun aber verklagte der Betroffene den Fiskus: Er wollte seine Steuerberaterkosten ersetzt bekommen, die schließlich nicht entstanden wären, wenn man im Amt über die Rechtslage Bescheid gewusst hätte.

Die Richter eines Koblenzer Zivilsenats schlossen sich der Meinung des Steuerzahlers an und

verurteilten das Finanzamt, die Kosten für die zusätzliche Beratung durch einen Fachmann zu übernehmen. Denn, so die Juristen: Ein Sachbearbeiter des Finanzamts muss behördenintern zeitnah über die grundlegenden Urteile des Bundesfinanzhofs informiert werden. Ist das nicht der Fall, liegt ein Organisationsverschulden vor, das zur anschließenden Amtshaftung führen kann. Dabei ist es völlig egal, ob der einzelne Beamte zum jeweiligen Zeitpunkt nach bestem Wissen und Gewissen handelte. Gerade bei Behörden wie dem Finanzamt, die durch den Erlass von Bescheiden selbst vollstreckbare Titel schaffen, müsse ein besonders strenger Sorgfaltsmaßstab angelegt werden, argumentierten die Richter.

IMPRESSUM



Haus & Grund

Ausgabe für Mecklenburg-Vorpommern

Herausgeber: LV Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e.V. Mecklenburgstraße 64 19053 Schwerin Tel. (03 85) 5777-410 Fax (03 85) 5777-411

Redaktion M-V: Erwin Mantik Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern Mecklenburgstraße 64 19053 Schwerin Tel. (03 85) 5777-410 Fax (03 85) 5777-411

E-Mail: Haus-u-Grund-Red@t-online.de

Adressänderungen: Tel. (03 85) 5777-410

Auflage: 2.500

Erscheinungsweise: monatlich

Jahrgang 16

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.

Liebe H&G-Mitglieder,

möchten Sie sich aktiv an der Verbesserung unserer Zeitung H&G M-V beteiligen?

Die Redaktion benötigt mehr Text- und Bildinformationen aus Ihrer Region, damit diese noch besser in unserem Blatt einbezogen wird.

Rufen Sie bitte die H&G-Geschäftsstelle in Schwerin an, wenn Sie interessiert sind.

Ihre Redaktion H&G M-V

Fragen zu Hartz IV

Die Reform sorgt vielerorts für Unsicherheit. Für Haus & Grund beantwortet die Bundesagentur für Arbeit die wichtigsten Fragen für Eigentümer und Vermieter.

Frage: Wenn ich arbeitslos werde und Arbeitslosengeld II beziehe, muss ich dann meine Eigentumswohnung verkaufen?

Antwort: Die Prüfung, ob ein selbst bewohntes Haus (oder Eigentumswohnung) angemessen ist, ist bis zu einer Wohnfläche von 130 qm entbehrlich. Ist die Größe einer selbst genutzten Immobilie nicht angemessen (mehr als 130 qm Wohnfläche), ist die Verwertung von eigentumsrechtlich abtrennbaren Gebäude- oder Grundstücksbestandteilen vorrangig durch Verkauf oder Beleihung zu verlangen. Der Hilfebedürftige muss jede mögliche Ertragsquelle nutzen (beispielsweise zimmerweise Vermietung).

Anders hingegen wird die Angemessenheit bei der Übernahme der Kosten für die Unterkunft ausgelegt. Dort gibt es Grenzen, bis zu denen die Kosten grundsätzlich übernommen werden (angemessene Kosten). Dafür können im Durchschnitt die folgenden Quadratmeter-Zahlen einer Wohnung als angemessen betrachtet werden: Für eine Person ca. 45 bis 50 qm, für zwei Personen ca. 60 qm oder zwei Wohnräume, für drei Personen ca. 75 qm oder drei Wohnräume, für vier Personen ca. 85 bis 90 qm oder vier Wohnräume sowie für jedes weitere Familienmitglied ca. 10 qm oder ein Wohnraum mehr. Dies entspricht den Vorgaben des sozialen Wohnungsbaus.

Sollte die Wohnung noch abbezahlt werden, werden im Rahmen der Kosten der Unterkunft die Schuldzinsen übernommen, denn was für den Mieter die Mietzahlung, sind für den Besitzer einer Eigentumswohnung die Zinszahlungen. Ebenso werden Grundsteuer und sonstige öffentliche Abgaben sowie Nebenkosten wie bei einer Mietwohnung bezahlt. Tilgungsraten können jedoch nicht übernommen werden, da sie der Vermögensbildung dienen.

Fragen: Was ist eine angemessene Mietwohnung – und muss ich meine Wohnung aufgeben, wenn die Kosten unangemessen hoch sind? Wird die Mietkaution übernommen, wenn ich die Wohnung wechseln muss?

Antworten: Wie bisher bei der Sozialhilfe werden auch beim Arbeitslosengeld II neben den Re-

gelsätzen die Kosten für Unterkunft und Heizung übernommen. Die Mietkosten müssen jedoch „angemessen“ sein. Dafür wird es keine bundeseinheitliche Regelung geben. In jeder Kommune werden unterschiedliche Maßstäbe angesetzt werden. Als aktuelle Richtlinie können die derzeitigen Regelungen der Sozialämter herangezogen werden. In einer größeren Stadt beispielsweise akzeptiert das Sozialamt eine höhere monatliche Kaltmiete als auf dem Land.

