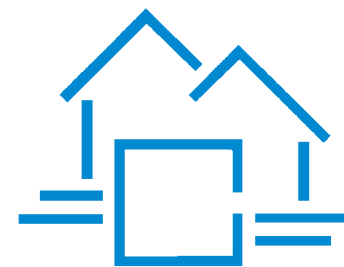




# Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e. V.

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



EU-BODENREFORMURTEIL 2005

## Historische Grundsatzentscheidung in Straßburg

Die Landenteignungen ehemaliger DDR-Bürger nach 1992 sind EU-Rechtlich abgesichert. Für Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern war dieses Thema nach Ansicht des Haus & Grund-Ehrenpräsidenten Erwin Mantik (Bild) über Jahre ein Problem, da es zu unseren Mitgliedern in den Haus & Grund®-Ortsvereinen beide Seiten der geschichtlich Betroffenen gab. Es war stets klar, dass hier ein schwieriges Thema zu bewältigen war, denn die Organisation Haus & Grund musste sich für die wahren Eigentümer entscheiden, denen zum Kriegsende über Enteignungen großes Unrecht zuteil wurde.

Sicherlich, wer das Glück hatte nach dem Krieg ein Stück Land neu zu erhalten, der gehörte zu den Privilegierten und konnte sich meist im Vergleich zu den anderen Menschen einen „bescheidenen Wohlstand“ verschaffen. So erhielten unter dem Motto „Junkerland in Bauernhand“ zwischen 1945 und 1949 in der damaligen sowjetischen Besatzungszone viele „Neubauern“ Landflächen der enteigneten Grundbesitzer, die ehemals Ländereien mit mehr als 100 Hektar besaßen. Nach der Wiedervereinigung wurden die seinerzeit enteigneten Grundbesitzer dafür aus einem Fonds



entschädigt. Viele Alteigentümer hatten zusätzlich mit Klagen versucht, eine Herausgabe ihres alten Eigentums bzw. höhere Entschädigungen zu erwirken. Meist erfolglos.

Nach der Wende wurden diese Bodenreformflächen bei aller Brisanz des Themas entschädigungslos von der Bundesrepublik Deutschland eingezogen. Der Europäische Gerichtshof hat nunmehr endgültig entschieden, dass Deutschland nach 1992 mit der entschädigungslosen Landenteignung ehemaliger DDR-Bürger nicht gegen die Europäische Menschenrechtskonvention ver-

stoßen hatte. Die Große Kammer des Europäischen Gerichtshofes für Menschenrechte wies somit in Straßburg in letzter Instanz eine Beschwerde von fünf ostdeutschen Klägern zurück, die ihre Grundstücke aus der Bodenreform von 1945 nach der Wiedervereinigung an die Bundesländer abtreten mussten.

Wäre Deutschland verurteilt worden, hätten Bund und Länder mit einer Klageflut rechnen müssen. Insgesamt mussten rund 70.000 so genannter Neubauern nach 1992 Grundstücke wieder an den Staat abtreten, die sie in der einstigen sowjeti-

schen Besatzungszone erhalten und genutzt hatten. Schätzungen zufolge geht es hierbei um rund 100.000 Hektar Land auf der Fläche der ehemaligen DDR mit einem heutigen Verkehrswert von mehr als einer Milliarde Euro. Klar, dass selbst von der rot-roten Landesregierung in Mecklenburg-Vorpommern die EU-Abweisung der Entschädigungsklage von Bodenreformopfern aufgrund der maroden Haushaltslage mehrheitlich mit Erleichterung aufgenommen wurde – es wäre sonst eine Menge Entschädigungsgeld aufzutreiben gewesen.

## Auswirkungen für den Fall einer Mehrwertsteuererhöhung

Liebe Leser, die Mehrwertsteuer bleibt für den Staat mit 137,3 Mrd. Euro die größte Einnahmequelle und trug 2004 in Deutschland somit fast ein Drittel des Steueraufkommens von 439 Mrd. Euro bei.

Die zurzeit heiß diskutierte Erhöhung um zwei Prozentpunkte soll nach der voraussichtlichen Einführung im Jahr 2006 nach Aussagen der CDU/CSU-Fraktion rund 16 Mrd. Euro mehr pro Jahr in die Staatskasse bringen. Im Gegenzug will die CDU/CSU-Fraktion die Beiträge zur Arbeitslosenversicherung um zwei Punkte senken. Private Haushalte und Unternehmen sparen dann 14,7 Mrd. Euro. Unter dem Strich bleibt somit eine Mehrbelastung von 1,3 Mrd. Euro für die Bürger. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes würde die nach einem Wahlsieg der C-Parteien anzunehmende Mehrwertsteuererhöhung die Inflationsrate um rund 0,9 Prozentpunkte erhöhen. Mieten, die zu den größten Ausgabenposten der Menschen in Deutschland zählen (Wohnungsmieten und Energie rund 30 Prozent des Haushaltseinkommens) blieben gänzlich steuerbefreit. Dennoch würde sich eine Mehrwertsteuererhöhung um 2 Prozent auch auf künftige Miethöhegestaltungen auswirken, denn bei den Betriebskosten würden sowohl die anteiligen Material- und Energiekosten als auch Handwerker- sowie Dienstleistungen im Wohnbereich teurer.

Wie sich das außerdem auf die gesamte Schwarzarbeitsproblematik auswirken wird, bleibt noch im Dunkeln.

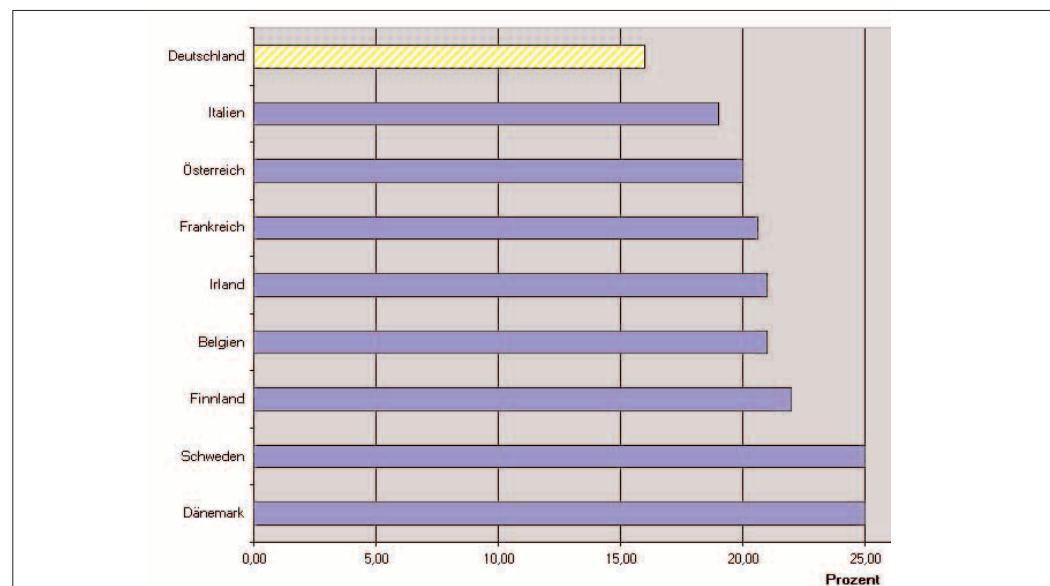
Allgemeine Belastungen der Verbraucher durch die Mehrwertsteuer sind – je nach Art und Umfang des Konsums – individuell sehr unterschiedlich. Wie viel Geld jeder Einzelne ausgeben kann, hängt überwiegend von der Höhe seines Einkommens oder Vermögens ab, aber auch von der Anzahl der Haushaltsmitglieder und den persönlichen Präferenzen. In Mecklenburg-Vorpommern stehen die Bewohner im Bereich Warenkonsum ohnehin auf der unteren Ausgabensprosse der Bundesländer.

