



Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e.V.



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

Haus & Grund M-V wirbt um Antigrffiti-Koalition

Schärferes Gesetz gegen illegale Graffiti-Schmiererei

Der Bundesrat hatte in seiner 813. Sitzung am 8. Juli 2005 ein Strafrechtsänderungsgesetz zur Sachbeschädigung beschlossen, dass zum 8. September in Kraft trat. Mit der Neuregelung wurden die Vorschriften der Sachbeschädigung (§ 303 StGB) und der gemeinschädlichen Sachbeschädigung (§ 304 StGB) jeweils um eine neue Tathandlung ergänzt, die auf die unbefugte nicht nur unerhebliche und nicht nur vorübergehende Veränderung des Erscheinungsbildes einer Sache abstellt – wie es bei Graffiti der Fall ist. Eine gutachterliche Feststellung von Substanzverletzungen bei der beschädigten Sache entfällt damit in künftigen Strafprozessen.

Es wird künftig somit einfacher, gegen Verursacher von Farbschmierereien vorzugehen. Bisher mussten z.B. Hauseigentümer aufwändig belegen, dass

durch die Schmierereien eine Substanzverletzung (z.B. an Gebäuden oder sonstigen Flächen) eingetreten war, um vor Gericht eine Sachbeschädigung nachzuweisen. Nach der neuen Rechtslage muss ein Eigentümer lediglich geltend machen, dass das Erscheinungsbild seines Eigentums ohne seine Zustimmung verändert wurde und dass sich die Farbe bzw. Substanz nicht ohne weiteres abwaschen oder anderweitig beseitigen lässt.

Unabhängig von dieser Gesetzesänderung bleibt die zivilrechtliche Schadenshaftung. Ein Sprayer haftet folglich für den verursachten Schaden und ggf. auch für die Rechtsanwaltskosten der Geschädigten. Graffiti-Betroffene können einen Schuldtitel beim Amtsgericht erwirken, der die Einforderung der Kosten von den Verursachern bis zu 30 Jahre danach ermöglicht. Junge Men-

schen, die illegal – also ohne Einwilligung der Eigentümer – Hauswände oder sonstige Flächen bzw. Sachen beschmieren, können durch Folgekosten somit auch im Erwachsenenalter belastet werden. Bereits der erste Arbeitslohn eines jungen Menschen kann gepfändet und Kreditwünsche an Banken bei einer entsprechenden Schuldenbelastung abgelehnt werden.

Haus & Grund M-V organisierte diese Gesprächsrunde mit kompetenten Partnern aus Politik, Medien und Gesellschaft am 8. November 2005 im Schweriner Schloss (Turmzimmer). Hier wurde beraten, wie eine auf Aufklärung bezogene, öffentlichkeitswirksame „Antigrffiti-Koalition“ begründet werden kann. Insbesondere junge Menschen sowie deren Eltern oder Erziehungsberechtigten sollten auf möglichst breiter Front über die

neuen rechtlichen Bedingungen, deren finanzielle Folgen und Zukunftsrisiken bei künftigen Sachbeschädigungen durch Graffiti informiert werden. Durch unbedachtes Handeln in der Jugendzeit könnte sonst der Traum von der ersten großen Anschaffung in weite Ferne rücken. Haus & Grund M-V empfiehlt geschädigten Eigentümern grundsätzlich den Schaden von Zeugen bestätigen zu lassen, zu fotografieren, dann Strafanzeige zu stellen und mit der Strafanzeige die vermutliche Schadenshöhe mitzuteilen. Das betrifft übrigens nicht nur private Hauseigentümer, deren Eigentum durch Wandschmierereien betroffen ist, sondern auch diverse Firmen, wie Nah- und Fernverkehrsbetriebe, die Bahn sowie den gesamten öffentlichen Raum des Landes.

Die nächste Veranstaltung zur Antigrffiti-Problematik findet übrigens am 7.12.2005 in Schwerin statt und wird von der „Lokalen Agenda 21 Schwerin e.V.“ durchgeführt.

All unseren Mitgliedern und Freunden ein frohes und besinnliches Weihnachtsfest sowie ein erfolgreiches, gesundes und glückliches Jahr 2006

wünscht Ihnen der Vorstand des Landesverbandes Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern sowie die Vorstände aller Haus & Grund-Ortsvereine.



Wir danken Ihnen gleichzeitig für Ihre Verbundenheit und Treue zum Eigentümerschutz-Verband Haus & Grund und ihren Einsatz für das private Haus-, Wohnungs- und Grundeigentum im Land Mecklenburg-Vorpommern.



H & G M-V organisierte Antigrffiti-Beratung im Schweriner Schloss.

Landesverbandsvorstand tagte im maritimen Flair Rostocks

Die letzte Vorstandssitzung des Jahres 2005 veranstaltete der Landesverband Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern am 29. Oktober in der Hansestadt Rostock. Doch für die attraktive historische Ausstrahlung des Rostocker Stadthafens blieb den teilnehmenden Vorsitzenden der Ortsvereine des Landes nur wenig Zeit, denn die Palette der Tagesordnungspunkte war für diesen Tag recht groß. Im Mittelpunkt der Verbandsarbeit stand auch hier die Wahrung der Rechte der im Landesverband organisierten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer im Nordosten Deutschlands, die auch durch die neue große Regierungskoalition zwischen CDU und SPD in stürmische Zeiten kommen werden und wirtschaftlich zumindest ab 2007 zunehmend belastet werden.



Engagiert in Sachen Haus & Grund: Herr Kelling und Herr Läufer aus Rostock sowie Frau Weinreich aus Waren.

Neben den aktuellen Berichten der Vorsitzenden aus den Ortsvereinen und des Präsidenten Lutz Heinecke über die letzte Ar-

beitsperiode des Verbandes sowie den Jahresplanentwurf für 2006 galt die Aufmerksamkeit dem Finanzbericht des Schatzmeisters Werner Quendt. Weiterhin ging es um die strukturellen und organisatorischen Entwicklungen des Verbandes, über die der 1. Vizepräsident Günter Westendorf berichtete sowie eine neue Vorstellung der Ausgestaltung kommender IT-Aktivitäten des Landesverbandes durch den 2. Vizepräsidenten Thomas Kowalski. Besonders wurde über die Zukunftsträchtigkeit des Verbandes aufgrund der demografischen Bedingungen unserer Mitgliedschaft in den 19 Vereinen Mecklenburg-Vorpommerns und Mög-

lichkeiten der Neugewinnung von Haus & Grund-Mitgliedern in den aktiven Ortsvereinen diskutiert.



Hoher Einsatz für Haus & Grund M-V – der geschäftsführende Landesverband (v.l.n.r.): 1. Vizepräsident Westendorf; Verbandssprecher Dollriß; 2. Vizepräsident Kowalski; Präsident Heinecke; Ehrenpräsident Mantik; Schatzmeister Quendt.

AUS DEN VEREINEN

Gemeinsamer Erfahrungsaustausch der vorpommerschen Ortsvereine von Haus & Grund M-V

Zum 24. Oktober 2005 hatte der Greifswalder Haus & Grund Ortsverein die regionalen vorpommerschen Ortsvereine in das Restaurant „Kronprinz“ der Hansestadt Greifswald zu einem Erfahrungsaustausch eingeladen. Der Einladung waren die Vorstandsvertreter der Ortsvereine Stralsund, Anklam und Wolgast/Usedom gefolgt.

Die Gesprächsrunde war geprägt von zahlreichen Sachfragen und Vorschlägen. Viel wurde über Mitgliederwerbung und Zusammenarbeit mit der Kommunalpolitik diskutiert. Alle Betei-

ligten waren sich einig: Hier gilt es mehr zu tun, seitens der Ortsvereine, des Landesverbandes und des Bundesverbandes von Haus & Grund. Gemeinsame Aktionen könnten dabei sehr lohnend sein.

Wichtigste Feststellung und daraus resultierende Festlegung dieser Veranstaltung war, dass die Verbände ihre Zusammenarbeit vertiefen müssen, dazu gehört unter anderem die Abstimmung der jährlichen Veranstaltungspläne, erstmalig zum Jahr 2007. Der Austausch von Lektoren um interessante Veranstaltung für Mit-

glieder und Bürger zu organisieren, sowie eine Aufstellung sämtlicher kommunaler Abgaben in den einzelnen Ortsverbänden zu erstellen. Diese sollten dann durch den Landesverband gesammelt und veröffentlicht werden.

