



Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e.V.



Eigentümerschutz-Gemeinschaft der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer

Stadt Dresden nun ohne kommunale Wohnungen?

Liebe Leser,

die kommunalen Politiker der schönen Stadt „Elbflorenz“ haben ihr Tafelsilber veräußert – natürlich leicht schulterzuckend und gleichgültig auf Kosten der nächsten Generationen. Und das, um kurzfristig einen finanziellen Scheinerfolg zu demonstrieren. Seltsame Ironie. Kommt nun bald der Dresdner Zwinger an die Reihe? Kaum auszuden-

ken, welche negativen Folgen das Handeln dieser Stadtpolitiker langfristig auslöst. Es wurde zwar „nur“ ein kommunales Wohnungsunternehmen verkauft. Welche Probleme dies jedoch für die Entwicklung sowie die Zukunft der Stadt hat, wurde des schnellen Geldes wegen auf Kosten künftiger Generationen ausgeblendet. Das wird auch kaum in der Zukunft wieder zu ändern sein.

Die Wohngebäudekomplexe wurden an ausländische Großinvestoren verkauft. Zwar halten sich in der Regel die Unternehmen zunächst an die getroffenen Vereinbarungen gegenüber Mietern, Mitarbeitern und sonstigen Vertragspartnern. Doch es wurde Substanz veräußert, welche für Bewohner während der DDR-Zeit praktisch mit deren Steuermitteln und mittels entsprechend niedriger Arbeitslöhne geschaffen wurden. Wo wird die Stadt Dresden mit Menschen bleiben, wenn bei denen der harte Sozialfall eintritt? Und was bedeutet dies für die Zukunft der Privatvermieter in Dresden? Arbeitslosigkeit und eine demografisch bedingt zu erwartende Altersarmut werden künftig dazu führen,

dass die Benachteiligten kaum noch wirtschaftlich gerechtfertigte Mieten werden zahlen können. Die Wohngeldzahlungen sind gesellschaftlich auf Dauer auch kaum zu halten.

Die Privatvermieter sind also berechtigt über den Verkauf sauer: Im zukünftigen Ernstfall – und bei dem zu erwartendem Wohnraumüberschuss – kann faktisch ein großes Unternehmen durch Billigmieten die Mietinteressenten locken oder halten, ja sogar mit diversen Aktionen zum „kostenfreien Wohnen für die ersten Monate“ etc. anwerben. Wo bleiben dann die privaten Hauseigentümer und Vermieter, bei denen nach Sanierung und Modernisierung trotz Wohnraumleerstand die Kostentilgungen für Kredite und sonstigen Belastungen weiterlaufen?

Moral und Anstand bleiben in Deutschland zunehmend auf der Strecke. Wer als Vermieter gesetzter Pflicht einer ordentlichen Wohnraumbereitstellung nachkommt, scheint nicht nur in Dresden künftig auf der Strecke zu bleiben.

Ihr RA Lutz Heinecke
Präsident H & G M-V



Der Präsident von Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern Rechtsanwalt Lutz Heinecke

Sondervorstandssitzung bei H & G Stralsund

Der Verein Haus & Grund® Stralsund hatte am 23. März 2006 eine Sondervorstandssitzung, zu welcher der stellvertretende Bürgermeister der Hansestadt Stralsund, Herr Hans-Jörg Vellguth eingeladen war, um gemeinsam mit den Vertretern des Vereins zu beraten. Hier wurden aktuelle Anliegen der Stralsunder Eigentümer vorgetragen und offen diskutiert.

Hauptziel der Sitzung war es, die Meinungen und Interessen der Haus & Grund®-Mitglieder aus Stralsund darzulegen um als regionale Organisation auf die Arbeit der Stadtverwaltung positiven Einfluss nehmen zu können. Eines kann man nach diesem konstruktiven Gespräch gleich vorwegnehmen: Es war ein Erfolg für beide Seiten. Denn, der Ortsverein ist nun gefordert, zukünftig ein regelmäßiges Treffen in dieser Form zu veranstalten und der Stellvertretende Bürgermeister Hans-Jörg Vellguth konnte nutzbringende Anregungen und Impulse mit in das Rathaus nehmen. Ein Anfang eines kontinuierlichen Austausches an Argumenten, Informationen und Ideen ist somit gegeben, sodass Vertreter der Stadt künftig direkt durch die Vereinsmitglieder angesprochen werden können, um auf die ureigensten Belange aufmerksam zu machen.

Der Haus & Grundeigentümerverein gestaltet künftig regelmäßig die Organisation der Gespräche, um zielorientiert jeweils aktuelle Hauptthemen zu behandeln:

- Gaspreispolitik
- Kostensteigerungen bei Energie
- Müllgebühren
- städtische Straßenreinigung
- Gewerbesteuerhebesatz der Hansestadt Stralsund



Die Altstadtinsel Stralsunds stellt in ihrem heutigen Erhaltungszustand ein einzigartiges städtebauliches Denkmal der Hansezeit dar. Neben einigen Bauwerken, die in ihrem Entwurf von europäischer Bedeutung sind, wie beispielsweise das Rathaus und die Marienkirche, verdient ebenso die zu großen Teilen erhaltene mittelalterliche Parzellierung besondere Beachtung.

• Förderungsmöglichkeiten der baulichen Entwicklung der Innenstadt

Alle Mitglieder und engagierte Mitmenschen der Region Stralsund sind nun aufgefordert, in Zukunft ihre Standpunkte offen zu vertreten um diese den Stadtvertretern über die Veranstaltungen des Haus & Grundeigentümergebietes mit auf den Weg zu geben.