Ist die Miete nach den amtlichen Maßstäben zu hoch, wird zunächst die volle Miete übernommen. Allerdings nur so lange, wie es dem Hilfebedürftigen nicht möglich (oder nicht zumutbar) ist, sich eine billigere Wohnung zu suchen. Findet er innerhalb von sechs Monaten keine angemessene Wohnung, werden nur die angemessenen Kosten der Wohnung übernommen. Wird von Amts wegen ein Umzug befürwortet und veranlasst, werden die Maklergebühren, Umzugskosten und die Mietkaution in der Regel übernommen. Das müssen Betroffene im Vorfeld klären, denn nur dann könnten die Kosten übernommen werden.

Frage: Was zählt eigentlich alles zu meinem Vermögen?

Antwort: Es gilt zunächst der Grundsatz, dass alle verwertbaren Vermögensgegenstände bei der Prüfung der Eigenleistungsfähigkeit zu berücksichtigen sind. Zum Vermögen zählen somit beispielsweise: Autos, Immobilien, Bankguthaben, Bargeld, Schecks, Wertpapiere, Aktien, Fonds-Anteile, Sparbriefe, Bausparverträge und Schenkungen der vergangenen zehn Jahre.

Ein Teil davon ist jedoch geschützt, das heißt, er wird nicht als verwertbar (= anrechnungsfähig) berücksichtigt. Dazu gehört zum Beispiel: angemessener Hausrat, Auto, Wohnen im eigenen Haus oder der eigenen Wohnung usw. Sofern Sie oder Ihr Partner von der Versicherungspflicht in der gesetzlichen Rentenversicherung befreit sind, wird das nachweislich für die Alterssicherung bestimmte Vermögen nicht berücksichtigt. Es muss jedoch unmissverständlich erkennbar sein, dass dieses Vermögen für die Alterssicherung bestimmt ist. Bei der Bewertung des Vermögens stehen Ihnen bestimmte Freibeträge zu.

Weitere Infos im Internet:
www.arbeitsagentur.de

SCHÖNHEITSREPARATUREN

Streit um Zugriff auf die Kautions

Beim Auszug gab es Streit um die Schönheitsreparaturen. Macht nichts, dachte sich der Vermieter, dann nehme ich eben die Mietkaution dafür her. Er wandte sich an die Sparkasse, um das Kautionsbuch der Mieter aufzulösen. Diese setzten sich zur Wehr: Das Amtsgericht verbot den Zugriff auf das Kautionskonto in Höhe von 1.500 Euro.

Beim Gericht scheiterte der Vermieter mit seinem Einspruch (Urteil des Landgerichts Wuppertal vom 27. November 2003 – 9 S 194/03). Er dürfe die Kautions-

einziehen, wenn feststehe, dass er berechnete Forderungen erhebe. Solange seine Ansprüche strittig seien, müsse er diese auf dem Rechtsweg klären lassen. Die Mietkaution solle berechnete Ansprüche des Vermieters sichern. Sie sei aber nicht dafür da, Forderungen zu erfüllen, bevor der Streit mit den Mietern ausgetragen habe. Dann wären die Mieter gezwungen, ihn auf Rückzahlung der Kautions zu verklagen, wenn sich seine Forderung vor Gericht als unberechtigt erweise.

UNGÜLTIGER MIETVERTRAG

Erbengemeinschaft als Vermieter

Eigentlich hatte das Paar die Drei-Zimmer-Wohnung für fünf Jahre gemietet, dann aber wollte es schon nach der Hälfte der Zeit wieder ausziehen. Drei Monate vorher kündigten die Mieter den Vermietern, einer Erbengemeinschaft. Die Vermieter wollten aber noch einen Monat zusätzlich Miete kassieren: Bei einem zeitlich befristeten Vertrag müssten sich die Mieter an längere Kündigungsfristen halten, teilten sie mit.

Ihre Klage gegen die Mieter scheiterte jedoch an Formalia: Im Mietvertrag stehe als Vermie-

ter nur „Erbengemeinschaft X.“, beanstandete das Gericht (Urteil des Amtsgerichts Gießen vom 12. Juli 2004 – 48-M C 208/04). Eine Erbengemeinschaft sei aber keine Rechtsperson. Im Mietvertrag hätten die Namen aller Erben als Vermieter aufgeführt werden müssen. Der Mietvertrag entspreche nicht der vorgeschriebenen Schriftform, also gelte auch die vereinbarte Vertragsdauer nicht. Das Mietverhältnis sei als unbefristet anzusehen und könne demnach mit der gesetzlichen Kündigungsfrist gekündigt werden.

Wohnraumkündigung wird jetzt trotz Nachzahlung möglich

Wie Haus & Grund M-V mitteilt, müssen Mieter unter bestimmten Voraussetzungen jetzt auch trotz Nachzahlung der rückständigen Miete mit einer fristgemäßen Kündigung rechnen.