Die Beteiligten möchten diese Veranstaltung zu einem festen Bestandteil des Vereinslebens werden lassen und hoffen, dass im nächsten Jahr sich noch mehr Ortsvereine an solch einem Erfahrungsaustausch beteiligen.

H & G Greifswald e.V.
Zersch/Ziola

Mecklenburg-Vorpommern: Aktuelle Landesdaten

Das Land Mecklenburg-Vorpommern liegt im Nordosten der Bundesrepublik Deutschland und grenzt an Polen (78 km) sowie an die Bundesländer Brandenburg (441 km), Niedersachsen (79 km) und Schleswig-Holstein (137 km). Das Landschaftsbild wurde durch die Eiszeit wesentlich geprägt. Weitflächige Waldgebiete bedecken ein Fünftel des Landes, Gewässer nehmen 5,5 Prozent des Landesterritoriums ein. Im Norden ist dem Festland die Ostsee vorgelagert. Die Küstenregion ist stark gegliedert in 354 km Außenküste und 1358 km Bodden- und Haffküste. Acht Ostseeinseln sind größer als 1 km², darunter die größte deutsche Insel (Rügen 930 km²).

Der flachwellige Mecklenburger Höhenrücken, die Mecklenburger Seenplatte sowie Heide- und Landschaften im Westen und Osten des Landes sind charakteristische Naturräume.

Eine Vielzahl von Seen ist miteinander durch Flüsse und Kanäle verbunden. Neun Seen sind größer als 10 km², darunter die Müritz (113 km²), der Schweriner See (61 km²) und der Plauer See (38 km²). Die Elde, mit 208 km der längste Fluss innerhalb Mecklenburg-Vorpommerns, ist auf 180 km schiffbar.

Zum Ende des Jahres 2005 gibt es im Land sechs kreisfreie Städte, 12 Landkreise und in 19 Orten des Landes sind eingetragene

Kreisfreie Stadt Landkreis	Bevölkerung	Fläche	Gemeinden	Ämter
	Anfang 2004			
	Anzahl	km ²	Anzahl	
Greifswald	52.869	50	1	–
Neubrandenburg	69.157	86	1	–
Rostock	198.303	181	1	–
Schwerin	97.694	130	1	–
Stralsund	59.140	39	1	–
Wismar	45.714	42	1	–
Bad Doberan	119.645	1.362	72	9
Demmin	89.904	1.921	83	9
Güstrow	108.551	2.058	74	9
Ludwigslust	130.455	2.517	115	13
Mecklenburg-Strelitz	85.484	2.089	60	7
Müritz	68.775	1.713	75	6
Nordvorpommern	115.190	2.168	73	10
Nordwestmecklenburg	120.819	2.075	103	14
Ostvorpommern	111.865	1.910	106	14
Parchim	105.535	2.233	88	11
Rügen	72.818	975	44	7
Uecker-Randow	80.308	1.624	57	5

Haus & Grund-Ortsvereine aktiv. Die rund 1,7 Mio. Einwohner leben in insgesamt 956 Gemeinden Mecklenburg-Vorpommerns, am meisten in der Region der Hansestadt Rostock, wo auch seit 1990 der größte Haus & Grund-Verein existiert. Als größter Landkreis wird Ludwigslust mit 2517 km² ausgewiesen.

Integrierter Finanzdienstleister bietet künftig im Geschäftsfeld Bauen & Wohnen alles aus einer Hand

Die Allianz Lebensversicherungs-AG, die Allianz Versicherungs-AG, die Dresdner Bank AG und die Allianz Dresdner Bauspar AG haben gemeinsam ihre Aktivitäten im Geschäftsfeld „Bauen & Wohnen“ gebündelt. Über den integrierten Finanzdienstleister (IFDL) werden die Leistungen der Allianz im Bereich der privaten Wohnimmobilien in der letzten Zeit sukzessive koordiniert und verstärkt. Zunächst wurden im Frühjahr 2005 volkswirtschaftliche Studien zur Zukunft des privaten Immobilienmarktes durchgeführt. Ergänzend beschäftigt sich eine aktuelle Marktbefragung mit den Erfahrungen von Immobilienerwerbern hinsichtlich Beratung und Finanzierung. Jüngster Baustein im Allianz-Immobilienkonzept ist die gemeinsam entwickelte EDV-Plattform „Beratungsassistent Bauen & Wohnen“. Sie bietet einen idealen Wegweiser – von der Beratung und Betreuung bis zur passenden Produktlösung – und wird ab sofort im Gespräch mit Eigenheimkäufern eingesetzt. „Die Kundenbedürfnisse sind die Basis unserer neuen Beratungsphilosophie. Der Kunde steht im Mittelpunkt und bekommt alles aus einer Hand“, erläuterte Holger Jacobi, Vorstandsmitglied von Haus & Grund Schwerin e.V. und gleichzeitig Allianzvertreter in der Schweriner Puschkinstr. 24 (Tel.: 03 85/56 46 35; E-Mail: holger.jacobi@allianz.de).

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern informierte sich bei Holger Jacobi (Bild) über das Wohneigentum und den Immobilienmarkt von morgen.

Jacobi: Das Eigenheim ist attraktiver denn je. Grund dafür ist einerseits das historisch niedrige Zinsniveau, andererseits die Bedeutung der Immobilie als wichtiger Baustein der Altersvorsorge. Daneben werden sich der sozio-demographische Wandel sowie das für die kommenden Jahre prognostizierte riesige Erbvolumen an Immobilien und Grundstücken auf den Wohnimmobilienmarkt auswirken. Dies wird eine höhere Zahl an Transaktionen von privatem Wohneigentum sowie ein größeres Maß an Preisschwankungen in den doch sehr unterschiedlichen Regionen des Landes Mecklenburg-Vorpommern nach sich ziehen. Zukünftig werden Lage und Bodenpreis die entscheidenden Kriterien für den Wert einer Immobilie sein. Dadurch ist zu erwarten, dass die Preisunterschiede zwischen Ballungsraum, Küstenorten und ländlichem Raum noch größer werden.

Seit 1991 ist Wohneigentum relativ gesehen sogar günstiger geworden. In diesem Zeitraum ist das verfügbare Einkommen in Deutschland um 44,5 Prozent gestiegen, die Immobilienpreise aber nur um 27,4 Prozent. Zugleich sind deutsche Immobilien zuletzt entgegen dem internationalen Trend rentabler geworden. Seit 1995 sind die Mieten um 12,7 Prozent gestiegen, die Preise für Wohnimmobilien dagegen nur um 10,9 Prozent. Dieser Trend wird sich fortsetzen. Trotz

dieser guten Bedingungen ist Deutschland beim Eigenheimbesitz mit 43 Prozent noch immer Schlusslicht in Europa.

Die Studie der Allianz zeigt, dass weiterhin ein erheblicher Finanzierungsbedarf für Modernisierung sowie Ausbau von Immobilien besteht. „Die Entwicklung geht weg vom Neubau hin zur Renovierung und Modernisierung. Darüber hinaus sehen wir derzeit einen Trend, Immobilienkredite mit begrenzter Restlaufzeit in günstigere Darlehen umzufinanzieren. Dies sind auch für die Allianzversicherung attraktive Geschäftsfelder. Hier werden wir stark wachsen. Daneben gibt es nach wie vor ein hohes Interesse an eigenem Wohnraum, und auch für Kapitalanleger ist die Vermietung von Wohneigentum in den vergangenen Jahren rentabler geworden.“

Künftig alles aus einer Hand: Beratungsassistent Bauen & Wohnen

Aufgrund der Analysen und Studien kennt die Allianz nicht nur Kundenbedürfnisse und Marktentwicklung, sondern macht diese auch zur Grundlage



ihren neuen Beratungsphilosophie: Den Wünschen der Immobilienerwerber entsprechend, wird eine anlassbezogene strukturierte Beratung sowie ein geführter, elektronischer Beratungsprozess angeboten; ergänzt durch neue Services und neue Produkte. Als technische Unterstützung wurde die EDV-Plattform „Beratungsassistent Bauen & Wohnen“ entwickelt und bereits in 10.000 deutschen Allianz-Agenturen installiert. Ab sofort können mit diesem Programm zunächst rund 25.000 Berater während des Kundengesprächs maßgeschneiderte, innovative Finanzierungs- und Versicherungslösungen ermitteln, eine unabhängige und schnelle Immobilienbewertung vornehmen, über 440.000 Immobilienangebote präsentieren sowie die attraktivsten Konditionen anbieten, erläuterte Holger Jacobi.