Sylvia Pundt



Die Bausubstanz Stralsunds ist reich an Zeugnissen der Hansezeit, die in ihrer Dichte und ihrem architektonischen Aufwand anschauliche Dokumente für die politische und wirtschaftliche Bedeutung sowie den außerordentlichen Reichtum der Stadt sind. Im Bild: Stralsunder Hafen (mit modernem Hotel, das einen Bauherrenpreis errang).

Verwaltungsmodernisierung – koste es was es wolle!

Liebe Leser,

Im April hat die Landesregierung das „Gesetz zur Verwaltungsmodernisierung in Mecklenburg-Vorpommern“ beschlossen. Seit November 2004 waren zwecks Anhörung nach Angaben der Landesregierung insgesamt über 570 vorwiegend problemorientierte Stellungnahmen eingegangen.

Gewiss müssen wir alle aufgrund der demografischen Entwicklung im Land der hohen Arbeitslosigkeit und dem übermäßigen Aderlass an jungen, qualifizierten Menschen – insbesondere Frauen künftig den Gürtel enger schnallen. Mecklenburg-Vorpommern hat in den letzten Jahrzehnten nicht nur Namen, sondern mehrfach auch seine Strukturen geändert. Meist auf Kosten der Bewohner. Denn jede Änderung einer Struktur produziert – auf die Landesfläche bezogen – stets enorme Kosten sowie umfassende Neuorientierungen. Besonders ins Gewicht fallen dürfte nach Umsetzung der Kreisgebietsreform der weitere Unterhalt der meist vor wenigen Jahren neu errichteten bzw. modernisierten Gebäude von zwölf Landratsämtern, von denen einige trotz stetiger Kostentilgungen ggf. langfristig leer stehen werden. Zudem ist mit dem teilweisen Wegzug der Kreisverwaltung aus den zwölf Kreisstädten nicht nur ein Leerstand von den häufig kreditfinanzierten Kreishäusern zu befürchten. Auch ein deutlich wahrnehmbarer Kaufkraftverlust in diesen Orten mit Insolvenzfolgen für den kleinen Händler wird nicht zu übersehen sein. Finanziell bedenklich ist auch, dass in einigen künftigen Kreisstädten der fünf Großkreise ggf. Verwaltungsgebäude neu errichtet bzw. im Bestand saniert werden müssten.

Diverse Bedenken zu verfassungsrechtlichen Fragen, finanziellen Einsparungen und zu Finanzausgleichsbeziehungen, zum Personalübergang und weiteren Fragen der Funktionalreform sowie der Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung bestehen bei den bodenständigen, im Landesverband organisierten Eigentümern von Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern nach wie vor. Kaum glaubhaft sind aus unserer Sicht auch die Beschwichtigungsversuche, dass die heutigen kreisfreien Städte (die zukünftig eingekreist werden) durch die neue Gebietsaufteilung gestärkt werden könnten. Vorteilhaft für unsere Mitglieder von Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern wäre lediglich, dass künftig die Bauaufsicht auf Gemeindeebenen übertragen wird.

Die Landesregierung hat übrigens rechnerisch in einem Gutachten nachweisen wollen, dass die Kreisgebietsreform 2006 in 20 Jahren (also bis zum Jahr 2026) dem Land voraussichtlich eine Milliarde Euro an Einsparungen erbringen könnte. Aus der Sicht von Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern fehlt allerdings eine Gegenrechnung, wie viele Milliarden Euro Mehrbelastung besonders die älteren und behinderten Bürger des Landes in den kommenden 20 Jahren aufzubringen haben, nicht nur, um die künftig längeren Anfahrtswege zu ihren Ämtern zu bewältigen. Einiges mehr wird dem kleinen Mann tüchtig Sorgen bereiten: Denn bereits seit dem 1. Januar 2005 wurden auf gemeindlicher Ebene in Mecklenburg-Vorpommern 73 Verwaltungen aufgelöst. Die Reduzierung der oberen Landesbehörden von 32 auf 15 wird noch in 2006 erfolgen und die bisher dreistufige staatliche Verwaltung wird

künftig grundsätzlich zweistufig. Die untere staatliche Verwaltungsebene wird landesweit voraussichtlich im Jahr 2009 ganz aufgelöst sein.

Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern fordert bereits seit Jahren, dass zwar eine sorgfältig durchdachte Neuordnung der Verwaltung, ihrer Strukturen und Kompetenzen notwendig wäre, zumal dies unter Berücksichtigung der dramatischen Finanzlage der Kommunen und Landkreise absolut nötig ist. Doch dann sollte das Gesetz als Ausgangspunkt für eine nachhaltige Staats- und Verwaltungsreform innerhalb einer leistungsfähigen Landesregierung betrachtet werden. Und da liegt das Problem der jetzigen rot-roten Landesregierung, die in ihren Handlungen immer wieder gekennzeichnet war durch eine gehörige Anzahl von politischen „Selbstblockaden“, die nachfolgend meist „schöngeredet“ wurden.