Das hat der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden. Nach dem Urteil können sie zwar eine fristlose Kündigung wegen ausbleibender Zahlungen nachträglich abwenden, wenn sie den Fehlbetrag rechtzeitig ausgleichen. Die Mieter haben dafür bis zu zwei

Monate nach Einreichung einer Räumungsklage Zeit. Allerdings ist auch in diesen Fällen eine Kündigung innerhalb der vorgesehenen Frist möglich, wenn dem Mieter eine schuldhafte Pflichtverletzung vorzuwerfen ist.

Damit hob der BGH ein Urteil des Landgerichts Berlin auf und verwies es zur neuen Verhandlung an das Gericht zurück. Der Vermieter hatte einer Mieterin, die mit ihren Zahlungen in Verzug geraten war, fristlos und hilf-

weise auch fristgemäß gekündigt und auf Räumung geklagt. Nachdem das Sozialamt die Miete beglichen hatte, hielt das Landgericht beide Kündigungen für unwirksam. Dem folgte der BGH nicht. Der nachträgliche Ausgleich des Mietrückstands beseitige zwar die fristlose, nicht aber zwingend auch die fristgemäße Kündigung. Für deren Wirksamkeit komme es darauf an, ob der Mieter eine „nicht unerhebliche schuldhafte Pflichtverletzung“

begangen habe. Entscheidend seien daher die Gründe des Zahlungsrückstandes.

Der VIII. Zivilsenat merkte aber an, dass ein unvorhergesehener wirtschaftlicher Engpass des Mieters, für den er nichts kann, eher gegen die Zulässigkeit einer Kündigung spricht. Eine nachträgliche Zahlung könne sein Fehlverhalten ggf. in einem milderen Licht erscheinen lassen.

Ma H&G M-V

Haus & Grund® Schwerin unterstützt Initiative Friedrichstraße

Ende 2004 gründete sich in der City von Schwerin der Verein „Initiative Friedrichstraße Schwerin“. Die Ziele des Vereins sind darauf gerichtet, die Werte an Grundstücken und Gebäuden in der Friedrichstraße zu sichern, die Vermietung zu fördern, die Attraktivität für Kunden und Besucher zu erhöhen und Rahmenbedingungen für die in diesem Bereich niedergelassenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe zu verbessern.

Dies soll künftig durch eine wirtschaftliche Neuorientierung, Sanierung und Modernisierung des Bestandes, sowie insbesondere durch eine gemeinschaftliche Vermarktung/Bewirtschaftung von vermietbaren Flächen erreicht werden. Dazu stellt sich der Verein „Initiative Friedrichstraße Schwerin“ die Aufgabe, insbesondere die Belange des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentums sowie der gewerblichen Mieter der Friedrich-

straße zu fördern und sie gegenüber den Behörden und der Öffentlichkeit – auch mit den Mitteln des Marketings – wahrzunehmen, die Ausarbeitung von Konzepten für die Entwicklung der Friedrichstraße, die Erbringung von Dienstleistungen, gemeinsame Werbemaßnahmen und Veranstaltungsorganisation, die Schaffung und Erhaltung von Ordnung, Sicherheit und Sauberkeit.

Der Verein Haus & Grund Schwerin e.V. unterstützt die Ziele und die in der Satzung festgeschriebene Aufgabenstellung für diese traditionsreiche Straße als Bestandteil bzw. Tangente der Fußgängerzone. Deshalb hat der Vorstand in seiner Sitzung im Januar 2005 beschlossen, den Antrag auf Mitgliedschaft als Fördermitglied zu stellen.

W. Wernicke
Vorstand
Haus & Grund® Schwerin

Senioren-Wohngemeinschaften werden immer attraktiver

Fast die Hälfte der 40- bis 49-Jährigen in Deutschland möchte im Alter in einer Wohngemeinschaft für Senioren leben.

Stark im Kommen: Immer mehr Menschen möchten im Alter in Wohngemeinschaften leben. Das Alter der Befragten lag zwischen 14 und 64 Jahren. „Mit wem möchten Sie im Alter leben?“ – fragte das Emnid-Institut in einer repräsentativen Studie. Ganz oben steht mit 86 Prozent der Wunsch, mit dem Partner zusammen alt zu werden. „In einer Großfamilie mit meinen Kindern beziehungsweise Enkeln“ wollen immerhin noch 40 Prozent leben.

Die große Überraschung jedoch: Die Alters-WG ist ganz stark im Kommen. Bereits jeder dritte Befragte wünscht sich, gemeinsam mit gleichaltrigen Freunden alt zu werden. Rund 48 Prozent der heute Mittvierziger sprechen sich für die Senioren-

WG aus. Der Trend zum Wohnen mit Gleichgesinnten ist auch bei Jüngeren überdeutlich. Während in einer vergleichbaren Studie von 1996 noch 22 Prozent der unter 30-Jährigen angab, später in einer Wohngemeinschaft leben zu wollen, sind es heute bereits 33,5 Prozent. Damit ist die WG ist heute eine zunehmend gefragte Wohnform für Senioren. Denn sie hält jung, ermöglicht dennoch ein selbstständiges Leben und gegenseitige Unterstützung. Für Singles im Alter stellt sie eine attraktive Alternative zum Alleinleben dar.