Schutz und „Handwerker-Service“ bei häuslichen Notfällen

In dem gemeinsamen Immobilienkonzept bietet die Allianz darüber hinaus Versicherungsschutz für alle Risiken rund um das Wohneigentum an. Neben den „klassischen“ Versicherungs-

produkten erfüllt die Allianz auch Kundenbedürfnisse nach innovativen, neuen Services mit Assistenzleistungen für zu Hause. „Die Allianz hat frühzeitig den Trend zu Assistance-Dienstleistungen erkannt und ist in Deutschland Vorreiter bei der Organisation und Durchführung von schneller und fachmännischer Hilfe im Notfall“. Bei häuslichen Notfällen hilft seit April 2004 der Allianz Haus- und Wohnungsschutzbrief. Die Allianz organisiert rund um die Uhr die für

Einsatz Ozonschicht schädigender Stoffe in M-V weiter angestiegen

Bei den aktuellen Klimaschutzdiskussionen stehen die mit den Begriffen Ozonloch und Treibhauseffekt zusammenhängenden Probleme mehr denn je im Vordergrund. Seit 1996 veröffentlicht das Statistische Landesamt Daten über Ozonschicht schädigende und klimawirksame Stoffe mit dem Ziel, den Ausstieg aus der Verwendung der betreffenden Stoffe zu beobachten bzw. deren Ersatz durch weniger schädliche Verbindungen nachzuweisen. Nach Angaben der Statistik M-V wurden 2004 hierzu insgesamt 90 t Ozonschicht schädigende bzw. klimawirksame Stoffe verwendet. Damit hat sich ihr Einsatz gegenüber 1996 auf das 5fache erhöht. Der Anteil Mecklenburg-Vorpommerns an den in Deutschland insgesamt verwendeten Ozonschicht schädigenden und klimawirksamen Stoffen liegt aktuell aber nur bei 0,2 Prozent.

Die insgesamt 90 t Ozonschicht schädigenden und klimawirksamen Stoffe wurden ausschließlich in Form von Kältemitteln in Kühl-, Gefrier- und Klimaanlage verwendet. Daher waren die Betriebe des Kälteanlagenbaus, die vorrangig die Erstbefüllung von Anlagen mit Kältemitteln vornehmen, in Mecklenburg-Vorpommern Hauptnutzer dieser Stoffe. An zweiter Stelle rangierten die Kälte- und Klimafachbetriebe, die für den Einbau und die Wartung von Kälte- und Klimaanlage zuständig sind.

Während sich in Mecklenburg-Vorpommern der Kältemittelverbrauch in den zurückliegenden acht Jahren auf das 5fache erhöht hat, konnte durch den vollständigen Ausstieg aus der Verwendung des Ozonkillers FCKW und dessen Ersatz durch weniger schädliche Stoffe das Ozonschichtschädigungspotenzial um gut ein Viertel gesenkt werden. Im Unterschied dazu erhöhte sich das Treibhauspotenzial auf fast das 4fache des entsprechenden Wertes von 1996. Das liegt daran, dass die derzeit verwendeten Ersatzkältemittel das Klima zwar zunehmend weniger belasten, sie aber noch immer sehr wirksame Treibhausgase enthalten.

Für Hauseigentümer und Verwalter von Immobilien bleibt es wichtig, mit darauf zu achten,

die Behebung der Notfälle notwendigen Handwerker oder sonstigen Dienstleister und übernimmt – in der Regel bis zu 300 Euro – die Kosten dafür. Bereits 2003 wurde die Wohngebäudeversicherung um den „Handwerker-Service“ erweitert. Allianz-Kunden können im Schadenfall entscheiden, ob sie den Geldersatz wählen oder die Organisation und Durchführung der Reparatur durch einen von der Allianz beauftragten Handwerksbetrieb erledigen lassen.

dass Nachbarn oder Mieter ihre alten Kühlgeräte fachgerecht entsorgen lassen, um einen Austritt der schädlichen flüssigen Kühlmittel in die Umwelt auf jeden Fall im Interesse unserer Nachwelt zu verhindern. Immer wieder werden Altgeräte einfach in den Sperrmüll gestellt oder mit viel krimineller Energie sogar im Wald bzw. am Straßenrand entsorgt.

Allg. Energiesparmaßnahmen „online“

Ein Online-Berater am PC hilft Ihnen dabei, einfach herauszufinden, welche Energiesparmaßnahmen für Eigentümer von Ein- oder Zweifamilienhäusern Pflicht sind.

Während der Beratung werden Sie einige Fragen zu Ihrer Heizung beantworten müssen. Es ist also vorab hilfreich, Unterlagen zu Ihrer Heizung bzw. Lüftungsanlage usw. bereitzuhalten (z.B. den letzten Bericht Ihres Schornsteinfegers).

Bitte beachten Sie, dass der Online-Berater nur erste grundlegende Informationen für Sie bereithält – konkrete Maßnahmen am Wärmeschutz Ihres Hauses oder Ihrer Heizung sollten Sie mit einem Fachbetrieb Ihres Vertrauens oder einem Energieberater aus ihrer Region besprechen.

Online-Berater am PC unter: www.thema-energie.de

Zweitwohnungssteuer für Ehepartner rechtswidrig

Schlechte Nachrichten für einige Städte in Mecklenburg-Vorpommern: Die Steuer auf Zweitwohnsitze, die diese Städte erheben, ist im Falle von Ehepartnern rechtswidrig. Wenn einer der Partner den Zweitwohnsitz allein aus beruflichen Gründen unterhält, darf er nicht mehr mit der Abgabe belegt werden (Az.: 1 BvR 1232/00 und 2627/03). Das wird im Land Steuerausfallfolgen besonders für die Städte Rostock, Schwerin und Greifswald haben. Allein in Schwerin betrifft es rund 4000 Fälle.

Haus & Grund M-V rät: Betroffenen Mietern sollte man raten, umgehend tätig zu werden, damit ihnen die Zweitwohnungssteuer nicht weiter vom Konto abgebucht wird. Auf alle Fälle jedoch sollten diese zumindest Einspruch gegen den Bescheid einlegen. Alle diejenigen, die zuvor keinen Einspruch gegen die Steuerforderung eingelegt hatten, haben wohl kaum die Möglichkeit, rückwirkend Steuerabgaben zurückzufordern.

Das Bundesverfassungsgericht erklärte die Zweitwohnungssteuer inzwischen für grundgesetzwidrig. Nach Auffassung der Richter diskriminiert sie die von der Verfassung besonders geschützte Ehe. Das Gericht erklärte im konkreten Fall entsprechende Klauseln der Städte Hannover und Dortmund für nichtig. Die Richter gaben damit im Gegensatz zu Vorinstanzen zwei Klägern Recht, die in diesen Städten einen Zweitwohnsitz haben, weil sie dort – getrennt von ihrer Familie – in der Woche arbeiten. Wie viele andere Kommunen er-

heben auch Städte in Mecklenburg-Vorpommern diese Steuer. Dies war bislang legal, da die Kommunen Kindergärten, Krankenhäuser und Schulen auch für Einwohner mit Nebenwohnsitz zur Verfügung stellen, argumentierte der Deutsche Städte- und Gemeindebund in einer Stellungnahme an das Bundesverfassungsgericht.

Die Verfassungsrichter hielten dem entgegen, dass Eheleute gegenüber Ledigen dann jedoch benachteiligt würden. Denn das Zusammenleben einer Familie sei verfassungsrechtlich geschützt. Der Hauptwohnsitz von Eheleuten sei daher automatisch dort, wo sich die Familie aufhalte. Im Gegensatz zu nicht Verheirateten könnten Eheleute aus diesem Grund nicht frei wählen, wo sie ihren Haupt- oder Nebenwohnsitz anmelden wollten, wenn einer der Partner aus beruflichen Gründen zum Teil in einer anderen Stadt leben müsse. Der Deutsche Städte- und Gemeindebund rechnet wegen der Entscheidung mit hohen Einnahmeverlusten für die Kommunen, denn diejenigen, die in einer Zweitwohnung lebten, trügen sonst nichts zur Finanzierung der Infrastruktur des Zweitwohnumfeldes bei. Diesen Ansatz hatte das Gericht allerdings völlig außen vor gelassen.

Für Zweitwohnungs-Vermieter von Haus & Grund M-V wirkt sich die Entscheidung günstig aus, da aufgrund des Urteils ggf. noch mehr Vermietungen an Interessierte möglich werden, deren künftige steuerliche Entlastung als Vorteil gesehen wird.