Die Mehrwertsteuer wird auf fast alle Güter des täglichen Bedarfs erhoben – allerdings in unterschiedlich hohen Sätzen. Generell gilt ein Satz von 16 Prozent, womit Deutschland im Europa-Vergleich heute zu den Ländern mit den niedrigsten Steuersätzen zählt (siehe Grafik). Obgleich die Mehrwertsteuer bereits seit Jahren in Schweden und Dänemark mit 25 Prozent am höchsten liegt, boomt dort nicht nur die Wirtschaft, sondern der gesamte gesellschaftliche Bereich. Nachdem dort vor Jahren die Mehrwertsteuer stark erhöht und die Sozialausgaben drastisch gesenkt wurden, sank die Arbeitslosigkeit und ein beispielloser Aufschwung begann. Das lässt uns hoffen, denn trotz dieser Erhöhung würden wir dann

mit 18 Prozent noch deutlich unter vielen anderen Ländern liegen.

Die propagierte „Verarmung der Massen durch Mehrwertsteuererhöhung“ von der rot-grünen Bundesregierung kann somit kaum überzeugen, denn für Produkte des „persönlichen Grundbedarfs“ wie Lebensmittel, aber auch Bücher, Zeitungen, Kunst, Busfahrkarten, Haustiere, Prothesen oder Blumen etc. wird nach wie vor ein verringerter Mehrwertsteuersatz (7,0 Prozent) erhoben und NK-Mieten bleiben ohnehin gänzlich steuerbefreit. Gemessen am Einkommen ist somit die Belastung in unteren Einkommensgruppen zwar etwas größer, der Unterschied ist aber nicht so drastisch oder gar sozial. Auch die Linken wuchern mit der Neiddiskussion und sehen sich als alleinige Retter der Nation. Doch klar bleibt: Nur wer künftig mehr konsumiert, zahlt auch mehr Steuern! Wenn dieses jedoch zu mehr Arbeitsplätzen führt, dann ist es letztlich gerecht und auch sozial vertretbar. Dennoch sollte sich eine neue Bundesregierung vorrangig auf die Senkung der Staatsausgaben – insbesondere bei der Bundesagentur für Arbeit, den Subventionen, Beamtenpensionen und unüberschaubaren Steuervergünstigungen aller Art konzentrieren, statt den Bürger weiter zu belasten.

Ihr Erwin Mantik



Selbst bei einer Mehrwertsteuererhöhung um 2 Prozent hätte Deutschland im Europavergleich einen niedrigen Steuersatz.



2.000 Mal im Norden.

### Sofort Steuervorteile für einen sorglosen Ruhestand nutzen.

- Hervorragende Ergebnisse in unabhängigen Leistungsvergleichen.
- Nutzen Sie unsere ausgezeichnete betriebliche Altersversorgung.
- Bei allen Provinzial Vertretungen, Sparkassen oder unter [www.provinzial.de](http://www.provinzial.de).



**PROVINZIAL**

Alle Sicherheit für uns im Norden

Die Versicherung der Sparkassen

## Stoppt die Energiepreise

Im Jahr 2003 mussten private Verbraucher für Heizöl 36 Prozent mehr bezahlen als 1991, für Gas waren es sogar 43 Prozent. Beim Energieträger Strom waren es 17 Prozent. Schon 2004 hat sich das aber grundlegend geändert. Wurden 2002 pro Kilowattstunde noch 11,50 Cent gezahlt, waren es für Privatkunden – mit einem Verbrauch von 6500 kWh im Jahr – Anfang 2004 bereits 12,50 Cent. Das entspricht einem Plus von 9 Prozent, und das in knapp zwei Jahren. Warum aber steigen die Energiepreise so rasant an? Und weshalb wird von Seiten der Monopolkontrollen des Staates so wenig für die Verbraucher getan?

Auf der Anbieterseite fällt eine krasse Gemeinsamkeit auf: Bei Energieförderern und Energieversorgern gibt es inzwischen gegliederte oligopolistische Strukturen, also wenige, aber marktmächtige Anbieter mit lokalen Quasimonopolen. Als Konsequenz existiert im Grunde kein Wettbewerb und damit die Möglichkeit von Fantasiepreisbildungen ohne logische kalkulative Basis. Bei der Stromversorgung in Deutschland existieren mit einem Anteil von zusammen 57 Prozent vier Top-Anbieter RWE, EnBW, E.ON und Vattenfall Europe auf dem Markt. Die Top Ten der deutschen Strombranche beherrschen sogar über 65 Prozent des Marktes. Als Folge können die Gestaltungen der Ab-

zocke im rechtsfreien Raum manipuliert werden und die wenig organisierten Abnehmer – Mieter wie Vermieter oder sonstige Verbraucher – lassen finanziell bereitwillig ihre Hosen herunter.

Es ist an der Zeit, dass alle Verbraucher, also Haus & Grund, die Mieterverbände und Verbraucherzentralen, aber auch die Industrie, Handwerker und Handel auf die Barrikaden gehen, denn wegen des fehlenden Wettbewerbs zahlt man in Deutschland schätzungsweise jährlich ca. 12 Mrd. Euro zu viel für Strom und Gas.

Was unternimmt eigentlich der Zentralverband Haus & Grund Deutschland dagegen? Von einer deutschlandweit geplanten Aktion ist weit und breit kaum zu hören. Das muss sich ändern und wesentlich aktiver unter Einbeziehung der bundesweiten Mitgliedschaft umgesetzt werden. Die gut organisierten Haus & Grund Landesverbände in Deutschland sollten gemeinsam überlegen, wie wir rechtlich gegen missbräuchlich überhöhte Entgelte der Versorger vorgehen können. Diesem fatalen Missbrauch muss endlich ein Riegel vorgeschoben werden, denn es wird letztlich nicht nur beim Bürger Kaufkraft abgeschöpft, sondern energieträchtige Produktionen innerhalb Deutschlands werden zunehmend eingestellt, Arbeitsplätze somit vernichtet.

Auf Steuern, Abgaben und die Weltmarktpreise für Öl, Gas und Kohle haben wir zwar keinen Einfluss, aber auf die Verteilungs- bzw. Durchleitungskosten. Wir können nur hoffen, dass das neue Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) den deutschen Energiemarkt nachhaltig ändern wird. Es soll Regelungen für die Verteilung von Strom und Gas und den diskriminierungsfreien Zugang zu den Leitungsnetzen enthalten sowie Möglichkeiten, den Preis für die Netznutzung festzulegen. Neuen Anbietern soll angeblich der Marktzugang erleichtert werden, der Wettbewerb soll in Schwung kommen. Allerdings haben wir kaum Zuversicht. Eine wichtige Rolle im Verhältnis Energieanbieter und -verbraucher ist seit dem 1. Juli die Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Post und Telekommunikation (bisher Regulierungsbehörde für Post und Telekommunikation), welche die Energiemärkte künftig deregulieren soll. Wirtschaftsminister Clements Ankündigungen, das „Fatale Vorgehen der Energiekonzerne abzustellen“ veranlasste diese nur dazu, weiter an der Preisschraube zu drehen. Wozu finanzieren wir eigentlich ein hochdotiertes Bundeskartellamt?

Kommt es zu keiner Änderung in den Missbrauchsverhalten der Energieversorger, sollte endlich das Volk sprechen – aber möglichst mit einer Stimme!

Erwin Mantik, Schwerin

## Wie man Briefe an Mieter richtig zustellt

Wer kennt es nicht, dass ein Mieter behauptet, einen Brief nicht erhalten zu haben? Das Problem spielt nicht nur bei Betriebskostenabrechnungen eine Rolle. Auch Abmahnungen, Kündigungen oder Mieterhöhungen müssen gegebenenfalls nachweisbar angekündigt werden.

Welche Fakten sollte der Vermieter beachten:

Die meisten Eigentümer glauben, dass die beste Art der Briefzustellung ein Einschreiben sei, am sichersten noch als Einschreiben mit Rückschein. Aber weit gefehlt! Einschreiben sind aus mehreren Gründen völlig untauglich. Das wichtigste Problem: Der Empfänger holt sie nicht ab. Denn es besteht kein Zwang oder Verpflichtung, Einschreiben abzuholen. Oder der Empfänger ist im Urlaub und verpasst die Lagerfrist unverschuldet.