H&G M-V: Anregungen
und Standpunkte zur
Reformdebatte

- Prüfung von Möglichkeiten einer Verringerung der Anzahl von Ministerien in M-V – auch unter Berücksichtigung EU-relevanter Perspektiven
- Kreisstrukturreform nicht nur auf Landesebene M-V, sondern auf Vorteile einer künftig erweiterten Länderkooperation mit den anderen „Nordländern“ ausrichten
- Straffung der oberen Landesverwaltung durch Reduzierung von Landesoberbehörden
- Stärkere Kommunalisierung der unteren Landesbehörden sowie stetige Fortentwicklung der Kommunalreform
- Ausschluss neuerlicher bürokratischer Hemmnisse bei künftigen Großkreisbehörden
- Bürgernahes Service- und Verwaltungsmanagement

Nach Ansicht von Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern hatte eine sachliche Diskussion über das Wie und Wann und Wohin der Funktionalreform und die Notwendigkeit einer Verknüpfung mit der Kreisgebietsreform mit den betroffenen Bürgern nicht ausreichend stattgefunden. So wurden z.B. die Vereinsvorstände der Haus & Grund®-Ortsvereine bzw. des Landesverbandes Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern gar nicht erst in die Anhörungen mit einbezogen. Weshalb eigentlich?

Ihr Erwin Mantik
Ehrenpräsident H & G M-V



Die alten Kreisgrenzen von M-V haben bald nur noch historischen Wert

Bundesverfassungsgericht: Höhere Schenkungsteuer kommt höchstwahrscheinlich

In den meisten Fällen stehen außersteuerliche Überlegungen bei einer Schenkung von Immobilienvermögen im Vordergrund. Dabei sollten allerdings die schenkungsteuerlichen – meist mit finanziellen Verlusten einhergehenden – Auswirkungen nicht unberücksichtigt bleiben, da mit einer Erhöhung der Schenkungsteuer in baldiger Zukunft zu rechnen ist.

Immobilien werden im Verhältnis zu Geld- und anderen Vermögensschenkungen durch die derzeitigen Bewertungsvorschriften sowie hohe Freibeträge für Betriebsvermögen einschließlich des Bewertungsabschlages noch stark begünstigt. Inwieweit

diese Bevorzugung verfassungswidrig ist, wird derzeit vom Bundesverfassungsgericht geprüft. Im Vorfeld der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts liegen mehrere Gesetzesentwürfe vor, die zukünftig eine steuerliche Begünstigung nur noch für produktives Vermögen vorsehen.

Dies ist Vermögen, das seiner Natur nach der Herstellung oder dem Vertrieb von Waren und Dienstleistungen dient, also z.B. keine Wohnungen, die zu Vermietungszwecken genutzt werden.

Nach den Gesetzesentwürfen zählen dazu selbst Beteiligungen an Vermögensverwaltungsgesellschaften nicht mehr. Gegenwärtig

werden von den Finanzbehörden Schenkungsteuerbescheide nur noch vorläufig festgesetzt. Es muss also künftig damit gerechnet werden, dass die geplanten Neuregelungen auch rückwirkend verfahrensrechtlich durch geänderte Steuerfestsetzungen berücksichtigt werden. Sollten Sie vorhaben, Vermögen an Kinder oder Verwandte zu übertragen, wäre schleunigst eine qualifizierte steuerliche- bzw. anwaltliche Beratung in allen Fällen zu empfehlen, um nachfolgende Verluste möglichst zu verhindern – zumindest jedoch zu vermindern.

E. Mantik

Tiefensee mit Festvortrag auf dem 120. Zentralverbandstag von H & G Deutschland

Ein vielfältiges Programm erwartet die Teilnehmer des 120. Zentralverbandstages von Haus & Grund Deutschland am 11. und 12. Mai 2006 in Halle/Saale. Rund 800 Gäste und Delegierte werden an der diesjährigen Tagung der Eigentümerschutz-Gemeinschaft teilnehmen.

Nach den turnusmäßigen Sitzungen von Präsidium, Vorstand und Mitgliederversammlung am

ersten Sitzungstag folgt mit dem Festakt am Freitag, 12. Mai 2006, ab 10 Uhr der Höhepunkt der Tagung.

Mit Wolfgang Tiefensee wird dabei erstmals der neue Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung an einer Haus & Grund-Veranstaltung teilnehmen. In seinem Festvortrag wird Tiefensee die Standpunkte der Bundesregie-

rung zum Thema Stadtentwicklung darstellen. Ergänzt wird das Tagesprogramm durch Arbeitskreise, die die aktuelle Situation des privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentums erörtern. An beiden Veranstaltungstagen findet eine begleitende Fachausstellung statt, bei der Produkte und Dienstleistungen rund um die Immobilie präsentiert werden.

Nicht nur Farben beleben Räume – auch das Design prägt Wohnstil

Teil 1: Farben in Innenräumen

Farben entfalten meist im Zusammenspiel mit anderen harmonischen Ausgestaltungen von Innenräumen ihre tolle Wirkung. Wer mit der Innengestaltung von Wohn- oder Geschäftsräumen Probleme hat, sucht sich meist einen guten Innenarchitekten oder Designer. Diese geben dem Eigentümer nicht nur Tipps zur Innenraumgestaltung oder Ausstattung, sondern weisen auf Zusammenhänge hin, die bei der Innenausstattung beachtet werden müssen, damit eine geschmacklich positive Stimmung in Wohn- oder Geschäftsräumen entstehen kann. Hat man „seine individuelle Welt“ mit dem Fachmann abgestimmt, kann dieser seinen Entwurf erstellen, und nachfolgend die Innenarbeiten durchführen – bzw. unter seiner Regie von unterschiedlichen Fachleuten ausführen lassen.