Haus & Grund: Hierfür erforderliche Modernisierungsmaßnahmen werden zum Beispiel von der Kreditanstalt für Wiederaufbau gefördert. Oft gibt es für Modellprojekte auch finanzielle Unterstützung von städtischen Wohnungsbaugesellschaften bzw. vom Bundesfamilienministerium.

Nachgefragt bei Haus & Grund: Aufgaben des Landtages

Frage: Wie nützt uns als Eigentümer eigentlich der Landtag von Mecklenburg-Vorpommern?

Antwort: Der Landesverband Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern betreut in rund 20 Orten des Landes die organisierten Haus- und Grundeigentümergeinschaften. Treten bei Eigentümern in den Kommunen oder in Landesbereichen Probleme auf, die über ihren jeweiligen Haus & Grund®-Verein beim Landesverband zur Sprache gebracht werden, wendet sich der Landesvorstand ggf. an Landtagsabgeordnete, den Landtag insgesamt oder an die Petitionsstelle des Landtages von Mecklenburg-Vorpommern im Schweriner Schloss. Denn der Landtag ist die demokratisch gewählte Vertretung des Volkes. Er ist Stätte der politischen Willensbildung. So steht es zumindest im Artikel 20 der Verfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Demnach haben die Abgeordneten den Willen der Bürger – also auch der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer – als Minderheit deutlich zu berücksichtigen.

Dort sind auch die Aufgaben des Landtages klar definiert:

- Der Landtag wählt den Ministerpräsidenten,
- er übt die gesetzgebende Gewalt aus, das heißt, er be-

schließt Landesgesetze, er kontrolliert die Tätigkeit der Landesregierung und der Landesverwaltung.

36 Abgeordnete werden bei den Landtagswahlen i. d. R. in freier, gleicher, allgemeiner, geheimer und unmittelbarer Wahl von den Wahlberechtigten des Landes durch direkte Wahl in den Wahlkreisen, die übrigen durch Verhältniswahl aus den Landeslisten der politischen Parteien gewählt. Um seine Unabhängigkeit zu wahren, bekommt ein Abgeordneter als Mitglied des Landtages rund 3.890 Euro monatlich. Und zwar steuerpflichtig. Zusätzlich zum „Gehalt“ bekommt jeder Landtagsabgeordnete eine so genannte Kostenpauschale von 1.098 Euro im Monat. Die wandert jedoch meist nicht zusätzlich ins private Portemonnaie. Damit muss der Abgeordnete beispielsweise sein Wahlkreisbüro finanzieren mit allem Drum und Dran: Miete, Heizung, Wasser, Strom, Telefon, Porto, Kopierpapier etc.

Frage: Was tun Abgeordnete eigentlich, wenn keine Landtags-sitzung ist?

Antwort: Die Beschlüsse, die im Plenum (der Vollversammlung aller Abgeordneten) gefasst werden, werden in zahlreichen Bera-

tungen unterschiedlichster Gremien vorbereitet. Der Landtag von Mecklenburg-Vorpommern hat 11 Fachausschüsse, in denen Gesetzentwürfe diskutiert und beraten werden. Jeder Abgeordnete arbeitet – entsprechend seiner fachlichen Qualifikation und seinen Interessen – in mindestens zwei, meist sogar in drei oder vier Ausschüssen mit. Die Ausschüsse beraten nicht nur im Schweriner Schloss, sondern informieren sich oft auch bei Fachexkursionen vor Ort über die Sachverhalte. Außerdem sind alle Abgeordneten Mitglied ihrer Fraktion, arbeiten hier wiederum in verschiedenen Arbeitskreisen und beraten wöchentlich auf der Fraktionssitzung die für die Ausschussarbeit und das Plenum aktuellen Themen.

Einen großen Teil ihrer Arbeit leisten die Abgeordneten auch in ihren regionalen Wahlkreisen. Sie halten Sprechstunden in ihrem Wahlkreisbüro ab, informieren sich vor Ort über Probleme ihrer

Region und nehmen an Beratungen und Veranstaltungen teil. Gerade dort könnten sich die Vorstände der Haus & Grund®-Vereine gut einbringen, wenn deren Probleme z.B. regional begrenzt sind. Denn viele Abgeordnete sind neben ihrer Tätigkeit als Landtagsabgeordneter auch Mitglieder in Kommunalparlamenten. Die Sitzungen des Landtages sind öffentlich. Jeder Wahlberechtigte hat praktisch das Recht, als Gast Sitzungen von der Besuchertribüne aus zu verfolgen. Wer allerdings kein Abgeordneter ist, darf sich auch in keiner Weise in die Diskussion des Gremiums einmischen – weder durch Fragen, Zwischenrufe, Beifall oder Protestrufe.

Nutzen Sie doch einfach einmal die Möglichkeit, wenn es bei Ihnen Informationsbedarf zu Entwürfen der Landesgesetzgebung oder Ähnliches geht, falls diese das Haus-, Wohnungs- oder Grundeigentum betreffen.