Doch wer sich ohnehin vertragswidrig verhält oder rechtliche Schritte gegen seine Person erwartet, wird keinesfalls Einschreiben annehmen oder abholen. Dann geht das Einschreiben zurück und der Empfänger hat es nie erhalten. Der wichtige weitere Grund: Es lässt sich nicht nachweisen, was in dem Einschreiben steht.

Der Erhalt eines Schreibens kann nachgewiesen werden, nicht aber sein Inhalt. Dies gilt auch für Einwurfeinschreiben. Diese günstigsten Einschreiben haben zwar den Vorteil, dass der Empfänger bei Abwesenheit nichts abholen muss, weil der Einwurf quittiert wird und persönlicher Empfang nicht notwendig ist. Aber auch hier kann man keinen Inhalt nachweisen.

Insofern gibt es rechtlich nur zwei korrekte Möglichkeiten, ein Schreiben nachweisbar zuzustellen:

1. Die aufwändigere Art ist die Zustellung per Gerichtsvollzieher. Hierzu wird das Schreiben zweimal im Original erstellt und jeweils unterschrieben. Dann geht dieses Schreiben an den zuständigen Gerichtsvollzieher, der über die Gerichtsvollzieher-Verteilerstelle in Erfahrung gebracht werden kann. Und dieser stellt das Schreiben dann dem Mieter zu. Warum ist ein doppeltes Schreiben notwendig? Eins erhält der Empfänger, das andere geht mit dem Zustellvermerk an den Absender zurück. So kann auch vor Gericht der Inhalt nachgewiesen werden. Dieses Verfahren ist relativ aufwändig, es kostet Zeit und Geld.

2. Weiter gibt es die Zustellung eines Briefes per Zeugen, falls der Empfänger in der Nähe wohnt.

Dann empfiehlt sich die Zustellung per Zeugen. Dazu nimmt man das Schreiben und einen nicht verwandten „Dritten“ als Zeugen, der mit der Sache nichts zu tun hat. Am Briefkasten des Empfängers lässt man den Zeugen dann das Schreiben lesen. Komplette – also gegebenenfalls einschließlich aller Anlagen und Vollmachten. Anschließend sieht der Zeuge, wie der Brief, den er gerade gelesen hat, in den Briefkasten des Empfängers geworfen wird. Das reicht aus.

Im zweiten Fall wäre dies ein gerichtsfestes Zustellungsverfahren, denn der Zeuge wird namentlich nirgendwo erwähnt, braucht sich damit auch keine Sorgen zu machen. Behauptet der Empfänger später, er habe niemals ein Schreiben oder jedenfalls kein Schreiben dieses Inhalts erhalten, so kann vor Gericht der Zeuge benannt werden, der dann aussagen kann, was er wann gelesen und wo in den Briefkasten gesteckt wurde. Daher ist die Zustellung per Zeugen der einfachste und schnellste Weg einer sicheren Zustellung. Er sollte bei wichtigen Schreiben stets gewählt werden. So hat der Absender die Gewissheit, dass das Schreiben seinen Zweck auch erfüllt und nicht an mangelndem Zustellungsnachweis scheitert.

## AKTUELLES MIETRECHT

### Ist ein Sonnabend bei der Berechnung einer Kündigungsfrist von Wohnraummietverhältnissen als Werktag mitzuzählen?

Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat in seinem Urteil vom 27. April 2005 entschieden, dass der Sonnabend bei der Berechnung der so genannten Karenzzeit von drei Werktagen, die den Parteien eines Wohnraummietvertrags zur Wahrung der Kündigungsfrist zusteht, mitzuzählen ist, weil er ein Werktag im Sinne der gesetzlichen Regelung ist.

Die Klägerin war Mieterin einer Wohnung der Beklagten. Der Mietvertrag vom 22. Juni 2000 enthielt die Regelung, dass sich das zunächst bis zum 31. August 2001 befristete Mietverhältnis jeweils um ein Jahr verlängert, wenn es nicht unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten spätestens am dritten Werktag des ersten Monats der Frist schriftlich gekündigt wird. Mit Schreiben vom 3. Juni 2002 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis. Das Schreiben ging am 5. Juni 2002, einem Mittwoch, bei der Beklagten ein. Die Klägerin räumte die Wohnung zum 31. August 2002; sie zahlte jedoch im Hinblick auf ein Schreiben der Beklagten, in dem die Kündigung erst zum 31. August 2003 bestätigt wurde, die Miete bis Januar 2003.

Die Klägerin hat mit ihrer Klage die Rückzahlung der seit September 2002 an die Beklagte gezahlten Miete begehrt, insgesamt 3.311,59 Euro nebst Zinsen. Die Klage war in den Vorinstanzen ohne Erfolg. Der Bundesgerichtshof hat die vom Berufungsge-

richt zugelassene Revision der Klägerin zurückgewiesen.

Ein Anspruch gegen die Beklagte auf Rückzahlung der seit September 2002 gezahlten Miete gemäß § 812 Abs. 1 Satz 1 BGB hätte der Klägerin nur zugestanden, wenn ihre Kündigung das Mietverhältnis, das sich nach der vertraglichen Regelung jeweils um ein Jahr verlängerte, wenn es nicht gekündigt wurde, bereits mit Wirkung zum 31. August 2002 beendet hätte. Dies war jedoch nicht der Fall. Das Kündigungsschreiben der Klägerin ist nicht spätestens am dritten Werktag des Monats Juni 2002 bei der Beklagten eingegangen, wie es für eine fristgerechte Kündigung erforderlich gewesen wäre.

Nach der gesetzlichen Regelung in § 565 Abs. 2 Satz 1 BGB, die insoweit im Mietvertrag inhaltsgleich wiedergegeben ist, ist die Kündigung bei einem Mietverhältnis über Wohnraum spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Für die Rechtzeitigkeit der Kündigungserklärung kommt es grundsätzlich auf deren Zugang beim Kündigungsempfänger an. Die Kündigung war somit verspätet, wenn der 1. Juni 2002 ein Sonnabend bei der Berechnung der so genannten Karenzzeit von drei Werktagen mitzuzählen war.

Diese nicht unumstrittene Frage hat der Bundesgerichtshof bejaht. Er hat zunächst festgestellt, dass der Begriff des Werktags in der mietrechtlichen Kündigungsvorschrift nicht anders zu verstehen ist als in anderen gesetzli-

chen Bestimmungen und nach dem allgemeinen Sprachgebrauch. Nach dem Sprachgebrauch des Gesetzes ist der Sonnabend im Gegensatz zu Sonntag und Feiertagen als Werktag anzusehen. Dies ergibt sich aus zahlreichen gesetzlichen Bestimmungen, z.B. aus § 3 Abs. 2 des Bundesurlaubsgesetzes. Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus § 193 BGB, der den Sonnabend den Sonntag und Feiertagen gleichstellt, wenn dieser auf einen für die Abgabe einer Willenserklärung oder die Bewirkung einer Leistung bestimmten Tag oder den letzten Tag einer Frist fällt. Diese Bestimmung sollte nach der Gesetzesbegründung lediglich dem Umstand Rechnung tragen, dass mehr als die Hälfte der arbeitenden Bevölkerung am Sonnabend nicht mehr arbeitet, was zu Unzuträglichkeiten bei der Fristwahrung an diesem Tag führe. Am Charakter des Sonnabends als einem Werktag sollte hierdurch jedoch nichts geändert werden. Ob sich die Karenzzeit gemäß § 193 BGB verlängert, wenn der letzte Tag der Karenzfrist auf einen Sonnabend fällt, hatte der Bundesgerichtshof nicht zu entscheiden, da dieser Fall hier nicht vorlag.