Geschmackvolle und moderne Ausgestaltung einer Touristeninformation in M-V aus vormals trister Scheunendiele

Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern sprach mit den bekannten Diplom-Designern Christine und Torsten Rutsch von der Firma „Rutsch und Rutsch Innenarchitektur“ aus Drieburg bei Schwerin (Tel. 038871.53296; Internet: www.rutsch-rutsch.de) und bat um praktische Tipps zur farblichen Innenraumgestaltung. Das zentrale Merkmal ihrer Arbeit als Innenarchitekten ist die ausgeprägte Analyse der Aufgaben und Situationen, das präzise Herausheben des Kerns sowie die Sensibilisierung für die jeweiligen Möglichkeiten. Häufig gewinnt die Firma dadurch schnell das Vertrauen des Auftraggebers und damit den wichtigsten Baustein

für erfolgreiche Gestaltungslösungen.

Stimmiges Farbkonzept ist wesentlich

Oft spielt es keine große Rolle, ob Farbeffekte der Hausfassade eine persönliche Note verleihen oder ob sie im Hausinnern Wände, Decken oder Böden den besonderen Pfiff geben sollen. Wer als Hauseigentümer Wert auf ein „insgesamt stimmiges Farbkonzept“ legt, wird ohne Fachmann für den Innenbereich kaum auskommen. Den engsten Kontakt zur farbigen Umgebung bekommt ein Bewohner also stets im Hausinnern. Alle Schattierungen und Zwischentöne gehen zwar auf die Grundfarben Rot, Gelb und Blau zurück, aber damit beginnt das eigentliche Farbspiel erst. Eine Farbe steht so gut wie nie für sich allein. Sie kann

durch ähnliche Farben in ihrer Ausdruckskraft gesteigert, gemildert oder ergänzt werden. Farben überstrahlen einander. Menschen, die Farbkontraste bevorzugen, sollten Komplementärfarben so einsetzen, dass diese nicht miteinander konkurrieren. Das kann in der Weise geschehen, dass eine der beiden Farbstimmungen eine dominierende Rolle übernimmt, während die andere, etwa als Akzent, nur in kleinen Flächen Verwendung findet. Dadurch lassen sich Heimtextilien, Möbel oder Solitärstücke besonders eindrucksvoll betonen.

Harmonische Farbgestaltungen schaffen Wohlbehagen

Nicht ganz den Effekt erreichen Farbtöne, die im Spektrum nebeneinander zugeordnet sind, zum Beispiel Rot-Orange oder Rot-Violett-Blau. Weit verbreitet sind die immer harmonischen Ton-in-Ton-Gestaltungen, bei denen der gewählte Grundton in unterschiedlichen Stufen jeweils aufgehellt oder verdunkelt ist. Bei der Wahl der Farben lassen sich sehr fein nuancierte Harmonien verwirklichen. Das menschliche Sehvermögen registriert im Normalfall auch kleinste Farbtonunterschiede. Ein gesundes Sehvermögen kann bis zu zehn Millionen Farbtöne unterscheiden.

Chemische Lösungsmittel bereiten oft Probleme

Farben und ihre Folgen: „Biologisch“ oder „ökologisch“ – zum Beispiel ohne chemische Lö-

sungsmittel – sind Forderungen an anspruchsvolle Innenfarben von heute. Der Markt kann diesem Wunsch jederzeit entsprechen. Wand- und Deckenfarben aus Kunststoffdispersionen, ebenfalls ohne Binde- und Lösungsmittel, sind nach wie vor sehr gefragt. Als Bindemittel für die Farbpigmente kommen jedoch auch Alkydharze oder Latex zum Einsatz. Als Lösungsmittel wird häufig Wasser verwendet. Doch Vorsicht ist geboten. Selbst manche mit dem „Blauen Engel“ ausgezeichnete „umweltfreundliche“ Acryl- und Wasserlacke sind nicht unbedenklich. Kaum jemand weiß, dass manchen dieser Produkte Glykolverbindungen als Lösemittel zugesetzt sein können. Einige Glykole stehen jedoch im Verdacht, innere Organe zu schädigen.

Unliebsamer Nebel schafft manchmal Enttäuschung

Eine offensichtliche, unangenehme Erscheinung nervt zunehmend die Bewohner. Nach wenigen Wochen kann sich auf frisch gestalteten Decken und Wänden, aber auch auf Gardinen, Heizkörpern und Kunststoffteilen wie Fensterrahmen oder Steckdosen eine schwarzgraue rußige Schicht gebildet haben. Dieses Phänomen tritt verstärkt seit Mitte der 90er Jahre auf und wird von Experten als „Nebel-effekt“ („Fogging-Effekt“) oder „Geheimnisvoller Staub“ identifiziert. Nach heutigen Erkenntnissen sind bauliche Gegebenheiten, etwa Wärmebrücken, hohe Luftfeuchtigkeit oder die Elektrostatik der Luft, und das Emittieren von schwerflüchtigen organischen Verbindungen für diesen Effekt verantwortlich. „Weichmacher“ (auch „Hochsieder“ genannt) sind z. B. in vielen Produkten für Innenräume vorhanden: in Farben, Lacken, Vinyltapeten, Teppichklebern, Teppichen (insbesondere solche mit Schaumrücken), Laminaten, Isolierschäumen. Zwar fehlt bis heute ein vollständiger Beweis für den Einfluss der Weichmacher, konkrete Erkenntnisse aus der Automobilindustrie sprechen aber dafür. Es wäre also wichtig, möglichst keine weichmacherhaltigen Farben, Putze, Kleber, Grundierungen in Innenräumen zu verwenden. Welche Bestand-

teile ein Stoff enthält, steht meist auf jedem Gebinde.

Pastell – zart und hell: Wann ist eine Farbe eine trendige?