LV H&G M-V

MIETMINDERUNG

Ratten im Haus sind ein Mangel

In einem Supermarkt erschreckte eine Ratte die Kunden. Der vom Inhaber des Supermarkts beauftragte Kammerjäger stellte fest, dass Schächte von Versorgungsleitungen zwischen zwei Gebäuden undichte Stellen im Mauerwerk aufwiesen. Durch diese Schächte konnten die Tiere durchschlüpfen. Nachdem man die Mieter im Nachbarhaus informiert hatte, forderte der Mieter im Erdgeschoss sofort seine Vermieterin auf, die Schächte abzudichten. Andernfalls werde er selbst einen Handwerker beauftragen. Die Vermieterin schickte einen weiteren Schädlingsbekämpfer. Der winkte ab und behauptete, es seien nur noch Mäuse da. Man ließ Kot analysieren und stritt eine Weile darüber, ob er akuten Befall belege oder nicht. Dann reichte es dem Mieter; er ließ die Öffnungen im Mauerwerk mit Beton schließen und zog die Kosten (434 Euro) von der Miete ab.

Vergeblich versuchte die Vermieterin, beim Gericht die restliche Miete zu erstreiten (Urteil des Amtsgerichts Osnabrück vom 30. April 2004 – 7 C 335/03). Der Mieter habe die Kosten der Baumaßnahme mit der Miete verrechnen dürfen, entschied der Amtsrichter. Rattenbefall sei ein gravierender Mangel der Mietsache, da Ratten gefährliche Krankheiten übertragen könnten. Für den Mieter wäre es daher unzumutbar gewesen, noch länger zu warten. Die Vermieterin habe die Notwendigkeit von Gegenmaßnahmen bestritten, obwohl die Analyse des Niedersächsischen Landesamts für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit bestätigte, dass in den Schächten gefundene Tierkot von Ratten stammte. Dass der Mieter ein Bauunternehmen mit der Abdichtung beauftragte, sei nach Ansicht der Richter eine gerechtfertigte Notmaßnahme gewesen.

AUSSENTREPPE VERGESSEN

Wann ist ein Eigenheim eigentlich bezugsfertig?

Ein Architekt hatte die Planung und Bauüberwachung eines Eigenheims übernommen. Vorgehen war unter anderem eine Souterrainwohnung mit einem eigenen Eingang, zu dem eine Außentreppe führen sollte.

Die Bauherren zogen ein, als der Bau noch nicht ganz fertig gestellt war. Vor allem fehlte die besagte Außentreppe. Darüber hinaus beanstandeten die Auftraggeber Mängel, für die der Architekt geradestehen sollte. Ob die Bauherren noch Gewährleistungsansprüche geltend machen konnten, hing davon ab, wann

der Bau „bezugsfertig“ war.

Der Zeitpunkt, zu dem die Auftraggeber tatsächlich eingezogen sind, spielt dabei keine Rolle, urteilte der Bundesgerichtshof (Urteil des Bundesgerichtshofs vom 15. April 2004 – VII ZR 397/02). Solange die Außentreppe zur Souterrainwohnung nicht gebaut sei, sei das Haus nicht bezugsfertig – auch wenn der Bauherr schon einwohne. Die Zugänge zum Bau müssten fertig gestellt sein. Es sei den Auftraggebern generell nicht zuzumuten, die Wohnung über den Keller zu betreten.

BAUWERKSSICHERUNG

Nicht nur an Häusern Bauschäden rechtzeitig beseitigen



Meist nutzen wir unsere Straßen und Brücken, die zu oder von unseren Häusern führen, im zivilisierten Mitteleuropa mit einer absoluten Selbstverständlichkeit. Kaum jemand macht sich Gedanken darüber, dass auch öffentliche Bauwerke regelmäßigen Prüfungen unterliegen, damit es möglichst nicht zu Katastrophen kommt. Neben den für uns als Haus- und Grundeigentümer bekannten Bauwerksprüfungen an Gebäuden gibt es auch eine gan-

ze Reihe von Bauwerks-Prüfbereichen im öffentlichen Raum.

Haus & Grund informierte sich bei Dipl.-Ingenieur Podyev vom Ingenieurbüro Otte Neustrelitz (Tel. 03 98/14 59 60) und ließ sich am Beispiel der „Ertüchtigung der Vorpommernbrücke“ über den Fluss „Warnow“ in der Hansestadt Rostock (Bild) einen Prüfprozess und dessen Auswirkungen erläutern.

Mit der Vorpommernbrücke wird in Rostock eine Hauptver-

kehrsstraße in Richtung Stralsund über die Warnow geführt. Das Bauwerk wurde im Zeitraum von 1984 bis 1986 im Zusammenhang mit dem Neubau der Straße vom Autobahnkombinat der ehemaligen DDR errichtet. Die Planung erfolgte im zum damaligen Kombinat gehörigen Büro in Potsdam und die Lage sowie Länge der Brücke in Rostock war durch die Trassenführung der Straße und durch örtliche Zwangspunkte festgelegt. Der nach der Wende stark zunehmende Auto- und Schwerlastverkehr hat das Bauwerk hart belastet. Es kam zunehmend zu Schäden, obgleich bereits kurz nach der Verkehrsübergabe erste Verformungen im Mittelfeld der Dreifeldbrücke erkennbar waren. Messtechnische Beobachtungen an den relevanten Bauwerksstellen setzten seitdem ein. Die Durchbiegungen zeigten über die Jahre eine zunehmende Tendenz. Sowohl die Durchbiegungen als auch die Risse nahmen jeweils in den Sommermonaten am stärksten zu und erreichten bereits

1998 bedenkliche Werte. Um sicherstellende Aussagen zur Betonfestigkeit zu erhalten, wurden auch Bohrkernuntersuchungen des Betons durch die Materialprüfanstalt der Bauhaus-Universität Weimar vorgenommen. Als Ergebnis konnten für das Mittelfeld die Randspannungen im Gebrauchszustand für die Brückenklasse nicht mehr eingehalten

werden. Der zu geringen Tragfähigkeit lag wahrscheinlich ein Fehler in der Ursprungsberechnung zu Grunde, bei der die Vorspannung falsch in den Berechnungsansatz einging.