Auch der allgemeine Sprachgebrauch stellt den Sonnabend nicht den Sonntag und Feiertagen gleich. Des Weiteren hat das Berufungsgericht zutreffend angenommen, dass sich bisher keine hiervon abweichende Verkehrsauffassung durchgesetzt hat, wonach der Sonnabend den Sonntag und Feiertagen gleichgestellt ist.

## Aktuelles Urteil zur Funkwellenproblematik

Wenn Sie als Steuerzahler/in bauliche Maßnahmen gegen „Mobilfunkwellen“ durchführen, können Sie die Kosten dafür nach wie vor nicht als „außergewöhnliche Belastungen“ steuerlich geltend machen. So ein Urteil des Finanzgerichts Baden-Württemberg (Az.: 13 V 1/05).

In dem Fall führte eine Frau über 8000 Euro unter anderem

für die Anbringung von metallfahndendurchwirkten Vorhängen zur Abschirmung von elektromagnetischen Wellen bzw. Tapezierarbeiten (Tapeten mit abschirmenden Alu-Folieneinsätzen) zum Schutz gegen die elektromagnetische Strahlung einer Mobilfunkbasisstation sowie eine baubiologische Beratung in ihrer Einkommensteuererklärung an.

Laut Finanzgericht muss die konkrete Gesundheitsgefährdung durch ein amtliches technisches Gutachten sowie ein amtsärztliches Zeugnis belegt werden. Und gerade dort liegt rechtlich der „Hase im Pfeffer“ – wer kann schon als Kritiker diese enormen gesetzlich erforderlichen Schwellen überwinden. (Weitere Informationen auf Seite 5)

## Ein Abenteuerspielplatz im eigenen Garten?

Spielgeräte sollen den Kindern einen maximalen Spaß garantieren, müssen jedoch vom Privateigentümer zuverlässig geplant werden und maximale Sicherheit bieten. Die Montage der Anlage sollte daher möglichst von qualifizierten Handwerkern in fachgerechter Form erfolgen.

Kinder wollen spielen und sollen ab und zu auch ruhig mal etwas toben. Am besten geht das natürlich an der frischen Luft. Wenn die Sonne scheint, locken

z.B. Spielplätze. Der absolute Renner sind zurzeit Abenteuerspielplätze, denn hier kann das Kind nicht nur nach Herzenslust kraxeln und rutschen, sondern auch die Fantasie ausleben. Da wird schon mal der Kletterturm zur Ritterburg! Doch wie steht's um die Sicherheit der kleinen Racker?

Damit die Freude ungetrübt bleibt, ist es einfach ideal, wenn sich der Abenteuerspielplatz im heimischen Garten befindet und Sie so immer ein waches Auge auf das lustige Treiben haben können. Außerdem ist es für die Sicherheit Ihrer kleinen Burgfräuleins und Drachentöter von unverzichtbarer Wichtigkeit, dass Sie sich bereits vor der Anschaffung eines Gartenspielgeräts von einem qualifizierten Fachmann beraten lassen. Sichern Sie sich als Eigentümer auf alle Fälle ab, indem Sie ein Schilder anbringen, auf welchen Eltern auf ihre individuellen Pflichten der Beaufsichtigung hingewiesen werden, und vor allem, dass die Benutzung des Privatspielplatzes auf eigene Gefahr erfolgt.



Spielplatzgeräte aus dem Holzfachhandel (z.B. www.holzland.de) sind in der Regel sicher und bei den Kindern beliebt. Dennoch haben Eltern generell ihrer Aufsichtspflicht nachzukommen.

## IMPRESSUM



## Haus & Grund

Ausgabe für  
Mecklenburg-Vorpommern

Herausgeber:  
LV Haus & Grund  
Mecklenburg-Vorpommern e.V.  
Mecklenburgstraße 64  
19053 Schwerin  
Tel. (0385) 5777-410  
Fax (0385) 5777-411

Redaktion M-V:  
Erwin Mantik  
Haus & Grund  
Mecklenburg-Vorpommern  
Mecklenburgstraße 64  
19053 Schwerin  
Tel. (0385) 5777-410  
Fax (0385) 5777-411

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

Adressänderungen:  
Tel. (0385) 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 Ihrem H&G-Verein, damit dieser noch besser in unserem Blatt einbezogen werden kann. Rufen Sie bitte die H&G-Geschäftsstelle in Schwerin an, wenn Sie an einer Mitgestaltung interessiert sind.

Ihre Redaktion  
H&G M-V

# Gibt es Abwehransprüche gegen den Betrieb von Mobilfunkanlagen?

von Prof. Dr. Kniep (gekürzt)

Die ungebremste Expansion bezüglich der Aufstellung von Mobilfunkbasisstationen in der Bundesrepublik geht durch den Aufbau des UMTS-Netzes unverändert weiter trotz der zahlreichen Einsprüche von Bürgerbewegungen und zahlreicher Bürgerproteste. Zwar hat der BGH mit Urteilen vom 13.02.2004 u.a. zum Ausdruck gebracht, dass bei Einhaltung der in Gesetzen oder Rechtsverordnungen im Sinne des § 906 Abs. 1 S. 2 BGB festgelegten Grenzwerte oder Richtwerte eine Indizwirkung dahingehend eintritt, dass eine nur unwesentliche Beeinträchtigung vorliegt und in diesem Fall die Ansprüche bezüglich des Betriebs einer seit 1999 auf einem Kirchortum errichteten Mobilfunkstation abgelehnt. Das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) hat in einem Nichtannahmebeschluss ebenfalls die Auffassung vertreten, dass die Grenzwerte nach der 26. BImSchV nach dem Stand der Wissenschaft und Forschung Gewähr dafür bieten würden, dass durch den Betrieb von Mobilfunkanlagen keine Gesundheitsgefährdungen für Personen zu befürchten seien. Diese Entscheidung wird jedoch überbewertet, zumal es sich hier nur um einen Nichtannahmebeschluss handelt und keineswegs um eine Entscheidung des Plenums oder eines Senats des BVerfG.

Nachdem sich das BVerfG in NJW 2002, 1638 ff. zu der Frage der Anwendung des Art. 20a GG nicht geäußert hat und bislang zur Problematik der gesundheitlichen Gefährdungen auch keinerlei Entscheidungen des höchsten deutschen Gerichts vorliegen, hat sich zwischenzeitlich u.a. der Verwaltungsgerichtshof (VGH) Baden-Württemberg zu der Staatszielbestimmung des Art. 20a GG geäußert. Nach Ansicht dieses Verwaltungsgerichts ist es u.a. mit der aus Art. 2 Abs. 2 S. 1 GG folgenden Pflicht des Staates zum Schutze der menschlichen Gesundheit vereinbar, dass die Grenzwerte nach § 2 der BImSchV keinen Schutz gegen nicht auszuschließende, derzeit wissenschaftlich aber nicht belegbare Gefährdungen durch so genannte athermische (biologische) Wirkungen hochfrequenter elektromagnetischer Felder bieten. Dabei vermag auch die Staatszielbestimmung des Art. 20a GG die Schutzpflicht nach Art. 2 Abs. 2 S. 1 GG schon deshalb nicht zu einer Vorsorgepflicht gegen solche hypothetischen Gefahren elektromagnetischer Felder zu verdrängen, weil diese nicht über eine Schädigung der natürlichen Lebensgrundlagen, sondern unmittelbar auf den Menschen einwirken. Dieser Rechtsprechung kann jedoch nicht gefolgt werden. Es ist zwar richtig, dass die BImSchV einerseits auf § 23 Abs. 1 S. 1 BImSchG fußt. Jedoch hat der VGH

zum Ausdruck gebracht, dass in der Verordnung selbst nur die so genannten thermischen Wirkungen aufgeführt sind, obgleich die Rechtsgrundlage für die 26. BImSchV auch sehr wohl die so genannten athermischen Wirkungen beinhaltet.

Es stellt sich somit überhaupt die Frage, ob der Verordnungsgeber von der Verordnungsbefugnis des § 23 ausreichend Gebrauch gemacht hat, wenn er seinerzeit in Ausführung des § 23 BImSchG nur die so genannten thermischen Wirkungen und nicht die so genannten athermischen Wirkungen in der Verordnung niedergelegt hat. Insoweit bedarf es dringender Überprüfungen durch die Fachgerichte.