Tapetenschneiden per Knopfdruck

Jeder, der es schon einmal versucht hat weiß, dass tapezieren gar nicht so schwierig ist – wäre da nicht das lästige Schneiden der Bahnen. Mit der neuen patentierten Elektro-Tapetenschere gibt es jetzt einen idealen Helfer für alle Schneidarbeiten beim Tapezieren. Überall erzielt man damit saubere Schnittkanten: An Bodenleisten, Deckenabschlüssen, Türen und Fensterrahmen. Überlappungen gelingen Stoß an Stoß millimetergenau. Sie arbeitet unabhängig vom Stromnetz mit Batterien, die Anwendung ist denkbar einfach. Eine genaue



Die Elektro-Tapetenschere ist ein idealer Helfer beim Tapezieren.

Gebrauchsanweisung wird mitgeliefert.

Bestellungen im Internet unter www.asv-neuheitenmarkt.de

SCHWERIN: MÜLL WIRD TEURER

Misstimmung: Einwohner müssen ab 2006 für Abfallentsorgung erneut mehr zahlen

Dass sich die Schweriner Stadtvertreter mit Müll zu befassen haben, ist an sich nichts Neues. Auf ihrer Sitzung Mitte November 2005 hoben die Stadtvertreter die Hand für eine Erhöhung der Müllgebühren. Ärgerlich für alle betroffenen Haus & Grund-Mitglieder sowie deren Mieter.

Ab Januar 2006 wird nach Angaben der SVZ die jährliche Grundgebühr „pro Benutzungseinheit“ (im klassischen Fall also pro Wohnung) von 36 auf 43 Euro angehoben. Diese Kosten sind immer zu entrichten, egal wie viel Müll denn überhaupt anfällt. Sparpotenzial besteht allenfalls bei der so genannten Leistungsgebühr, denn diese bezieht sich auf das tatsächliche Müllvolumen.

Die wöchentliche Leerung einer 120 Liter fassenden Mülltonne (über so eine verfügen zum Beispiel die meisten Eigenheimbesitzer) kostet ab Januar jährlich 109 Euro statt wie bisher 103 Euro. Für die Entsorgung des Mülls aus 1100-Liter-Rollcontainern, wie es sie in vielen Wohngebieten mit größeren Wohnblöcken gibt, müssen die Vermieter dann 1504 Euro bezahlen (vorher 1413 Euro). Die Kosten

werden entsprechend auf die Mieter umgelegt.

Während Eigenheimbewohner zum Beispiel mittels konsequenter Mülltrennung ein wenig an der Leistungsgebühr sparen können, haben die Bewohner größerer Mehrfamilienhäuser das Nachsehen. Hier bleibt nur dann der eine oder andere Müll-Euro übrig, wenn alle Bewohner weniger Restabfall in die Tonne werfen. Andererseits besteht bei einer niedrigen Grund- und einer hohen Leistungsgebühr die Gefahr der illegalen Müllvermeidung, spricht: der Unrat wird einfach an den Straßenrand oder in den Abfallbehälter. Daher sind besonders Vermieter von Mehrfamilienhäusern gebeutelt, denn auch die illegale Unratbeseitigung der Bewohner wird weiter zunehmen, weil die Entsorgung inzwischen richtig viel Euros kostet. Die Vertreter des Vorstandes von Haus & Grund Schwerin e.V. sprachen ihre großen Bedenken gegen diese schwer nachvollziehbaren Kostenentwicklungen im Müllsektor aus.



Der Schweriner Haus & Grund-Vorstand fordert: „Schluss mit den nicht nachvollziehbaren Müllgebührenerhöhungen“.

IMPRESSUM



Haus & Grund®
Eigentümerschutz-Gemeinschaft

Ausgabe für Mecklenburg-Vorpommern

Herausgeber:
Landesverband Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e.V.
Heinrich-Mann-Str. 11/13
19053 Schwerin
Tel. (0385) 5777-410
Fax (0385) 5777-411

Redaktion M-V:
Erwin Mantik
Haus & Grund M-V e.V.
Bosselmannstr. 11 a
19063 Schwerin
Tel. u. Fax: (0385) 2 07 52 13
Funktelefon (01 72) 3 85 89 59
E-Mail:
Haus-u-Grund-Red@t-online.de

Anzeigenaufträge und Zuschriften:
Bitte an die Redaktion senden.

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?

Wer sich von unseren Mitgliedern aktiv als „Zeitungsschreiber“ betätigen möchte, sollte sich überwinden. Wir brauchen weiterhin Texte und Bilder aus Ihrer Stadt bzw. Region. Rufen Sie bitte die H&G-Geschäftsstelle in Schwerin an, wenn Sie an einer Mitgestaltung interessiert sind.

Ihre Redaktion
H&G M-V

Weiterer Bevölkerungsrückgang im ersten Halbjahr 2005 in M-V

Im Zeitraum 1.1. bis 30.6.2005 sank die Bevölkerung in Mecklenburg-Vorpommern um weitere 6497 Personen bzw. 0,4 Prozent auf 1.713.156 Einwohner, 849.027 männlichen und 864.129 weiblichen Geschlechts. Nach Mitteilung der Statistik M-V ist der Rückgang sowohl auf Wanderungsverluste (-3570 Personen) als auch auf das Geburtendefizit (-2935 Personen) zurückzuführen. Dass sich aus dieser Situation ein zunehmender Wohnraumleerstand ergibt, sollten nach Ansicht von Haus & Grund M-V alle Vermieter bei ihren künftigen wirtschaftlichen Planungen berücksichtigen.

Der **Wanderungsverlust** belief sich bei der Bevölkerung insgesamt im genannten Zeitraum auf 3570 Personen und war damit etwas geringer als im gleichen Zeitraum des Vorjahres (-3829; 1.1. bis 30.6.2003: -3341). Dieser Gesamtwanderungsverlust resultiert aus Wanderungsverlusten gegenüber den anderen Bundesländern von 3860 Personen, die teilweise durch **Wanderungsgewinne** aus dem Ausland von 290 Personen gemindert wurden. Insgesamt standen im Zeitraum 1.1. bis 30.6.2005 12.696 Zuzüge in das Land 16.266 Fortzüge aus dem Land gegenüber. Die höchsten Wanderungsverluste waren ge-

genüber den Ländern Hamburg (-1088), Schleswig-Holstein (-670), Berlin (-565), Nordrhein-Westfalen (-460) und Niedersachsen (-379 Personen) zu verzeichnen. Innerhalb des Landes verlegten 26.169 Personen ihren Wohnsitz in eine jeweils andere Gemeinde des Landes. Damit gab es 1428 Umzüge weniger als im gleichen Vorjahreszeitraum.

Im Zeitraum 1.1. bis 30.6.2005 wurden 5832 **Kinder lebend geboren**, 3,3 Prozent weniger als im gleichen Zeitraum des Vorjahres. Dem standen 8767 Sterbefälle gegenüber, 3,5 Prozent mehr als im gleichen Vorjahreszeitraum. Der resultierende Sterbe-

fallüberschuss betrug 2935 Personen und war damit um 495 Personen größer als im gleichen Zeitraum des Vorjahres. Zwischen den Kreisen gibt es durchaus Unterschiede in der Entwicklung. Das Geburtendefizit ist in den kreisfreien Städten Neubrandenburg und Greifswald am geringsten. Alle kreisfreien Städte erzielten leichte Wanderungsgewinne, die in Neubrandenburg und Rostock sogar zu einem Bevölkerungsanstieg führten. Im Berichtszeitraum gaben sich 4233 Paare das Jawort, das waren 255 **Eheschließungen** mehr als im gleichen Vorjahreszeitraum.