Die komplizierte Antwort kann man getrost den Innenarchitekten überlassen. In Innenräumen liegen meist helle, zarte Farben voll im Trend. Das Spektrum umfasst gebrochene Weißtöne, elegante pastellige Violett- und Blautöne sowie warme verhüllte Farben, etwa Gelb, Beige oder Ocker. Auch seien Brauntöne stark im Kommen. Intensive Farbgebungen, die bisher „in“ waren, blieben zwar im Trend, jedoch nicht mehr ganz so stark wie bisher. Das hängt vom jeweiligen Geschmack der Bewohner bzw. Eigentümer ab.

Wie werden Farben optisch empfunden:

- **Gelb:** Wirkt strahlend und weitend, Töne dieser Farbe erzeugen ein heiteres Lebensgefühl, ohne den Raum zu verengen. Moduliert das einfallende Tageslicht „freundlich“. Von einem gelben Wandton heben sich alle anderen Farbtöne in Textilien, Möbeln oder Bildern harmonisch ab.
- **Orange:** Die Mischfarbe von Gelb und Rot vermittelt Lebhaftigkeit und Bewegung. Die Tonintensität muss im richtigen Verhältnis zur Flächengröße stehen, da der Farbton von stimulierend leicht zu aufreizend tendieren

kann. Da Gelbtöne beispielsweise eine heitere, sonnige Wirkung haben, eignen sie sich ebenso wie Weiß als Basiston der Gestaltung.

- **Rot:** Signalisiert Selbstbewusstsein, kann je nach Intensität auf der Stimmungsskala von erwidert bis bedrängend gehen. Pracht und Wärme entfaltet der Ton im Zusammenwirken mit Weiß und Gold.
- **Braun:** Von dem Ton geht Erdhaftes aus. An den Wänden soll es den Möbeltönen untergeordnet werden. Ein Beitrag zur Abmilderung der Wohnatmosphäre vor allem bei Gelb-Orange-Ocker-Tönen.
- **Grün:** Da es an der Grenze von kalter und warmer Farbe liegt, kann es bei sensiblem Einsatz beruhigend wirken.
- **Blau:** Als Farbe des Denkens ist der Ton ruhiger als Grün. In warm-hellen Räumen wird ein mittleres Blau die Lichtflut kühlen und die Stimmung frisch halten können.
- **Grau:** Verhält sich nicht immer als die neutrale zur Nachbarfarbe. Es gilt, kühlen, komplementären Stimmungen vorzubeugen, die entstehen, wenn rotbraune Naturholztöne zu dicht ans Grau rücken. Bei einem warmen Neutralgrau hingegen erreicht man eine Ton-in-Ton-Anmutung.

In einer Folgeausgabe werden wir über Beispiele einer modernen Innenarchitektur im Teil 2 berichten.

H & G M-V



Stilvolles Ambiente aus weichen Farben und Licht bieten beeindruckenden Wohnkomfort und schaffen Wohlbehagen



Selbst über die Ländergrenzen von M-V hinweg als kreative Innenarchitekten bekannt: Christine und Torsten Rutsch

Landesverbandstag 2006 in Rechlin

Liebe Mitglieder,

der Landesverbandstag fand am 22. April 2006 im „Ferienzentrum Yachthafen“ der schönen Stadt Rechlin statt. Da wir bereits am 10. April Redaktionsschluss für diese Zeitungsausgabe (Monat Mai) hatten, berichten wir in der Juni-Ausgabe ausführlich über das Jahrestreffen 2006 der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer von Mecklenburg-Vorpommern.

Auf diesem Verbandstag wird es u. a. neben den Berichten der

Vorstandsmitglieder auch um Themenbereiche zum Internetauftritt von Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern und eine Kampagne zum kinderfreundlichen Vermieten gehen.

Der Referent zum Hauptvortrag ist Herr Dr. Kai Warnecke von Haus & Grund® Deutschland aus Berlin.

Außerdem stehen Vorträge der Fa. Viessmann Werke zum Energieausweis und Möglichkeiten der Betriebskostensenkung sowie zur Einsparung von Energie bzw. in einem weiteren Vortrag um

Vermessungstätigkeiten und Kattasterfragen.

Der Vorstand wird auch entscheiden, ob die Redaktion unserer Zeitung „Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern“ für eine unbestimmte Zeit eine Zeitungsseite für den sächsischen Verein Haus & Grund® Dresden mitgestaltet, da dort Lieferunzulänglichkeiten bestehen.

Am Vorabend des Landesverbandstages tagt bereits der geschäftsführende Landesvorstand am gleichen Ort.

Ma H & G M-V

Zunehmende Armut beeinträchtigt Mieterhaushalte

Die regional bedingte hohe Arbeitslosigkeit, das Abrutschen der sozialen Strukturen, weiter ansteigende Privat- und Unternehmensinsolvenzen führten in den letzten Monaten zu einer noch stärkeren Verarmung von Mieterhaushalten in Mecklenburg-Vorpommern. Dieser konjunkturelle Abgang wirkt sich zunehmend auf eine korrekte Vermietbarkeit von Wohnraum im Land aus.