Unabhängig davon ist weiter zu prüfen, welche rechtliche Bedeutung die so genannte Standortbescheinigung der Regulierungsbehörde hat. Nach meiner Ansicht stellt sie einen Verwaltungsakt dar, gegen den die betroffene Nachbar ein Rechtsmittel vor den Verwaltungsbehörden bzw. Verwaltungsgerichten haben muss, zumal sie Außenwirkung hat. Bislang sind zumindest jedoch keine Entscheidungen bekannt, wonach dem betroffenen Bürger die Möglichkeit eröffnet wird, gegen diese Festlegung der Mobilfunkwerte anzugehen. Problematisch ist auch die Meinung, die beispielsweise bei der o.a. Entscheidung des VGH zum Ausdruck kommt, dass die Einschränkungen des Schutzes auf nachweisbare Gesundheitsgefahren gerichtlich nicht beanstandet werden kann. Es mag zwar sein, dass nach der Rechtsprechung des BVerfG der Staat mit Blick auf Art. 2 Abs. 2 S. 1 GG nicht verpflichtet ist, Vorsorge gegen rein hypothetische Gesundheitsgefahren zu treffen. Andererseits ist jedoch der Staat sowohl aufgrund Art. 20a GG als auch nach Art. 74 EGV verpflichtet, Vorsorge zu treffen. Wenn in diesem Zusammenhang unter Bezugnahme auf § 146 Abs. 4 VwGO seitens des VGH die Meinung vertreten wird, dass die notwendige Begründung fehlt, dann übersieht das Gericht die nach § 86 VwGO obliegende Aufklärungspflicht und vor allem den Untersuchungsgrundsatz. Der Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 103 Abs. 1 GG i. V. m. dem unberechtigten Übergehen eines Beweisantrages stellt die Verletzung rechtlichen Gehörs dar und ist ein Verfahrensfehler, der sogar die Zurückweisung durch das Berufungsgericht und die Revision rechtfertigen könnte.

Zwar ist die Staatszielbestimmung des Art. 20a GG nur an den Staat bzw. dessen Zuständigkeitsträger nicht an Private gerichtet. Art. 20a GG konstituiert jedoch eine bestimmte materielle Wertentscheidung zu Gunsten des Umweltschutzes, die jedoch, und insoweit ist der bislang noch herrschenden Verfassungskommentierung zu

folgen, erst einer aktuellen Umsetzung bzw. einer konkreten Aktualisierung durch den Gesetzgeber bedarf. Daneben wird jedoch die Verantwortung für den Umweltschutz auch an die vollziehende Gewalt und an die Rechtsprechung adressiert, wobei es keiner ausdrücklichen Nachordnung bedarf, sondern insoweit eine Gleichordnung besteht. Da sich Art. 20a GG unmittelbar am Art. 20 Abs. 3 GG orientiert, ist insoweit das Verhältnis aller drei Staatsgewalten untereinander maßgebend und es besteht keinerlei hierarchische Differenzierung zwischen der legislativen, der exekutiven und judikativen Staatsgewalt. Gerade weil die Anforderungen des Umweltschutzes mit anderen öffentlichen und privaten Belangen konkurrieren, ist eine Gesamtschau von Ökonomie und Ökologie gefragt. Wenn jedoch wie hier in der BImSchV eindeutig Informationsinteressen im Vordergrund stehen und das Grundrecht des Einzelnen auf körperliche Unversehrtheit nach Art. 2 Abs. 2 GG belastet wird, ist der gesetzgeberische Entscheidungsspielraum insoweit verengt, dass eine Ausübung der Ökonomie nur im Rahmen der gerichtlichen Nachprüfbarkeit gewährleistet ist. Nachdem jedoch der Gesetzgeber und der Verordnungsgeber bislang davon abgesehen haben, die Grenzwerte zu senken, obgleich die Nachbarstaaten geringere Grenzwerte haben (z.B. Schweiz, Österreich, Italien), ist unseres Erachtens eine besondere Verantwortung der Exekutive und Judikative gegeben. Das heißt: Die Exekutive und die Judikative sind ebenfalls verantwortliche Adressaten des Schutzauftrages des Art. 20a GG. Da der Vorrang von Gesetz und Ge-

setzgeber unseres Erachtens nicht aus Art. 20a GG entnehmbar und wesentlich tangiert ist und die verfassungsrechtliche Verantwortung für den Umweltschutz vom Gesetzgeber in vollem Umfang nicht mehr trotz entsprechender Hinweise der Wissenschaft gegeben sind, sind unseres Erachtens die Exekutive und die Judikative gehalten, entsprechende Wertforderungen zu erheben. Gerade wenn wie hier eine Gesundheitsgefährdung vorliegt und die gesetzgeberische Steuerungsfunktion nicht voll ausgeübt wird, müssen an deren Stelle nicht zuletzt unter Hinweis auf Art. 174 EGV Exekutive und Judikative an diese Stelle treten, zumal bereits in den Materialien aus der BImSchV im Jahre 1996 eine gewisse Anpassungspflicht aufgeführt ist, deren Beantwortung bislang der Verordnungsgeber nicht nachgekommen ist.

Soweit in der Entscheidung des VGH zum Ausdruck kommt, dass nach dem Grundsatz funktionsgerechter Aufgabenverteilung es nicht Sache der Gerichte, sondern des Verordnungsgebers ist, die Schutzpflicht der von ihm festgelegten Grenzwerte nach dem Stand der Forschung zu beurteilen und hierfür geeignete Vorkehrungen zu treffen, ist nach unserer Meinung durch die langjährige Nichtanpassung nunmehr die Judikative selbst gehalten, ggf. durch Vorlage nach Art. 100 GG die Anpassungspflicht zu rügen. Wenn trotz Vorlage zahlreicher medizinischer Studien die Meinung vertreten wird, dass diese wissenschaftliche Erläuterung nicht dazu geeignet sei, den Zusammenhang zwischen elektromagnetischen Feldern und Gesundheitsbeeinträchtigungen zu führen, dann wird diese Argu-

mentation Folgendes zumindest in Frage stellen: So haben beispielsweise die Betriebsräte eines Mobilfunkunternehmens es nicht mehr erlaubt, dass auf deren Gebäude derartige Mobilfunkstationen errichtet werden. Auch haben bekannte Haftpflichtversicherer es abgelehnt, Mobilfunkunternehmen künftig zu versichern. Hinzu kommt, dass gerade wegen der nicht ausgeschlossenen Kausalität zwischen Elektromog und Gesundheitsgefährdung die Kommunen aufgrund der Vereinbarung von 2001 ein Mitwirkungsrecht bei der Auswahl von Standorten haben, wo künftig derartige Mobilfunkstationen errichtet werden sollen. Zwar gibt diese Vereinbarung den einzelnen Kommunen keinen Rechtsanspruch darauf, in allen Fällen der Errichtung von Mobilfunkstationen auf privaten Grundstücken beteiligt zu werden. Andererseits dürfte daraus eine Verpflichtung für die eingehende Kommune bestehen, ggf. in sensiblen Bereichen (z.B. Krankenhäuser, Schulen, Kindergärten) durch Festlegung bestimmter Gebiete die Auswirkungen von Mobilfunkanlagen auszuschließen. Da im zunehmenden Maße die Mobilfunkanlagen auch in reinen Wohngebieten erbaut werden, stellt sich bei Anwendung der o.a. BGH-Rechtsprechung die Frage, welche Abwehrmöglichkeiten der Bürger/Nachbar hat. Zunächst ist die Ansicht einzelner Landesbehörden zu beanstanden, wonach bei nachträglichen Änderungen der Landesbauordnung und Verfahrensfreiheit bis 10 m Masthöhe auch für in der Vergangenheit ohne Baugenehmigung errichtete Masten keine Genehmigung mehr eingeholt werden muss. Dies

verstößt gegen Grundsätze eines Rechtsstaates, wenn bei formellen Verstößen gegen den Genehmigungsvorbehalt diese Verstöße nicht verfolgt werden.