In einem von der Hansestadt Rostock in Auftrag gegebenen Gutachten wurde für den gesamten Überbau der Vorpommernbrücke eine Bauwerkser-

tüchtigung beschlossen, denn ein Abriss der 12 Jahre alten Brücke und ein mit enormen Kosten verbundener Neubau wären ansonsten die Folge gewesen. Ganz abgesehen von den Kosten, die bei großen Umwegen durch Fahrzeugumleitungen über einen längeren Zeitraum entstanden wären. Die Ertüchtigung der Brücke hatte ein Kostenvolumen von ca. einer halben Million Euro und wurde erfolgreich zum Abschluss gebracht. Ein Brückenneubau an gleicher Stelle mit denselben ungünstigen Stützweitenverhältnissen wäre nach Aussagen des Ingenieurbüros Otte aus Neustrelitz nur mit einem bedeutend höheren Kostenaufwand möglich gewesen.

Kontaktvermittlung: Bauberatung, Bauplanung, Bauüberwachung, Tragwerksplanung im Hoch- & Tiefbau, Sicherung und Rekonstruktion historischer Bauwerke:

Ivonne Weber
Tel.: 03 85/6 17 37 88



LESERFRAGEN



Liebe Leserinnen und Leser, die auf dieser Seite veröffentlichten Fragen und Antworten sind in Kurzform beantwortet und können keinesfalls eine umfassende, individuelle Fach- bzw. Rechtsberatung bei Ihrem regionalen Haus & Grund-Ortsverein ersetzen. Die Beratungszeiten der 20 Vereine des Landesverbandes Mecklenburg-Vorpommern können Sie aus der Vereinstabelle (Seite 6 unten) entnehmen.

Falls Sie persönliche Fragen zu aktuellen wohnungspolitischen bzw. mietrechtlichen Problemen haben, schreiben oder mailen Sie an: Redaktion Haus & Grund M-V Mecklenburgstr. 64, 19053 Schwerin
E-Mail: haus-u-grund-red@t-online.de

Kautionsseinbehaltung bei Verschulden des Mieters

Frage: Mein ehemaliger Mieter hat mich nach Beendigung des Mietverhältnisses auf Rückgabe der Kautionsverklagt. Ich habe die Kautions einbehalten, weil das Waschbecken einen Sprung hatte. Das Amtsgericht hat dem Anspruch des ehemaligen Mieters gleichwohl stattgegeben, weil angeblich „ein Verschulden des Klägers nicht behauptet werden konnte“. Ich halte diese Entscheidung für ein Fehlurteil und möchte in Berufung gehen.

Können Sie mir hierzu raten?

Antwort: Ja, denn die Entscheidung ist beklagenswert falsch. Das Gericht hatte die Beweislastverteilung verkannt. Der Mieter hat – wie der Bundesgerichtshof entschieden hat – die Mietsache in dem Zustand zurückzugeben, in der sie sich bei Mietbeginn befunden hatte. Dies war hier nicht der Fall.

Haus & Grund®: Der Vermieter muss beweisen, dass sich die

Mietsache bei Übergabe in vertragsgemäßem Zustand befunden hatte, bei Rückgabe nach Vertragsende dagegen nicht (mehr). Der Mieter muss dann, um seiner Haftung zu entgehen, beweisen, dass die Veränderung auf vertragsgemäßem Gebrauch beruhte. Mit anderen Worten: dass es sich um eine normale Abnutzung handelt (Stempel; Mietrecht IV Randnummer 613). Sie waren als Vermieter also im Recht.

Wohnungstausch innerhalb des Hauses

Frage: Ein Mieter meines Mehrfamilienhauses möchte gerne von seiner derzeitigen Wohnung im Erdgeschoss in eine größere Wohnung im zweiten Obergeschoss umziehen. Ich möchte diesem Umzug zwar zustimmen, ihn aber verpflichten, die längeren Kündigungsfristen zu beachten, die er nach altem Recht einzuhalten hatte. In seiner bisherigen Wohnung wohnt er seit über zehn Jahren. Ist dies zulässig?

begründet wird. Das hat auch die Folge, dass die Kündigungsfristen neu zu laufen beginnen.

Nach altem Recht, das am 31. August 2001 ausgelaufen ist, hätte der Mieter eine Kündigungsfrist von einem Jahr einzuhalten gehabt. Nach geltendem Recht kann er unabhängig von der Mietdauer immer mit einer Frist von drei Monaten kündigen. Vertraglich darf dies nicht zu seinem Nachteil abgeändert werden (§ 573 c Absatz 4 BGB).