Kreisfreie Stadt Landkreis Land	Bevölkerungsbewegung im Zeitraum 1.1. bis 30.6.2005						Veränderung ¹⁾ seit dem 1.1. des Jahres	Bevölkerung am 30.6.2005
	Lebendgeborene	Gestorbene	Überschuss der Lebendgeborenen (+) bzw. Gestorbenen (-)	Zuzüge über die Gemeindegrenze	Fortzüge	Wanderungsgewinn (+) bzw. -verlust (-)		
Kreisfreie Städte								
Greifswald	189	242	- 53	1.420	1.371	+ 49	- 4	52.665
Neubrandenburg	271	282	- 11	1.586	1.444	+ 142	+ 132	68.583
Rostock	723	898	- 175	4.142	3.855	+ 287	+ 115	199.108
Schwerin	307	480	- 173	2.047	2.034	+ 13	- 169	96.941
Stralsund	194	346	- 152	1.309	1.268	+ 41	- 109	58.738
Wismar	141	308	- 167	1.139	1.027	+ 112	- 54	45.388
Landkreise								
Bad Doberan	402	525	- 123	3.194	3.211	- 17	- 141	119.764
Demmin	307	462	- 155	1.693	2.190	- 497	- 653	87.624
Güstrow	371	595	- 224	2.248	2.717	- 469	- 690	106.598
Ludwigslust	481	652	- 171	3.143	3.496	- 353	- 523	128.898
Mecklenburg-Strelitz	252	439	- 187	1.613	2.024	- 411	- 598	83.961
Müritz	224	380	- 156	1.546	1.696	- 150	- 304	67.906
Nordvorpommern	342	628	- 286	2.403	2.967	- 564	- 850	112.992
Nordwestmecklenburg	431	551	- 120	3.195	3.330	- 135	- 254	120.389
Ostvorpommern	393	585	- 192	2.601	2.810	- 209	- 399	110.657
Parchim	326	579	- 253	2.226	2.658	- 432	- 683	103.294
Rügen	240	349	- 109	1.821	2.065	- 244	- 353	71.816
Uecker-Randow	238	466	- 228	1.539	2.272	- 733	- 960	77.834
Mecklenburg-Vorpommern	5.832	8.767	- 2.935	12.696 ²⁾	16.266 ²⁾	- 3.570	- 6.497	1.713.156

¹⁾ unter Berücksichtigung der Korrekturmeldungen der Standesämter und Meldebehörden

²⁾ Wanderungen über die Landesgrenze

FACHGESPRÄCH ENERGIEEINSPARUNG

Effizienz auf kleinem Raum: Neue Brennwertkessel mit sparsamer Brennwerttechnik

Hauptursachen des hohen Energieverbrauchs der privaten Haushalte sind meist Altbauten, die mehr als 15 Liter Heizöl beziehungsweise 15 m³ Erdgas pro m² und Jahr verbrauchen. Statistisch gesehen sind vom Gesamtgebäudebestand rund drei Viertel Altbauten betroffen. Das bedeutet, dass sich manch ehemaliger „Neubau“ unbemerkt in einen guten Altbau verwandelt hat. Die steigenden Energiekosten kann der Hauseigentümer nur mit durchdachten Modernisierungsmaßnahmen entgegenreten. Speziell auf den Energie-Spar-Check von den jeweiligen Fachverbänden ausgebildete Fachleute untersuchen bei Bedarf an Ihrem Gebäude Wände, Fenster, Dach und Heizungsanlage auf Herz und Nieren und ermitteln so energetische Schwachstellen. Ein Energie-Spar-Check wird als Gutachten für die Vergabe von Fördermitteln des Landes und des Bundes in einigen Regionen bereits anerkannt. Besonders die Heizanlagen machen bei den gestiegenen Energiekosten den betroffenen Hauseigentümern Sorgen. Dabei gilt es besonders, bei neuen Heizungsanlagen energiesparende Varianten zu finden. Die Brennwerttechnik wäre geeignet, denn sie nutzt nicht nur die Wärme, die als messbare

Temperatur der Heizgase bei der Verbrennung entsteht (Heizwert), sondern auch zusätzlich deren Wasserdampfgehalt (Brennwert).

Haus & Grund M-V sprach mit dem Spezialisten für Um- und Neubau von Heizungs-, Sanitär- und Lüftungsanlagen von der HBC Heizungsbau GmbH in Crivitz, Herrn Schlünz, über dieses Thema.

Frage: Herr Schlünz, welches sind die besonderen Vorteile der Nutzung von Brennwertkesseln?

Antwort: Brennwertkessel sind vergleichsweise klein, selbst in einem Küchen- oder Nebenraum installierbar sowie in der Lage, die in den Verbrennungsabgasen enthaltene Wärme fast vollständig zu entziehen und diese zusätzlich in Heizwärme umzusetzen und zu nutzen. Die Brennwertkessel verfügen über Hochleistungs-Wärmetauscher, die die Abgase bevor sie durch den Schornstein entweichen soweit abkühlen, dass der in ihnen enthaltene Wasserdampf gezielt kondensiert und die freigesetzte Kondensationswärme zusätzlich auf das Heizsystem überträgt.

Mit dieser Technologie erreicht ein Gas-Brennwertkessel einen Norm-Nutzungsgrad von bis zu 109 Prozent, ein Öl-Brennwertkessel bis zu 104 Prozent. Brenn-

wertkessel arbeiten dadurch besonders energiesparend, was sowohl den Geldbeutel des Wärmenutzers als auch die Umwelt schont. Immer mehr Häuser und Wohnungen sind nach neuesten Erkenntnissen wärmegeklämt und benötigen demnach eine geringe Heizleistung. Neue Brennwertkessel sind auf diese Bedürfnisse abgestimmt und liefern

Wohnwärme und Warmwasser-

komfort mit hoher Effizienz. Sie bieten innovative und zukunftsweisende Brennwerttechnik auf kleinstem Raum. Dabei ist gleichzeitig ein sehr guter Warmwasserkomfort gewährleistet.

Für hohe Energieeffizienz und langfristigen Wärmekomfort sorgen jetzt bereits intelligente Kessel, die nicht nur einen hohen Nutzungsgrad haben sondern gleichzeitig die verwendete Gasart automatisch erkennen. Dadurch entfallen meist manuelle Einstell- und Einmessarbeiten bei der Inbetriebnahme. Darüber hinaus regelt diese kontinuierlich das Gas-Luftgemisch, um eine dauerhaft schadstoffarme und effiziente Verbrennung auch bei schwankenden Gasqualitäten sicherzustellen. Die Messdaten dazu liefert die Ionisationselektrode unverfälscht direkt aus der Heizflamme. Trotz der kompakten Bauweise sind die Membran-Ausdehnungsgefäße und die elektronisch geregelte Umwälzpumpe in den Kessel integriert. Alle Komponenten des Kessels sind nach Angaben von Schlünz leicht zugänglich, damit reparaturfreundlich und haben relativ lange Serviceabstände.

Anfragen interessierter Hauseigentümer (Kreise PCH; LWL; SN; NWM) Tel. 01 63/3 33 86 05.



Heizungs- und Sanitärmeister Schlünz: Alte, oft ungewartete Heizkessel sind kostenintensive „Energiefresser“.

ENERGIESPARTIPP

Abdichtung von Wohnungstüren

Wenn der kalte Winterwind ums Haus bläst, spürt man die oft unzureichende Abdichtung von Türen, die ins Freie oder ins Treppenhaus, zum Keller oder Dachboden führen. Hier kann ein geschickter Heimwerker mit geringem Aufwand Abhilfe schaffen, rät die Verbraucherzentrale M-V.

Wo die Tür einen Anschlag hat – also vor allem an der oberen und den seitlichen Fugen – kann man selbstklebende Abdichtungsprofile einsetzen, wie sie auch für Fenster verwendet werden. Mit in den Türspalt eingesetzten Knetgummikügelchen

kann man die Breite des geschlossenen Türspaltes ermitteln, um ein passendes Profil auszuwählen. Bei großen und ungleichmäßigen Türspalten sind dagegen mit Profilen ausgestattete Dichtleisten zweckmäßiger, die auf das Türfutter geschraubt werden. Hat die Tür keinen geeigneten unteren Anschlag, muss man die Bodenfuge mit speziellen Dichtschienen abdichten. Gebräuchlich sind Bürstendichtungen (für harten und ebenen Boden) und sog. Hubdichtungen (für unebenen Boden und Teppichboden).

Energiebedarf genau abwägen

Anders als bei Autos oder Haushaltsgeräten wissen Nutzer von Wohnungen und Häusern nur wenig über deren Energiebedarf. Objektive Informationen sind im Moment noch Mangelware, Vergleichsmaßstäbe zwischen unterschiedlichen Immobilien fehlen noch. Für Neubauten ist ein bundesweit einheitlicher Energiebedarfsausweis durch die Energieeinsparverordnung (EnEV) bereits Pflicht. Künftig soll somit für Altimmobilienn-Anzeigen so selbstverständlich mit Energieeffizienzklassen geworben werden, wie es bei Kühlschränken und Waschmaschinen im Handel längst Praxis ist.