Von besonderer Bedeutung ist die Erkenntnis, dass im zunehmenden Maße die einzelnen Mobilfunkbetreiber jeweils auf den entsprechenden Gebäuden einen eigenen Mast mit entsprechenden Sendeeinrichtungen einrichten wollen, obgleich nach dem Minimierungsgebot ein derartiger Anspruch kaum begründbar ist. Gerade unter Bezugnahme auf Art. 20 GG erfordert es der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, der seinerseits aus dem Rechtsstaatsprinzip folgt, zur Erreichung des Erfolgs den Einsatz des mildesten Mittels. Dazu gehört es auch, dass nach Möglichkeit auf einem Mobilfunkmast künftig mehrere Betreiber, falls an dieser Stelle zulässig, die entsprechenden Einrichtungen anbringen sollten. Vor allem ist es nach wie vor umstritten, ob die Anbringung zusätzlicher UMTS-Einrichtungen verfahrensfrei ist oder ob dies eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung darstellt. Meines Erachtens ist dies eine rechtserhebliche Nutzungsänderung und ist ggf. nicht von der Verfahrensfreiheit i. S. d. LBO gedeckt, zumal eine weitere Nutzungsart hinzukommt und die finanziellen Interessen der Mobilfunkbetreiber und nicht Gründe des Wohls der Allgemeinheit im Vordergrund stehen dürften. Nach wie vor ist es den Betreibern von Mobilfunkanlagen nicht gelungen, den Beweis zu erbringen, dass der Betrieb keine Gesundheitsschäden hervorruft. Auch der BGH schließt in den beiden o.a. Entscheidungen derartige Schäden nicht aus.

[www.handwerk-handel-dienstleistungen.de](http://www.handwerk-handel-dienstleistungen.de)

## Bereits vor einem Einbruchschaden sicherheitsorientiert handeln

Unsere Redaktion der Zeitung Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern führte ein Interview über den Einsatz von Sicherheitssystemen mit Frau Gabler vom Bublitz-Regionalbüro für Sicherheitstechnik in Stäbelow bei Rostock.

**Frage:** „Warten Sie nicht, bis das Kind in den Brunnen gefallen ist“ – Diese mahnende Weisheit an ihre Kunden ist immer wieder von den Firmen zu vernehmen, die Produkte der Sicherheitstechnik und des Brandschutzes anbieten. Welches sind Ihrer Meinung nach die Hauptgründe dafür, dass sich Hausbesitzer meist nach einem Einbruch oder einem Brandschaden um die entsprechenden Alarmsysteme kümmern?

**Antwort:** Fast 90 Prozent unserer Kunden haben einen Einbruch „hinter sich“ und entschließen sich erst dann zum Kauf unseres Alarmsystems. Da wird wohl am falschen Ende gespart.

**Frage:** Warum muss es häufig soweit kommen?

**Antwort:** Nun, fast alle Betroffenen sind der Ansicht, dass die Anschaffungskosten der Alarmanlage zu hoch seien. Weiterhin wird geäußert: Bei mir ist nichts zu holen; ich bin doch versichert; ich habe einen Hund etc.

**Frage:** Was die von Ihnen u.a. angesprochenen hohen Kosten beispielsweise kabel- oder funkgesteuerter Einbruchmeldeanlagen betrifft: Sie sprechen in Ihren Prospekten bei dieser Alarmanlage von einem fairen und erschwinglichen Preis.



Warten Sie nicht, bis das Kind in den Brunnen gefallen bzw. der Einbrecher in Ihrem Haus eingestiegen ist. Beugen Sie vor – sichern Sie jetzt Ihr Haus oder Ihre Wohnung!

**Antwort:**

1. Bei uns entfallen Handwerker- und somit Installationskosten, d.h., wir benötigen bei unserem zuverlässigen System keine lästigen Sensoren, Magnetkontakte, Bewegungsmelder etc.
2. Durch die hohe Akzeptanz dieser Alarmanlage kann kostengünstig produziert werden. Daher wird dieses Alarmsystem schon für unter 1500 Euro angeboten.

**Frage:** Können Sie einmal in wenigen Sätzen erklären, wie das von Ihnen angebotene Alarmsystem, das durch den Hersteller

als „Hightechsystem der neuen Generation in der Sicherheitstechnik“ bezeichnet wird, funktioniert?

**Antwort:** Das Prinzip ist ganz einfach: INFRASCHALL. Das Alarmsystem misst das behende Luftvolumen der zu sichernden Räume. Jedes Luftvolumen hat eine bestimmte Schwingung. Diese Schwingung kann man messen oder aber auch hören: Wenn Sie z.B. eine kleine Muschel ans Ohr halten, dann hören Sie ein helles Rauschen. Bei einer großen Muschel ist das Rauschen tiefer.

Beim Haus ist das Luftvolumen so groß und daher das Rauschen so tief, dass das menschliche Ohr es nicht wahrnimmt. Diese tiefe Schwingung heißt Infraschall. Es sind Schwingungen zwischen 1 bis 16 Hz. Da das Alarmsystem nach einem physikalischen Gesetz arbeitet, ist es absolut fehlerfrei und reagiert nicht auf Sturm, Gewitter, Überschallknall oder wenn ein Vogel an die Scheibe fliegt.

**Frage:** Skizzieren Sie bitte die aus Ihrer Sicht wichtigsten und bedeutsamsten Vorteile und Vorzüge des Alarmsystems.

**Antwort:**

1. Sicherung aller Fenster und Außentüren über mehrere Etagen bis 600 m<sup>2</sup>
2. Installations-, montage- und elektrosmogfrei

3. Nach Aktivierung können sich Bewohner und Haustiere vollkommen frei im Haus bewegen

4. Schon der Einbruchversuch wird gemeldet. Der Einbrecher ist noch draußen, also noch nicht im Haus!

5. Hohe Kaufsicherheit: Die Einbruchmeldeanlage kann man sich kostenlos und voll funktionsfähig im eigenen Objekt vorführen lassen. Dadurch erfährt man vor einem Kauf, was einen erwartet. Man kauft also keine „Katze im Sack“.

6. Das Alarmsystem kann auf Wunsch jederzeit nachgerüstet werden: Funk-Rauchmelder, telefonische Alarmweiterleitung bei Einbruch und Feuer, Funk-Fernbedienung mit Not-/Panikalarm – der „Retentionsanker“ in einer Notsituation, z.B. Krankheit, Gebrechlichkeit, Unfall.

Übrigens: über 40.000 verkaufte Geräte in Deutschland sprechen für sich.

Weitere Infos:  
[www.bublitz-alarm.de](http://www.bublitz-alarm.de)



79 € Sonderpreis nur für HAUS & GRUND Mitglieder

### MITTEILUNG

#### H & G – Parchim e.V. informiert

In der Zeit vom 01.08.05 bis zum 31.08.05 fällt die Beratung unserer Mitglieder im Vereinsbüro in der August-Bebel-Str. 1 in Parchim aus.

Wir erwarten Sie am 06. September 2005 wieder zur ersten Beratung nach der Sommerpause zur üblichen Uhrzeit. Zu dieser Beratung ist auch Rechtsanwalt Hübner anwesend. Eine telefonische Voranmeldung ist erwünscht.

Allen Mitgliedern eine schöne Urlaubszeit!

Der Vorstand

Heinz Haack

## Vermieter und Mieter sollten gemeinsam auf „Nummer Sicher“ gehen

Alle zwei Minuten wird in Deutschland eingebrochen. Kein Wunder also, dass sich viele Menschen auch zu Hause um ihre Sicherheit und Geborgenheit sorgen und entsprechende Gegenmaßnahmen ergreifen. Wer aber trägt für die Sicherheit in Mietwohnungen die Verantwortung und damit auch die Kosten?