Antwort: Es steht ein Wohnungstausch beziehungsweise ein neues Mietobjekt in Rede, mit der Maßgabe, dass ein neues Mietverhältnis vertraglich

Haus & Grund®: Sind in so genannten Altmietverträgen, die vor dem 1. September 2001 geschlossen wurden, die seinerzeit längeren gesetzlichen Kündigungsfristen vertraglich ver-

einbart, gilt dies nach Auffassung des Bundesgerichtshofs für bestehende Mietverträge zu Lasten des Mieters fort. Allerdings wollen die Regierungsparteien des Bundestages die einheitliche Dreimonatsfrist für die Mieter künftig auch bei Altmietverträgen einführen. Der Gesetzentwurf dazu wurde am 2. November 2004 eingebracht.

Befristete Mietverträge

Frage: Können wir heute befristete Wohnraummietverträge wie folgt abschließen? „Das Mietverhältnis beginnt mit dem ... und läuft auf mindestens zwei Jahre, danach kann es von jedem Teil mit der gesetzlichen Kündigungsfrist gekündigt werden“.

chen Kündigungsgründen sind.

Der BGH hat aber Ende 2003 eine Möglichkeit geschaffen, befristungsgleiche Verträge zu gestalten, um Mieter länger an den Vertrag zu binden: eine Vereinbarung des befristeten Ausschlusses von Kündigungen. Es ist jetzt zulässig, die Kündigung des Vertragspartners für eine konkrete Zeit auszuschließen. Dadurch erreicht man die heute in vielen Fällen gewünschte längerfristige Bindung des Mieters an die Wohnung. Das Ziel, einen Mieter sicher nach einer bestimmten Zeit wieder „los“ zu werden, konnte weder früher mit einer Befristung, noch heute mit dem befristeten Ausschluss von Kündigungsrechten absolut erreicht werden.

Antwort: Die Formulierung in Ihrem Mietvertrag ist nicht zulässig und führt seit der Mietrechtsreform dazu, dass das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit geschlossen gilt. Denn normale Befristungen sind generell nicht mehr möglich. Zulässig sind nur so genannte qualifizierte Befristungen. Dies sind Befristungen aus einem von drei im Gesetz genannten Gründen, die vergleichbar mit den gesetzli-

Kostenbeteiligung nach Modernisierung

Frage: Ich habe kürzlich in meinem Mietshaus den Heizkessel ausgewechselt. Kann ich den Mieter hieran beteiligen? Wenn ja, in welcher Form?

Antwort: Normalerweise können Sie die Kosten als Modernisierungsmaßnahme mit 11 Prozent der Kosten pro Jahr anteilig auf den/die Mieter aufteilen. Dies setzt aber voraus, dass Sie dem Mieter drei Monate vor Beginn der Maßnahme schriftlich mitgeteilt hatten, was Sie wann, wo, wie, warum, mit welchem Mieterhöhungsziel gestalten wollen. Unterlassen Sie fristgemäß diese Mitteilung, ist eine Mieterhöhung nicht mehr möglich. Es gibt allerdings in der

Rechtsprechung die Variante, die auch ohne Mitteilung die Mieterhöhung um ein halbes Jahr verzögert zulässt, wenn die Maßnahme in den Räumen des Mieters durchgeführt wurde. In Ihrem Fall wurde aber wohl der neue Heizkessel im Keller und nicht in der Wohnung des Mieters montiert. Eine Umlage ist somit für Sie nicht möglich.

Bedenken Sie bei jeder Modernisierungsmaßnahme, die Sie planen: Als Haus & Grund-Mitglied kann man sich vorher umfassend in seinem Verein über alle Modalitäten einer Modernisierung gut beraten lassen, damit es nachfolgend keine so eklatanten finanziellen Einbußen für den Vermieter gibt.



Heizkesselmodernisierungen gut planen

Mieterhöhungsverlangen

Frage: Ich habe meiner Mieterin eine Mieterhöhung von 5,15 auf 5,60 Euro angekündigt. Sie verweigert die Zustimmung obwohl im Hause seit dem Jahr 2000 keine Mieterhöhung mehr stattgefunden hat. Kann ich die Mieterhöhung gerichtlich durchsetzen?

Antwort: Eine Mieterhöhung ist nur unter den im Gesetz genannten Vorschriften möglich. Dabei müssen bestimmte Formalien

eingehalten werden. Außerdem darf die geforderte Miete nicht höher als die ortsübliche Miete sein. Dies muss dem Mieter in der Mieterhöhung bereits belegt werden. In der Regel geschieht dies über Vorrechnung anhand eines Mietspiegels, der jeder Erhöhung beigefügt werden sollte. Sie sollten daher mit der Mieterhöhung eine Beratung bei Ihrem Ortsverein wahrnehmen, um Ihre Mieterhöhung konkret prüfen zu las-

sen. Nur dann lassen sich Aussagen über die gerichtliche Durchsetzbarkeit treffen. Stimmt der Mieter nicht zu, müssen sie innerhalb von drei Monaten nach Ende der Zustimmungsfrist Klage erheben. Ansonsten verfällt die Wirksamkeit ihres Mieterhöhungsverlangens. Formulare für ein korrektes Mieterhöhungsverlangen können Sie übrigens in den meisten Geschäftsstellen der Ortsvereine erhalten.