Weiter besorgt eine bedenkliche Erscheinung die Vermieter: Man nennt die Spezies „Mietnormaden“. Das sind Menschen, die eine Zahlungsbereitschaft gegenüber dem Vermieter anfangs vorspiegeln, um möglichst so lange in einer Wohnung bleiben zu können, bis der Gerichtsvollzieher heranrückt. Nachfolgend nisten sie sich dann mit der gleichen Masche beim nächsten gutgläubigen Vermieter ein. Hauptursache für das Problem: Durch den hohen Leerstand an privaten und gewerblichen Mietobjekten in Mecklenburg-Vorpommern sind Vermieter in nachfragearmen Regionen bereits froh, wenn sich überhaupt Interessenten auf eine Wohnungsanzeige melden. Um diese nicht zu vergraulen, scheuen die Hauseigentümer immer mehr davor zu-

rück, die wirtschaftlichen Verhältnisse der potenziellen Mieter näher zu betrachten. Ein grober Fehler, wie sich immer häufiger herausstellt.

Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern rät:

Spätestens dann, wenn ein neuer Mieter zum vereinbarten Termin (möglichst vor dem Einzug) seine Kautionschuldigkeit bleibt, sollte reagiert werden. In derartigen Fällen sollte dem neuen Mieter erst gar nicht der Wohnungsschlüssel übergeben werden.

Bezahlt ein Mieter die Kautionschuldigkeit nach Einzug die Miete schuldig oder bezahlt nur mit Verzögerungen, muss es nicht erst zu jahrelangen Rechtsstreitigkeiten kommen. Denn die Prozessdauer gegen säumige Mieter lässt sich jetzt in der Regel durch einen so genannten Urkundenprozess wesentlich verkürzen. Ziel des Verfahrens ist es, einen schnellen Titel zu erlangen, mit welchem zügig das Konto des Mieters vollstreckt wird. Durch diese vorläufige Stilllegung der Kontoverbindung des Mieters, sowie dem daraus folgenden erheblichen Ansehensschwund gegenüber seiner

Bank, steigt meist die Verhandlungsbereitschaft eines Schuldmieters, rückständige Mieten (zumindest in Raten) zurückzahlen oder die Wohnung zügiger – also bereits vor der Zwangsäumung – freiwillig zu verlassen.

Um solch einem derartigen Malheur zu entgehen, sollten sich Vermieter vorab von ihrem potenziellen Mieter Angaben zum Vorvermieter geben lassen. Ein Mieter mit sauberem Gewissen wird dies unbedenklich tun. Wenn er das nicht will, ist bereits Vorsicht geboten. Denn es reichen ja bereits Name und Telefonnummer des letzten Vermieters, um telefonisch Vorab-Erkundungen über die bisherige Zahlungsmoral des Mieters einzuholen.

Zahlen Mieter über einen längeren Zeitraum lediglich unpünktlich ihre Miete, müssen diese konkret (möglichst mit Zahlenangaben zum Schuldenstand) schriftlich abgemahnt werden, bevor man als Vermieter konkret kündigen darf. Wenn allerdings die Miete an zwei aufeinander folgenden Monaten ganz oder teilweise ausbleibt bzw. der Rückstand auf insgesamt zwei Monatsmieten aufläuft, kann fristlos gekündigt werden.

H & G M-V

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

Risikominimierung für Verwaltungsbeirat einer Wohneigentümergeinschaft

Jährlich werden von den Hausverwaltungen in Wohnungseigentumsanlagen die Jahresabrechnungen mit der Darstellung der anteiligen Eigentümerbelastungen erstellt. Die Verwalter haben somit die im vergangenen Wirtschaftsjahr entstandenen Kosten zu ermitteln, unter den Wohnungseigentümern korrekt aufzuteilen und in einer Jahresabrechnung konkret darzulegen. Der Verwaltungsbeirat einer Wohneigentümergeinschaft hat die vom Verwalter vorzulegende Jahresabrechnung stets zu prüfen. Verletzt ein Mitglied des Beirats diese Pflicht, kann die Eigentümergeinschaft einen Schadenersatz gegen ihn geltend machen. Für die Mitglieder der WEG-Verwaltungsbeiräte entsteht somit jährlich erhebliche Arbeit. Aufgabe dieses aus gewählten Wohnungseigentümern bestehenden Gremiums ist nämlich die Prüfung der Jahresabrechnung und des vorgelegten Wirtschaftsplans der Wohneigentümergeinschaft. Die Beiratsmitglieder sind ferner verpflichtet, die vorgelegten Gesamt- und Einzelabrechnun-

gen vor der Beschlussfassung durch die Eigentümerversammlung auf ihre rechnerische und sachliche Richtigkeit hin zu überprüfen und eine Stellungnahme hierzu vor der Eigentümerversammlung abzugeben. Dazu müssen sowohl die Ein- als auch die Ausgaben der Eigentümergeinschaft des vergangenen Wirtschaftsjahres eingesehen werden. Darüber hinaus muss der Beirat in jedem Fall prüfen, ob auch alle Wohnungseigentümer ihrer Pflicht zur Zahlung des Hausgeldes in vollem Umfang nachgekommen sind. Hinsichtlich der Ausgaben muss der Verwaltungsbeirat die Originale der Rechnungsbelege des Verwalters (zumindest Stichprobenhaft) kontrollieren. Auch die Kontobelege der Gemeinschaft sind einer umfangreichen Kontrolle zu unterziehen. Außerdem muss das Gremium sicherstellen, dass bei der Verteilung der Kostenpositionen auf die einzelnen Wohnungen jeweils der korrekte Verteilungsschlüssel zu Grunde gelegt wurde. Erfahrungsgemäß schleichen sich nicht selten in diesem Bereich gravierende Fehler ein.