Für den einen reicht das hochwertige Türschloss, für den anderen kommt nur der Einbau einer Alarmanlage infrage, um sein Haus oder die Wohnung sicherer zu machen. Vermieter hingegen sind grundsätzlich weniger in der Pflicht. Rechtlich gehen die Pflichten des Vermieters eines Mehrfamilienhauses in der Regel über verschließbare Eingangstüren und Wohnungstüren nicht hinaus.

Zwar sollen „Gesundheit und Eigentum des Mieters geschützt werden“, es gilt rechtlich jedoch ein sicherungstechnischer Zustand als anerkannt, wenn er bei Besichtigung und Vertragsschluss vorhanden war – also ohne vom Mieter beanstandet zu werden. Eine Nachbesserung kann in der

Regel nicht verlangt werden, es sei denn, die vorhandenen Einrichtungen erweisen sich nach dem Einzug als mangelhaft.

Weitergehende Einbruchsicherungen sind dann Sache des Mieters. Wenn dabei die Gebäude-substanz berührt wird, muss der Vermieter einwilligen. Der Eigentümer kann dem Mieter den Einbau von Sicherheitstechnik im allgemeinen nicht verwehren. Der Mieter ist jedoch rechtlich verpflichtet, bei Mietvertragsende den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Legt der Vermieter Wert darauf, muss die Sicherheitstechnik wieder entfernt werden. Daher ist es ratsam, darauf zu achten, dass der Mieter entsprechende Maßnahmen auf jeden Fall im Voraus mit dem Vermieter abstimmt und der Vermieter sich schriftlich für den Fall eines eventuell erforderlichen Rückbaus durch Unterschrift des Mieters zu dieser Verpflichtung absichert. Derartige bauliche Änderungen berechtigen den Vermieter außerdem zu einer Erhöhung der Miete als „Wertverbesserungszuschlag“.

In der Regel haben beide Seiten ein Interesse an einer besseren Sicherheitsausstattung und profitieren davon. Weil die Sicherheit des Hauses oder der Wohnlage zunehmend zu einem Vermietargument wird, sind einbruchhemmende Eingangstüren und geprüfte Türschlösser in vielen Wohnanlagen mittlerweile Standard. In rechtlichen Fragen sollten sich Vermieter in ihren Haus & Grund®-Beratungen im Verein vor Ort umfassende Ratschläge einholen, was der Vermieter praktisch abzuklären hat und was er ggf. schriftlich festhält.

Anders liegt der Fall bei einer besonderen Gefährdung: Ist es bereits mehrfach zu Einbruchversuchen in eine Wohnung gekommen, kann der Mieter auf Kosten des Vermieters besondere Sicherungsmaßnahmen verlangen. Der Einbau von geprüfter Sicherheitstechnik sollte allein aus Versicherungsgründen immer vom Fachmann erfolgen, fehlerhafte Installationen machen die hochwertigsten Vorrichtungen oft wirkungslos.

Ma H&G M-V



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 persönlich 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

## Probleme mit dem Gemeinschaftseigentum

**Frage:** Auf der letzten Eigentümerversammlung wurde beschlossen, dass einige Balkone unserer Wohneigentumsanlage, in welcher ich eine Eigentumswohnung im Erdgeschoss ohne Balkon besitze, sanierungsbedürftig sind. Jetzt hat der Hausverwalter behauptet, dass die Balkone Gemeinschaftseigentum sind und mich die Sache auch betrifft. Ist das denn rechtlich überhaupt zulässig?

**Antwort:** Zwar sind die Balkone innerhalb einer Wohneigentümergelegenheit im Gebrauch prinzipiell Sondereigentum, weil sie nur für die Benutzung des jeweiligen Eigentümers der Wohnung, durch die sie erreichbar sind, zugeordnet sind. Aber alle Bauteile, die optische Außenwirkung oder statische Funktionen am Gebäude haben, sind grundsätzlich zwingend Gemeinschaftseigentum. Insofern

sind die Balkone generell Gemeinschaftseigentum, soweit es die tragenden Schichten und die äußere Gestaltung betrifft. Die Balkonplatte, Balkongitter, Balkonbrüstung, Balkontür, Balkonfenster (bezüglich der Außenseiten), Balkondecken und die Isolierungsschichten sind also Gemeinschaftseigentum. Arbeiten hieran sind generell von der Eigentümergemeinschaft zu bezahlen.

Damit bleibt für das Sondereigentum in der Regel die Deckschicht (Holz- oder Plattenbelag) und innenseitige Ausstattung, also z.B. nicht von außen einsehbare Balkonverkleidungen übrig. Wegen der diffizilen Unterscheidungen ist jedoch in jedem Einzelfall stets zu prüfen, ob Sanierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum ausgeführt werden. Schäden am Gemeinschaftseigentum sind da-

her auf Gemeinschaftskosten zu beseitigen. Hieran sind, sofern in der Teilungserklärung nicht ausnahmsweise etwas anderes vereinbart wurde, alle Eigentümer anteilig beteiligt, unabhängig davon, ob sie einen Balkon haben oder nicht. Die Teilungserklärung bzw. eine Gemeinschaftsordnung kann allerdings auch für Teile, die Gemeinschaftseigentum sind, abweichende Kostentragungsregelungen vorsehen. Dies muss aber ausdrücklich und klar vertraglich geregelt sein. Da jeder Wohnungseigentümer einen rechtlich einklagbaren Anspruch auf die Beseitigung von Schäden am Gemeinschaftseigentum hat, müssen Schäden auch beseitigt werden. Ein Beschluss der Gemeinschaft, dass vorhandene Schäden an einem Balkon nicht beseitigt werden, wäre somit rechtswidrig.

## ENERGIEBERATUNGSTIPP

## Höhere Zuschüsse für Solaranlagen

Seit dem 1. Juli 2005 werden Verbraucher beim Einbau einer kombinierten thermischen Solaranlage zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung mit einem erhöhten Zuschuss von 135 Euro je Quadratmeter Kollektorfläche belohnt. Bei einer Standardanlage für einen durchschnittlichen 4-Personen-Haushalt können so ca. 1350 bis 2000 Euro Förderung in Anspruch genommen werden. Dabei sind Einsparungen bei den Heizkosten von ca. 350 bis 450 Euro, je nach Ölpreis, pro Jahr zu erzielen. Und da der Ölpreis aller Voraussicht nach nicht sinken wird, ist es nach Angaben der Verbraucherzentrale M-V eine wirtschaftlich Gewinn bringende Investition in die Zukunft.

Um in den Genuss der Förderung zu kommen, ist bei einer

Solaranlage mit Flachkollektoren eine Mindestkollektorfläche von 10 m<sup>2</sup> und beim Einsatz von Vakuumröhrenkollektoren von mindestens 8 m<sup>2</sup> Voraussetzung. Je Quadratmeter Kollektorfläche ist der Pufferspeicher für die Heizung mit 50 bzw. 60 l zu veranschlagen. Damit ist die Bezuschussung von solchen Kombianlagen im Vergleich zu den rein thermischen Warmwasseranlagen, für die der Fördersatz auf 105 Euro je Quadratmeter leicht absenkt wurde, erheblich lukrativer geworden. Dies macht auch Sinn, denn neben den Einsparungen von ca. 10 Prozent der Energieerzeugung zur Brauchwasserbereitung leistet eine solche kombinierte Anlage nochmals einen Sparbeitrag von ca. 15 Prozent bis 25 Prozent am Jahresheizenergiebedarf eines

Hauses. Dies dient nicht nur der CO<sub>2</sub>-Einsparung und dem Klimaschutz, sondern macht sich bei den ständig steigenden Öl- und Gaspreisen auch wirtschaftlich spürbar bemerkbar. Daher sollte gerade im Neubau diese moderne Technik grundsätzlich berücksichtigt werden. Und auch bei der Modernisierung einer bestehenden Heizungsanlage ist zu prüfen, ob die Realisierung einer Kombianlage in Betracht kommt. Zudem zu der Förderung auch die Kreditanstalt für Wiederaufbau im Rahmen der CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierung mit attraktiven, zinsverbilligten Darlehen beiträgt.