Inzwischen wurde bereits ein einheitlicher Energiepass für Gebäude entwickelt, der voraussichtlich ab Anfang 2006 bundesweit eingeführt wird. Dieser soll Käufern von Immobilien oder Mietern von Wohn- bzw. Gewerberaum künftig über die Energieeffizienz des Objektes informieren, Einsparpotenziale aufzeigen und mit dazu beitragen, den Energiebedarf von Wohnungen oder Häusern bundesweit unkompliziert zu vergleichen. Doch die Kosten der Erstellung

eines Energiepasses, welche z.B. Architekten, Ingenieure oder „Sachverständige“ erhalten, um den Energiebedarf von Gebäuden zu berechnen und korrekt auszuweisen, obliegen wieder einmal den Haus- oder Wohnungseigentümern.

Wer sich als Eigner über den Energieverbrauchsstatus seines Wohnumfeldes oder Hauses informieren will, kann die Seiten im Internet unter: www.thema-energie.de betrachten, um sich allgemein zu informieren. Dort werden diverse Fragen – selbst auf dem Niveau „Einsteiger“ eingesetzt – um mit einem „interaktiven Berater“ jeweils zu prüfen, wie energieeffizient man wohnt und lebt. Nach Beantwortung von 10 bis 20 Fragen warten Tipps auf Sie, mit denen Sie künftig Energie und bares Geld sparen können. Manche Tipps haben großen Einfluss auf den Energieverbrauch, andere nur einen kleinen. Damit Sie die einzelnen Tipps richtig bewerten können, ist jeder Hinweis mit eins bis fünf grünen Punkten gekennzeichnet. Je mehr Punkte ein Tipp besitzt, desto höher ist das Energiesparpotenzial.

Wärmepass – wie gehen andere Regionen damit um?

Der Wärmepass – eine Schwachstellenanalyse für Gebäude – wird in einigen Regionen Deutschlands bereits kostenlos für Ein- und Zweifamilienhäuser erstellt.

Der Hauseigentümer erhebt die Daten seines Gebäudes mittels eines Formblattes selbst. Die Auswertung beruht auf dessen Angaben hinsichtlich Gebäude, Energieverbrauch sowie Nutzung. In einem Gespräch mit einem Energieberater der Energieagentur werden die Ergebnisse ausgewertet. Die Berater geben hierbei auch Hinweise auf aktuelle

Förder- und Zuschussprogramme.

Gewährleistungsansprüche können auf Grund der Eigenerhebung nicht geltend gemacht werden. Diese Aktionen sind sehr kostenintensiv und können interessierten Bürgern meist nur deshalb kostenlos angeboten werden, weil sie durch Gesellschafter von Energieagenturen finanziell abgedeckt sind. Außerdem macht in einigen Regionen erst die Unterstützung der Kreisparlamente oder anderer Sponsoren eine kostenlose Beratung möglich.

ALG-II-Empfänger müssen auch Wohnungen in schlechteren Wohnlagen akzeptieren

Mit Beschluss vom 01.08.2005, Az.: L 19 B 21/05 AS ER, hat das Landessozialgericht Nordrhein-Westfalen eine Arbeitslosengeld-II-Empfängerin verpflichtet, auch eine schlechtere Wohnlage in Kauf zu nehmen, wenn nur dort die nach dem SGB II vom Leistungsträger zu zahlenden angemessenen Mietkosten erreicht werden können. Das erkennende Gericht stellt mit dieser im Eilverfahren getroffenen Entscheidung den Leistungsumfang für Unterkunft und Heizung nach § 22 SGB II klar.

Im Wege des einstweiligen Rechtsschutzes hatte eine Arbeitslose die Übernahme von höheren Unterkunftskosten durch den zuständigen Leistungsträger nach dem SGB II verlangt. Zur Begründung trug die Antragstellerin vor, ihr sei nicht zuzumuten, zur Erreichung des nach dem Mietspiegel für nicht staatlich geförderte Wohnungen im Rahmen der Unterkunftskosten übernommenen Mietzinses in

ein preiswertes aber zugleich weniger begehrtes Stadtgebiet zuzuziehen. Der Leistungsträger nach dem SGB II hatte dies mit Blick auf § 22 SGB II gefordert.

Das LSG NRW gab nun in seinem Beschluss dem Leistungsträger Recht. Nach Auffassung des erkennenden Gerichts dürfen Arbeitslosengeld-II-Empfänger, die vom Staat Unterkunftskosten für eine Wohnung erhalten möchten, sich bei der Suche nach einer angemessenen Wohnung nicht nur auf zentrale Gegenden ihrer Stadt beschränken. Vielmehr hätten die Arbeitslosengeld-II-Empfänger auch die Verpflichtung, preiswerte und weniger begehrte Stadtgebiete in die Entscheidung bezüglich der Suche einer angemessenen Wohnung einzubeziehen. Maßgeblich sei insoweit für die Festlegung des Begriffs der angemessenen Wohnung im Sinne des § 22 Abs. 1 SGB II der Mietspiegel für nicht staatlich geförderte Wohnungen.

BETRIEBSKOSTENABRECHNUNG

Korrekte Abrechnungen für „sonstige Betriebskosten“ sind nötig

Frage: In der letzten Abrechnung des Jahres 2004 gab es bei einem Mieter Ärger wegen der von mir aufgeführten „sonstigen Betriebskosten“. Welche Möglichkeiten habe ich als Vermieter, diese Kosten bei einer Betriebskostenabrechnung für ein Sechsfamilienhaus richtig zuzuordnen?

Antwort: Der Gesetzgeber hat die Betriebskosten recht umfassend geregelt. Haus & Grund hat unseren Mitgliedern in den letzten Jahren häufig über die Handhabung (z.B. der Aufgliederung der Kosten auf die Mietparteien usw.) berichtet.

Auf Schwerpunkte dieser Betriebskostenart müssen wir jedoch genauer eingehen:

1. Ob es um die Grundsteuer, Grundstücksentwässerung oder – ein feiner Unterschied – Hausentwässerung geht, ob Hausgartenpflege, Treppenhausbeleuchtung oder die maschinelle Wascheinrichtung: Bis aufs Kleinste scheint fast alles geregelt. Es lässt sich in unserer schnelllebigen Zeit jedoch nicht jede technische Neuentwicklung im Wohnumfeld vorausschauend und in den allgemeinen Betriebskosten bereits gesetzlich darstellen.

a) Aus diesem Grunde enthalten u.a. die maßgeblichen Gesetzesvorschriften auch die Position „Sonstige Betriebskosten“ (Ziff. 17 der Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung [II. BV]; in Mecklenburg-Vorpommern auch Ziff. 17 der Anlage zu § 1 der Betriebskostenumlageverordnung [BetrKostUV]). Man darf also keinesfalls aus Bequemlichkeit Positionen, deren Einordnung nicht ohne weiteres klar auf der Hand liegen, kurzerhand als sonstige Betriebskosten ansetzen.

Wichtig: Es dürfen nur solche Betriebskosten als „Sonstige“ umgelegt werden, die nicht bereits in den Ziffern 1–16 der Betriebskostenumlageverordnung detailliert aufgeführt sind.

Beispiel 1: Die Vorschriften regeln z.B. in Ziff. 11 die Umlage des Allgemeinstroms, etwa für Treppenhaus, Keller, Waschküche usw. Folglich dürfen diese Stromkosten auf keinen Fall, etwa weil es abrechnungstechnisch bequemer wäre, als sonstige Betriebskosten umgelegt werden.

Auf der anderen Seite ist aber in Einzelfällen fraglich, ob eine bestimmte Betriebskostenart bereits in den erwähnten Ziffern 1–16 geregelt ist oder nicht.

Beispiel 2: Wenn der Begriff der Heizkosten weit ausgelegt wird, dann könnten die Kosten der Feuerstättenschau dazu gerechnet werden. Legt man aber den Begriff der Heizkosten eng aus, dann gehören sie nicht zu den Heizkosten. In diesem Fall würden die Kosten der Feuerstättenschau als sonstige Betriebskosten abzurechnen sein.

b) Da man selbst bei unbedenklicher Sachlage niemals weiß, wie ein Gericht letzten Endes urteilen wird, bietet es sich an, im Streitfall zweistufig zu verfahren:

Zunächst wird die betreffende Betriebskostenart (etwa für die **Feuerstättenschau**) mit dem Hinweis auf eine weite Auslegung des Gesetzes unter die Ziffern 1–16 gezogen. Und dann wird **hilfsweise** vorgetragen, dass sie zu den sonstigen Betriebskosten gehören.