Unterlassen die Beiratsmitglieder detaillierte Prüfungen, droht ggf. den meist ehrenamtlich tätigen Mitgliedern des Verwaltungsbeirats eine Schadenersatzpflicht gegenüber der Eigentümergeinschaft. Diese Haftungsproblematik im Zusammenhang mit der Tätigkeit als Mitglied des WEG-Verwaltungsbeirats wird von vielen Wohnungseigentümern nach wie vor unterschätzt. Grundsätzlich haften also die WEG-Beiratsmitglieder auch für „einfache Fahrlässigkeiten“. Das daraus resultierende Haftungsrisiko des Einzelnen lasse sich aber durch eine Haftpflichtversicherung zu Gunsten aller Beiratsmitglieder einschränken. Den Abschluss einer solchen Versicherung (auf Kosten der Wohneigentümergeinschaft) hält Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern für absolut wichtig, denn im Gegenzug für die erhebliche ehrenamtliche Tätigkeit sollten die WEG-Beiratsmitglieder zumindest von ihrem Haftungsrisiko befreit sein.

E.M. H & G M-V

Bleibt die Grundsteuer verfassungskonform?

Liebe Leser,

unsere Haus & Grund-Zeitung hatte in vergangenen Ausgaben über das Thema einer zweifelhaften Rechtmäßigkeit der Grundsteuer berichtet sowie mitgeteilt, dass zahlreiche Kommunen auf eingegangene Widersprüche von Eigentümern kaum reagierten oder lediglich auf den Grundsteuermessbescheid der Finanzämter verwiesen hatten. Dies hat einige Leser verunsichert, weil diese jetzt nicht wissen, wie sie konkret vorgehen sollen und ob sich ein Widerspruch denn überhaupt lohnt.

Weshalb Widerspruch? Fristrechte Widersprüche gegen die Grundsteuer sind generell nötig, wenn man im Falle einer positiven Entscheidung des Bundesverfassungsgerichtes Euros erstattet bekommen möchte. Denn eine sehr vielseitige Berichterstattung in den übrigen Medien über eine mögliche Verfassungswidrigkeit der Grundsteuer hat inzwischen diverse Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümer veranlasst, gegen die Erhebung der Grundsteuer Rechtsmittel einzulegen. Unser Landesverband Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern unterstützt dies nachdrücklich und bietet informativ auf dieser Seite ein **Musterschreiben „Widerspruch gegen Grundsteuer“** an, das sie von der Redaktion oder der Landesgeschäftsstelle Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern ggf. per E-Mail als Word- oder pdf-Dokument erhalten können.

Zum Sachstand: Zwar scheiterte eine Klage bislang vor dem Verwaltungsgericht in Düsseldorf. Ein ähnliches Verfahren beim Bundesverfassungsgericht läuft allerdings. Immerhin hat der bundesweit von Haus & Grund® angeregte Widerspruch einigen Wirbel verursacht und bislang zu ganz unterschiedlichen Reaktionen bei den Gemeinden geführt.

Doch die Kommunen reagierten stark unterschiedlich: Das äußerte sich seitens der Behörden häufig wie folgt: Einige Kommunen teilten Grundstückseigentümern bereits bei der Zusendung des neuen Grundsteuerbescheids mit, dass Rechtsmittel (gemeint ist ein Einspruch gegen den Grundsteuerbescheid) nicht an die Gemeinde zu richten seien, sondern an das jeweilige Finanzamt gerichtet werden sollten. Andere Gemeinden informierten Eigentümer nach Einspruch gegen den Grundsteuerbescheid, dass sie selbst gegen den Grundsteuermessbescheid des Finanzamtes vorgehen sollten. Wieder andere

Gemeinden haben den Einspruch gegen einen Grundsteuerbescheid selbst an das Finanzamt weitergeleitet, damit dieser dort als Einspruch gegen den Grundsteuermessbescheid beziehungsweise als Antrag auf Aufhebung des bisherigen Grundsteuermessbescheids und Neuveranlagung behandelt werden kann. Andere Gemeinden berufen sich fast ausschließlich darauf, dass der Grundsteuerbescheid ein Folgebescheid des Grundsteuermessbescheids ist und daher nur gegen diesen Rechtsmittel einzulegen sind.

Sie sehen selbst – diese mannigfachen Antworten und Verfahrensweisen der Kommunen zeigen uns doch, dass Einsprüche der Bürger die Gemeinden zu Reaktionen zwingen. Und nur so kommt Bewegung in die Sache.

Da jedoch die Reaktionen der Kommunen auf Widersprüche sehr variabel sind, ist es notwendig, ihnen rein informativ das Erhebungsverfahren der Grundsteuer darzustellen: Ein Grundsteuerbescheid basiert also auf dem Grundsteuermessbescheid, den das Finanzamt in der Regel beim Bau eines Hauses oder der Erschließung erlassen hat. Der jährlich versandte Grundsteuerbescheid ist also ein Folgebescheid des Grundsteuermessbescheids. Aufgrund dieser Tatsache ziehen sich viele Gemeinden auf die Position zurück, dass nicht der Grundsteuerbescheid als Folgebescheid anzufechten ist, sondern ein Einspruch gegen den Grundsteuermessbescheid

das Finanzamt erlassen wird. Sofern die Gemeinden diese Position einnehmen, müsste eigentlich jedes organisierte Haus & Grund®-Mitglied auch gegen seinen Grundsteuermessbescheid vorgehen. Da jedoch die Rechtsmittelfrist in aller Regel längst verstrichen sein dürfte, ist es für Haus- und Wohnungs- und Grundeigentümer zunächst erforderlich, die Gemeinde (bzw. das Finanzamt) aufzufordern, den Grundsteuermessbescheid aufzuheben und neu zu veranlagern. Im gleichen Schreiben könnte dann mit Hinweis auf das anhängige Verfahren beim Bundesverfassungsgericht ein Ruhen des Verfahrens beantragt werden. Erfahrene Steuerexperten gehen davon aus, dass eine Neubescheidung der Grundsteuer meist keinesfalls zu einer Erhöhung der Steuer für das jeweilige Objekt führen könnte.