Adressen der Verbraucherzentrale M-V in Ihrer Region können Sie auch über die Haus & Grund® M-V Geschäftsstelle Schwerin erfahren.

## Schmutz bleibt draußen

Für viele Gelegenheiten und bei zahlreichen Arbeiten im Vorgarten sind Gummistiefel eine ideale Fußbekleidung. Sie sind häufig nass und stark verschmutzt. Der nützliche und praktische Stiefelboy (siehe Bild) sorgt dafür, dass sie nach der Arbeit schon bald wieder wie neu aussehen. Er verfügt über vier nützliche Funktionen. Mit den



zwei Schmutzabstreifern kann der grobe Dreck entfernt werden. Die Bürste mit stabilen Borsten besorgt den Rest. Mithilfe des Stiefelknechts ist auch das Ausziehen problemlos möglich. Auf den Abtropfschalen können zwei Paar Stiefel gut belüftet trocknen und aufbewahrt werden.

## Freie Bahn im Regenrohr

Alle Jahr wieder Ärger über verstopfte Fallrohre der Dachrinne durch Laubflug. Das kann zum kostspieligen Dauerbrenner werden, insbesondere wenn das Haus in der Nähe von großen Bäumen steht. Doch jetzt gibt es eine gute Nachricht für geplagte Hausbesitzer. Der patente, neue Regenrohrschutz besteht aus einem speziellen, engmaschigen

zweiteiligen Metallgitter. Es wird direkt auf den Abfluss der Dachrinne gesetzt und hält dort wirkungsvoll Laub und Schmutz zurück. So erspart man sich Ärger und hohe Reinigungs- bzw. Reparaturkosten. Das Gitter ist aus witterungsbeständigem Aluminium hergestellt und kann in guten Baufachmärkten erworben werden.



Ein Gitter vermindert das Verstopfen des Fallrohrs durch Eindringen von Laub

## Leuchtende Pflastersteine

Mit dem neuen, leuchtenden Pflasterstein werden architektonische und gestalterische Träume wahr. Dieser leuchtende Wegweiser findet seinen Einsatzbereich nicht nur im klassischen Pflaster, sondern auch in Gehwegplatten, Treppenstufen, in Fassaden, Brunnen, Gärten und Dächern kann er dank seiner 12-V-LED-Technologie problemlos integriert werden. Das Material ist witterungsbeständig und UV-sta-

bil. Die LED-Technologie erlaubt erstmals den festen Einbau des Leuchtmittels in der Leuchte. LEDs haben eine Lebensdauer von bis zu 100.000 Stunden. Bei einer geschätzten täglichen Betriebszeit von 8 Stunden lässt sich eine 35-jährige Lebensdauer erzielen. Sie sind in vielen verschiedenen Größen und Formen erhältlich.

Weitere Infos: <http://www.leuchtstein.de>

## DARGUN UND WISMAR

Liebe Mitglieder,

der Verein Haus & Grund® Dargun e.V. hat der Landesgeschäftsstelle mitgeteilt, dass er sich zum 30.06.2005 aufgelöst hat. Somit ist dies bereits (nach Wismar) der zweite Verein des Landesverbandes Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern, der in 2005 seine Arbeit einstellte.

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer der betroffenen Regionen des Landes können selbstverständlich die Haus & Grund® M-V-Verbandszeitung weiterhin abonnieren.

Wenden Sie sich an die Landesgeschäftsstelle in Schwerin (Tel. 03 85-5 77 74 10 Frau Ziesemer).

## 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	Sprechzeiten		wo...
			wann...	wo...	
Anklam	Holger Krüger	039 71 / 24 31 30	2. und 4. Di im Monat	16 – 18 Uhr	17389 Anklam Pasewalker Allee 23
Boizenburg	Jens Prötzig	03 88 47 / 5 45 26	1. Fr im Monat	19 – 21 Uhr	19258 Boizenburg Schützenstr. 7
Friedland	Norbert Räth	03 96 01 / 2 16 60	Di 9-12 und Do 9 – 12 + 13 – 17 Uhr	(od. tel. Ver.)	17098 Friedland Marienstr. 17
Graal-Müritz	Hans-Jürgen Grönert	03 82 06 / 70 60	Termine nach telefonischer Vereinbarung		18181 Graal-Müritz Löwenzahnweg 3
Greifswald	Eckehard Bürger	03 83 34 / 5 001 59	Mo 17 – 18 Uhr		17489 Greifswald Wiesenstr. 18
Hagenow	Günter Westendorf	03 88 3 / 72 22 71	1. Mi im Monat	17 – 18 Uhr (oder tel. Ver.)	19230 Hagenow Fritz-Reuter-Str. 11
Malchow	Frank Eckstein	03 99 32 / 1 39 53	Termine nach telefonischer Vereinbarung		17213 Malchow Kurze Str. 23
Neubrandenburg	Jens Arndt	03 95 / 4 21 17 49	2. Mo im Monat	17 – 19 Uhr	17033 Neubrandenburg Südbahnstr. 17
Neustrelitz	Ursula Peuker	03 98 1 / 20 62 64	Termine nach telefonischer Vereinbarung		17235 Neustrelitz Louisenstr. 18
Parchim	Manfred Paßgang	03 87 1 / 26 51 84	Di 16 – 18 Uhr	(oder tel. Vereinbarung)	19370 Parchim August-Bebel-Str. 1
Rechlin	Jürgen Krämer	03 98 23 / 2 13 97	Termine nach telefonischer Vereinbarung		17248 Rechlin Müritzstraße 26
Ribnitz-Damgarten	Margrid Parr	03 82 1 / 81 29 76	Mo – Fr 8 – 16 Uhr		18347 Ribnitz-Damg. Lange Str. 86
Rostock	Bernd Läufer	03 81 / 4 55 8 74	Mo 17 – 19 und Do 10 – 12 Uhr		18057 Rostock Neubramowstr. 12
Schwerin	Monika Rachow	03 85 / 5 77 74 10	Mo 18 – 19 und Mi 14 – 17 Uhr		19053 Schwerin Mecklenburgstr. 64
Stralsund	Werner Murzynowski	03 83 1 / 29 04 07	Di und Do 16 – 19 Uhr		18439 Stralsund Am Knieperwall 1 a
Uecker-Randow	Michael Ammon	03 97 3 / 4 38 00	Termine nach telefonischer Vereinbarung		17309 Pasewalk Stettiner Str. 25 c
Waren	Özden Weinreich	03 99 28 / 50 26	1. Do im Monat	17 – 19 Uhr (oder tel. Ver.)	17219 Waren S.-Marcus-Str. 45
Usedom (Insel)	Dietrich Walther	03 83 6 / 60 04 39	1. Fr im Monat	17 – 19 Uhr (oder tel. Ver.)	17450 Zinnowitz Neue Strandstraße 35
Rügen (Insel)	Jochen Richter	03 83 92 / 2 23 17	Termine nach telefonischer Vereinbarung		18546 Sassnitz Bachstraße 50

### Landesverband Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern

H&G M-V / Präsident	Lutz Heinecke	03 85 / 5 77 74 10	Mo 17 – 19 Uhr	19053 Schwerin Mecklenburgstr. 64
Landesgeschäftsstelle	Frau Ziesemer	03 85 / 5 77 74 10	Mo 18 – 19 und Mi 14 – 17 Uhr (oder tel. Ver.)	19053 Schwerin Mecklenburgstr. 64
Redaktion LV-Zeitung	Erwin Mantik	03 85 / 20 75 2 13	Mo 17 – 18 Uhr (sonst: Tel. 01 72 / 3 85 89 59)	19053 Schwerin Mecklenburgstr. 64
Rostock Hausverwaltung	Regina Vietinghoff	03 81 / 4 90 00 26	Termine nach telefonischer Vereinbarung	18057 Rostock Neubramowstr. 12
Schwerin Hausverwaltung	Karin Redmann	03 85 / 5 77 74 08	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