Wenn also der Richter im Streitfall eher der engeren Auslegung zuneigt, dann ist immerhin noch der Weg frei, die Kosten jedenfalls als sonstige Betriebskosten dennoch an die Mieter weitergeben zu können.

c) Das die Betriebskosten natürlich nur umgelegt werden können, wenn sie den Grundsätzen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entsprechen, ist eigentlich selbstverständlich (§ 24 Abs. 2 der Zweiten Berechnungsverordnung). Aus diesem Grunde sind auch beispielsweise die Kosten für ein Betriebsfest der Hausverwaltung nicht als sonstige Betriebskosten umlegbar. Und, natürlich müssen die Betriebskos-

ten laut Mietvertrag überhaupt umlegbar sein.

Also entsprechend dem § 4 des Miethöhegesetzes, dem § 20 der Neubaumietenverordnung und dann dem schon genannten § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung bzw. dem § 1 der Betriebskostenumlageverordnung.

2. Gesichtspunkt zu „Sonstigen Betriebskosten“

Trotz der Vielzahl der einzelnen BK-Positionen wird der Mieter in der Regel nicht übermäßig belastet, da nicht alle denkbaren Kosten stets gemeinsam anfallen. Zudem handelt es sich vielfach um kleinere Beträge (z.B. für Wartungen bzw. Betriebsstrom).

a) Wassereinsparung: Hier sind beispielsweise Betriebskosten für **Durchflussbegrenzer** anzusetzen. Etwa für Wartungs- und Einstellarbeiten. Es gilt umso mehr, als derartige Geräte zu einer beachtlichen Einsparung des Wasserverbrauchs für den Mieterhaushalt führen können.

b) Abwasserentsorgung: Hier kommen Betriebskosten für die Reinigung des Abwassers im Hause in Betracht. So für Filter- und Neutralisationsgeräte. Auch die Kosten für **Ölabscheider** bei mitvermieteten Garagen dürften im Zweifel zu den sonstigen Betriebskosten gehören. Denn es mag fraglich sein, ob etwa die Ölabscheiderkosten noch unter den gesetzlichen Begriff der „Entwässerung“ fallen.

Zu den sonstigen Betriebskosten zählt auch der Aufwand für die **Reinigung** von Abwasserrohren. Allerdings nicht der Aufwand für die Beseitigung bereits eingetretener Rohrverstopfungen (Oberlandesgericht Hamm, Rechtsentscheid vom 19.5.1982-4 ReMiet 10/81).

Nach hier vertretener Ansicht fällt auch die Reinigung von **Abflusssieben** und **Gullys** unter die sonstigen Betriebskosten. Vom Amtsgericht Köln wurde dies allerdings mit Urteil vom 16.12.1980 (214 C 301/80) abgelehnt. Indes überzeugt dieses Urteil nicht, denn die Gullyverstopfung geht ja zwingend mit der Benutzung durch die Mieter einher.

Rückstausicherungen verhindern ggf. eine Beschädigung des Gebäudes und der vom Mieter in den Keller eingebrachten Sachen. Folglich müssen auch die hier anfallenden Wartungskosten als sonstige Betriebskosten umlegbar sein.

c) Heizung und Raumklima: Anlagen für die Filterung und Reinigung von Abgasen, die Neutralisation von Abgaskondensat oder auch die **Abgasgebläse** dienen dem Umweltschutz. Sie sind eng mit dem Betrieb der Zentralheizung verbunden. Folglich können sie bei weiter Gesetzesauslegung unter Ziff. 4 der Anlage zu § 27 11. BV; § 1 BetrKostUV (auch: § 7 Abs.2 Heizkostenverordnung) gezogen werden. Will man aber sichergehen, dann wären diese Positionen als sonstige Betriebskosten umlegbar.

Auch **Öl- und Gastanks** können Betriebskosten verursachen. Nämlich Strom- oder Batteriekosten und eventuelle **Überprüfungskosten** (vgl. § 30 Abs. 1 Ziff. 2 und Abs. 2 Ziff. 3 der Druckbehälterverordnung). So etwa für **Überlauf-Signalgeber**, **Leck-Warnanlagen**, **Füllstand-Messwertgeber** oder auch **Tank-Neigungsmesser** und **Manometer**. Hier stellt sich wieder die Frage, ob diese Kosten zu den Heizkosten im engeren Sinne gehören oder nicht. Auf jeden Fall kann man sie unter die sonstigen Betriebskosten ziehen.

Unter die sonstigen Betriebskosten fallen weiterhin die für die Prüfung des Lüftungsverbundes. Hierbei wird vom Schornsteinfeger geprüft, ob innerhalb der Wohnräume eine genügende Luftzufuhr für beispielsweise Gasthermen sichergestellt ist. Da hier nicht die Heizungsanlage selbst geprüft wird, sondern das Zusammenwirken zwischen Heizungsanlage und Gebäude, fallen diese Kosten möglicherweise nicht unter die Heizkosten; aber mit Sicherheit unter die sonsti-

gen Betriebskosten. Soweit kombinierte Erdgas-/Heizölbrenner auf eine andere Betriebsart umgestellt werden, müssten diese Kosten auf jeden Fall zu den sonstigen Betriebskosten rechnen.

Hinsichtlich des im Heizungssystem zirkulierenden Wassers fallen immer wieder einmal Kosten für **Korrosionsschutzmittel** oder auch **Frostschutzmittel** an. Weil das Wasser in § 7 der Heizkostenverordnung nicht genannt ist, fallen derartige Aufwendungen auf jeden Fall unter sonstige Betriebskosten.

Sonstige Betriebskosten entstehen auch beim Betrieb von **Lüftungsanlagen** und **Wärmerückgewinnungsanlagen**. Da sie nicht als Zentral- oder Etagenheizung anzusehen sind, fallen eben die Aufwendungen für den Betriebsstrom, die Wartung und auch für das Auswechseln von Filtern unter die sonstigen Betriebskosten.

d) Abfall und Müllbeseitigung: Aus Umweltschutzgründen wird mehr und mehr die **Abfallsortierung** verlangt. Wenn also künftig erhöhte Kosten für die **getrennte Entsorgung** von Kunststoff, Papier, Metall und dem üblichen Hausmüll entstehen, dann fallen etwa die Betriebskosten für zusätzliche Container, Reinigung weiterer Standplätze usw. unter die sonstigen Betriebskosten. Denn das Sortieren der Abfälle ist ja nicht dasselbe wie die in den eingangs genannten Vorschriften (§ 27 11. BV; § 1 BetrKostUV) aufgeführte Position „Müll-Abfuhr“.

In größeren Wohnanlagen werden bisweilen auch so genannte **Müllkompaktoren** verwendet. Das sind Pressen, welche das Volumen des Mülls verringern. Hierdurch werden Transportkapazität und Deponieraum und folglich Kosten und Gebühren gespart. Also können die Betriebskosten für diese Müllpressen als sonstige Betriebskosten umgelegt werden.

Auch wiederholte **Entrümpelungsaktionen**, die **Grobmüllentsorgung**, sind hin und wieder erforderlich, wenn die Mieter Gerümpel auf dem Dachboden oder im Keller abgestellt haben. Diese Kosten sind also umlegbar (Amtsgericht Berlin-Schöneberg, Urteil vom 9.12.1988 – 5 C 440/88). Und zwar fallen diese Kosten im Zweifel eben unter die sonstigen Betriebskosten. Das gilt auch für Kosten der **Dachrinnenreinigung**.

e) Spielplätze: im Gesetz sind auch die Kosten für Spielplätze

aufgeführt. Es kann indes zweifelhaft sein, ob neben der dort ausdrücklich genannten Sanderneuerung auch die **Wartung der Spielplatzgeräte** dazugehört. Denn Karussell, Rutschbahn, Schaukeln usw. bedürfen des turnusmäßigen Anstrichs, sie müssen regelmäßig geölt und vor allem überprüft werden. Denn sonst droht dem Spielplatzeigentümer (Vermieter einer Wohnanlage) im Falle eines Unfalls Schadensersatz (vgl. Bundesgerichtshof, Urteil vom 1.3.1988 – VI ZR 190/87). Die für Wartung pp. anfallenden Kosten gehören daher auf jeden Fall zur Position sonstige Betriebskosten.

f) Brandschutz: Vorbeugung und Bekämpfung: Feuerlöscher müssen von Zeit zu Zeit überprüft und gewartet werden, damit sie jederzeit betriebsbereit sind. Die hierfür aufgewendeten Kosten dienen mithin der allgemeinen Sicherheit.