IM LANDESVERBAND HAUS & GRUND MECKLENBURG-VORPOMMERN E.V. ORGANISIERTE HAUS-, WOHNUNGS- UND GRUNDEIGENTÜMERVEREINE

Telefonnummern, Beratungszeiten und -orte (für Mitglieder und Neuaufnahmen)						
Haus & Grund Vereine in M-V	Vorsitzende/r	Telefon	wann...	Sprechzeiten	wo...	
Anklam	Holger Krüger	03971 / 243130	2. und 4. Di im Monat 16 – 18 Uhr	17389	Anklam	Pasewalker Allee 23
Boizenburg	Jens Prötzig	038847 / 54526	1. Fr im Monat 19 – 21 Uhr	19258	Boizenburg	Schützenstr. 7
Dargun	Hinrick Boeck	039959 / 20345	2. Do im Monat 19 – 20 Uhr	17159	Dargun	Schulstr. 7
Friedland	Norbert Räh	039601 / 21660	Di 9–12 und Do 9 – 12 + 13 – 17 Uhr (od. tel. Ver.)	17098	Friedland	Marienstr.17
Graal-Müritz	Hans-Jürgen Grönert	038206 / 7060	Termine nach telefonischer Vereinbarung	18181	Graal-Müritz	Löwenzahnweg 3
Greifswald	Eckehard Bürger	03834 / 500159	Mo 17 – 18 Uhr	17489	Greifswald	Wiesenstr. 18
Hagenow	Günter Westendorf	03883 / 722271	1. Mi im Monat 17 – 18 Uhr (oder tel. Ver.)	17213	Hagenow	Fritz-Reuter-Str.11
Malchow	Frank Eckstein	039932 / 13953	Termine nach telefonischer Vereinbarung	19230	Malchow	Kurze Str. 23
Neubrandenburg	Jens Arndt	0395 / 4211749	2. Mo im Monat 17 – 19 Uhr	17033	Neubrandenb.	Südbahnstr. 17
Neustrelitz	Ursula Peuker	03981 / 206264	Termine nach telefonischer Vereinbarung	17235	Neustrelitz	Louisenstr. 18
Parchim	Manfred Paßgang	03871 / 265184	Di 16 – 18 Uhr (oder tel. Vereinbarung)	19370	Parchim	August-Bebel-Str.1
Rechlin	Jürgen Krämer	039823 / 21397	Termine nach telefonischer Vereinbarung	17248	Rechlin	Müritzstraße 26
Ribnitz-Damgarten	Margrid Parr	03821 / 812976	Mo – Fr 8 – 16 Uhr	18347	Ribnitz-Damg.	Lange Str. 86
Rostock	Bernd Läufer	0381 / 455874	Mo 17 – 19 und Do 10 – 12 Uhr	18057	Rostock	Neubramowstr. 12
Schwerin	Monika Rachow	0385 / 5777410	Mo 18 – 19 und Mi 14 – 17 Uhr	19053	Schwerin	Mecklenburgstr. 64
Stralsund	Werner Murzynowski	03831 / 290407	Di und Do 16 – 19 Uhr	18439	Stralsund	Am Knieperwall 1 a
Uecker-Randow	Michael Ammon	03973 / 43800	Termine nach telefonischer Vereinbarung	17309	Pasewalk	Stettiner Str. 25 c
Waren	Özden Weinreich	039928 / 5026	1. Do im Monat 17 – 19 Uhr (oder tel. Ver.)	17219	Waren	S.-Marcus-Str. 45
Usedom (Insel)	Dietrich Walther	03836 / 600439	1. Fr im Monat 17 – 19 Uhr (oder tel. Ver.)	17450	Zinnowitz	Neue Strandstraße 35
Rügen (Insel)	Jochen Richter	038392 / 22317	Termine nach telefonischer Vereinbarung	18546	Sassnitz	Bachstraße 50

Landesverband Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern						
H&G M-V / Präsident	Lutz Heinecke	0385 / 5777410	Mo 17 – 19 Uhr	19053	Schwerin	Mecklenburgstr. 64
Landesgeschäftsstelle	Frau Ziesemer	0385 / 5777410	Mo 18 – 19 und Mi 14 – 17 Uhr (oder tel. Ver.)	19053	Schwerin	Mecklenburgstr. 64
Redaktion LV-Zeitung	Erwin Mantik	0385 / 2075213	Mo 17 – 18 Uhr (sonst: Tel. 01 72 / 385 89 59)	19053	Schwerin	Mecklenburgstr. 64
Rostock Hausverwaltung	Regina Vietinghoff	0381 / 4900026	Termine nach telefonischer Vereinbarung	18057	Rostock	Neubramowstr. 12
Schwerin Hausverwaltung	Karin Redmann	0385 / 5777408	Termine nach telefonischer Vereinbarung	19053	Schwerin	Mecklenburgstr. 64

Ausführlichen Angaben (Satzungen; Anschriften; Fax; Mailadressen usw.) finden Sie im Internet unter: WWW.HAUS-UND-GRUND-MV.DE