Und wenn schon die Kosten der **Feuerversicherung** auf die Mieter umlegbar sind (vgl. § 27 Anlage 3 Ziff. 13 der Zweiten Berechnungsverordnung) dann muss dies erst recht für solche Kosten gelten, welche darauf hinauslaufen, Feuer von vornherein zu verhindern bzw. rechtzeitig und rasch bekämpfen zu können. Also gehören diese Kosten der **Feuerlöscher** zu den sonstigen Betriebskosten.

Aus demselben Grunde müssen die Kosten des Betriebes von **Brand- und Rauchmeldeanlagen**, **Sprinkleranlagen** (die hin und wieder überprüft werden müssen) usw. als sonstige Betriebskosten umlegbar sein. Auch die Kosten für die **Wartung und Überprüfung einer Blitzschutzanlage** fallen ebenso wie die dafür notwendigen TÜV-Gebühren unter sonstige Betriebskosten (AG Bremervörde, Urteil vom 25.2.1987 – 4 C 176/86).

g) Alarmanlagen und Sicherheitssysteme: Angesichts ständig anwachsender Kriminalität und sich häufender Wohnungseinbrüche sorgen **Alarmanlagen**, automatische Roll-Läden und auch Geräte zur Fernseh-Überwachung von Haustür und Gebäude ebenso wie **Gegensprechanlagen** für erhöhte Sicherheit. Die insoweit anfallenden Kosten (Strom, Wartung, Einstellung) gehören folglich zu den sonstigen Betriebskosten (anderer Ansicht hinsichtlich der Kosten für eine Wach- und Schließgesellschaft das OLG Düsseldorf, mit Urteil vom 25.7.1991 – 10 U 1/91).

h) Sicherheit der Elektroinstallation: Zwar wird durch eine ordnungsgemäße Hausbeleuchtung die gefahrlose Benutzung des Treppenhauses und dergleichen gewährleistet. Die **Stromkosten** können umgelegt werden – das Erneuern von Glühlampen fällt allerdings nicht unter die Kosten für die Allgemeinbeleuchtung. Denn dies sind Instandhaltungskosten, die nach § 536 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) dem Vermieter obliegen.

Zu den sonstigen Betriebskosten gehören weiter die Aufwendungen für die Sicherstellung einer einwandfreien Funktion des Elektro-Hausinnennetzes. So müssen in längeren Zeitabständen beispielsweise die Schutzerdung (Nullung), die Fehlerstromschutzschalter, der Potenzialausgleich usw. überprüft werden. Denn es werden immer mehr Elektrogeräte im Hause verwendet. Damit steigt auch das Risiko von Stromunfällen. Zumal sich einige Mieter Leitungen und Kabel in so genannter „Unterterpichtchnik“ verlegen.

i) Versicherungen: Möglicherweise ist streitig, ob zu den umlegbaren **Versicherungskosten** auch die Prämien für eine Versicherung gegen austretendes Leitungswasser gehören. Im Zweifel wären dies sonstige Betriebskosten.

In einigen Bundesländern sind Hauseigentümer gesetzlich zur **Versicherung gegen Elementarschäden** (z.B. Erdbeben) verpflichtet. Weil sich aus der Ziff. 13 zu § 27 Anlage 3 der Zweiten Berechnungsverordnung deren Umlegbarkeit nicht herleiten lässt, folgt, dass diese Prämien nach hier vertretener Auffassung unter die sonstigen Betriebskosten fallen.

Eine Ausnahme gilt jedoch für Gebäude in Bergbaugebieten. Dort können die Kosten für eine spezielle Rechtsschutzversicherung gegen Bergbauschäden pp. umgelegt werden.

Nicht umlegbar sind dagegen die Kosten für Haus- und Mietrechtsschutz, die Reparaturversicherung oder den Haus & Grund-Verein.

j) Kaufmännische Kosten: Verwaltungskosten, Bank- und Kontogebühren, Porto für das Verschicken von Abrechnungen usw. sind nicht als sonstige Betriebskosten umlegbar. Macht allerdings der Mieter von seinem Recht Gebrauch, von den Belegen der Nebenkostenabrechnung **Fotokopien** zu verlangen, so können die hierfür anfallenden

Kosten an den betreffenden einzelnen Mieter weitergegeben werden. Und zwar nur in der tatsächlich entstandenen Höhe. Es darf also nicht pauschal pro Fotokopie z.B. 0,50 Euro verlangt werden (Amtsgericht Berlin-Charlottenburg, Urteil vom 4.5.1990 – 21b C 25/90).

Auch Erbbauzinsen, sowie Tilgung und Zins für aufgenommene Kredite können nicht als Betriebskosten umgelegt werden (Landgericht Osnabrück, Urteil vom 19.5.1987 – 12 S 46/87, in: WM 1987, Seite 267). Und die Instandhaltungsrücklage bei vermieteten Eigentumswohnungen kann gleichfalls nicht auf die Mieter unter der Position sonstige Betriebskosten umgelegt werden.

k) Telekommunikation: Seit Jahren hat neben dem Kabelfernsehen und Satellitenempfang auch die **Glasfasertechnik** Einzug in den privaten Wohnungsbau gehalten. Die hierfür notwendigen Anschluss- und Verteilungsgeräte sind mit den ehemals installierten Antennen für Radio und Fernsehen nicht mehr vergleichbar. Denn über die Glasfaser werden Lichtimpulse, nicht aber hochfrequente Radiosignale übertragen. Daher werden auch die entsprechenden Positionen (Gemeinschaftsantenne, Kabelanschluss usw.) nicht mehr ausreichend sein. Hier muss künftig auf die sonstigen Betriebskosten zurückgegriffen werden.

l) Wascheinrichtungen: Zwar können die Kosten einer maschinellen Wascheinrichtung auf die Benutzer umgelegt werden, also für Waschmaschine, Schleuder, Trockenautomat und Bügelmaschine.

Doch sind im § 25 NMV der Waschkessel und die Aufspanneinrichtung (Trockenspinne) nicht genannt. Soweit hierfür Kosten anfallen (Reinigung, Überprüfung usw.) fallen diese Positionen unter den Begriff der sonstigen Betriebskosten.

3. Zukünftige Entwicklungen

Hier aufgeführten Gesichtspunkte könnten in der Regel auch im Streitfall durch den Vermieter vorgetragen werden. Es ist jedoch stets mit abweichenden Gerichtsentscheidungen zu rechnen. In Zweifelsfällen reden Sie stets mit Ihren Beratern im regionalen Haus & Grund-Verein welche Kosten ggf. zu den „Sonstigen Betriebskosten“ gehören, denn nur aus Unwissenheit und Bescheidenheit sollte man kein Geld verschenken.

www.handel-handwerk-dienstleistungen.de

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			
			wann...	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
Friedland	Norbert Rätz	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.)	19230	Hagenow Fritz-Reuter-Str.11
Malchow	Frank Eckstein	039932 / 13953	Termine nach telefonischer Vereinbarung		17213	Malchow Kurze Str. 23
Neubrandenburg	Jens Arndt	0395 / 4211749	2. Mo im Monat	17–19 Uhr	17033	Neubrandenburg 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 / 490026	Mo 18–19 und Mi 14–17 Uhr		19053	Schwerin Heinrich-Mann-Str. 11/13
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 Heinrich-Mann-Str. 11/13
Landesgeschäftsstelle	Frau Ziesemer	0385 / 5777410	Mo 18–19 und Mi 14–17 Uhr (oder tel. Ver.)		19053	Schwerin Heinrich-Mann-Str. 11/13
Redaktion LV-Zeitung	Erwin Mantik	0385 / 2075213	Mo 17–18 Uhr (sonst: Tel. 01 72 / 385 89 59)		19053	Schwerin Heinrich-Mann-Str. 11/13
Rostock Hausverwaltung	Regina Vietinghoff	0381 / 490026	Termine nach telefonischer Vereinbarung		18057	Rostock Neubramowstr. 12
Schwerin Hausverwaltung	Karin Redmann	0385 / 5777408	Termine nach telefonischer Vereinbarung		19053	Schwerin Heinrich-Mann-Str. 11/13
Ausführliche Angaben (Satzungen; Anschriften; Fax; Mailadressen usw.) finden Sie im Internet unter: WWW.HAUS-UND-GRUND-MV.DE						