Wichtig: Beachten sie jedoch, dass trotz der von ihnen erhobenen Einsprüche die Gemeinden weiterhin zunächst einen Zahlungsanspruch auf die Grundsteuer haben, den diese auch betreiben können. Sie als Eigentümer verlieren trotz Zahlung und Fristablauf keine Rechte und können in diesem Fall einen Rückzahlungsanspruch der Grundsteuer geltend machen. Einige Gemeinden in Deutschland gehen auch dazu über, den Bewohnern bereits mitzuteilen, dass sie unabhängig von ihrem Rechtsmittel für den Fall einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts gegen die Verfassungsmäßigkeit der bisher erhobenen Grundsteuer die unrechtmäßig erhobene Grundsteuer zurückzahlen.

Fazit: Es bleibt abzuwarten, wie das Bundesverfassungsgericht demnächst entscheidet. Auch wenn viele Kommunen sehr ablehnend auf die Einsprüche reagieren, sollten die Mitglieder von Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern nicht auf Rechtsmittel verzichten, denn die Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes (EUGH) und unser Rechtsstaatsprinzip des Artikels 19 des Grundgesetzes legen eindeutig dar, dass nur derjenige durch eine Rechtsprechung oder Gesetzesänderung begünstigt werden kann, der auch fristgemäß gegen einen Bescheid Rechtsmittel eingelegt

hat. Versäumen betroffene Eigentümer dieses, kommt kein Cent zurück in die Haushaltskasse!

Ma H & G M-V

SCHÖNHEITSREPARATUREN

Vermieter dürfen Mieter zu Schönheits- oder Kleinreparaturen verpflichten

Das Gesetz sieht zwar vor, dass Vermieter die Wohnungen generell renovieren müssen. Ihnen ist aber erlaubt, Renovierungspflichten im Mietvertrag auf ihre Mieter abzuwälzen. Dafür reicht schon ein einziger Satz: „Die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt der Mieter“. Damit ist klar geregelt, dass der Mieter Renovierungsarbeiten bei Schönheitsreparaturen durchführen muss und diese jeweils auch zu bezahlen hat.

Was sind Schönheitsreparaturen?

Zu den Klassikern der Schönheitsreparaturen gehören: das Tapezieren und Streichen von Decken und Wänden, das Streichen von Heizkörpern und Heizrohren sowie das Lackieren der Innenseiten von Fenstern und Türen. Renoviert werden muss also nur, was sich durch übliches Wohnen abnutzt und sich im Inneren der Wohnung befindet. Doch Vorsicht, der Teufel steckt im Detail: Teppichböden muss der Mieter nur dann reinigen oder schlimmstenfalls erneuern, wenn er sie überdurchschnittlich verschmutzt bzw. beschädigt hat. Auch kleinere Reparaturen, zum Beispiel von klemmenden Türen oder tropfenden Wasserhähnen,

können Aufgabe von Mietern sein. Allerdings sollten Mieter den Mietvertrag gut durchlesen bevor sie zum Werkzeug greifen, denn grundsätzlich können Vermieter ihre Mieter zu Kleinreparaturen verpflichten. Es handelt sich dabei aber nicht um Schönheitsreparaturen. Daher muss es im Mietvertrag eine eigene Regelung zu Kleinreparaturen geben, wenn der Vermieter will, dass der Mieter sie durchzuführen hat.

Keine Schönheitsreparaturen sind: das Streichen des Hausflurs, das Streichen von Außenfassaden und Balkonen sowie der Außenanstrich von Türen und Fenstern.

Ungültige Bestimmungen zu Schönheitsreparaturen

Es gilt in der Regel der Grundsatz, dass kein Mieter mehr renovieren muss, als er selbst bewohnt hat. Das heißt, erst wenn die Wohnung einen gewissen Abnutzungsstand aufweist, muss der Mieter sie auch renovieren. Viele Renovierungsklauseln sehen aber starre Renovierungsfristen vor und sind deshalb ungültig. Hierzu gehören folgende Formulierungen:

• „Schönheitsreparaturen sind mindestens alle 3 (5 oder 7) Jahre auszuführen“

• „Schönheitsreparaturen werden in folgenden Zeitabständen fällig: ...“

• „Schönheitsreparaturen sind spätestens nach Ablauf folgender Zeiträume auszuführen“

Steht im Mietvertrag eine dieser alten, nun also ungültigen Klauseln, hat der Vermieter Pech. Der Mieter muss dann überhaupt nicht renovieren!

Doch mit Zusätzen wie:

• „Schönheitsreparaturen sind im Allgemeinen alle 3 (5 oder 7) Jahre auszuführen“

• „Schönheitsreparaturen werden im Regelfall in folgenden Zeitabständen fällig: ...“

sind die Klauseln im Mietvertrag gültig, dann muss der Mieter renovieren!

Übrigens: Eine Renovierung bei Auszug muss jetzt allerdings nicht immer sein!

Hat ein Mieter regelmäßig renoviert, muss er beim Auszug nicht noch einmal renovieren und streichen. Er wäre nicht dazu verpflichtet, da er die Anfangsrenovierung übernommen hatte, zwischenzeitlich die Schönheitsreparaturen durchgeführt hatte und es unbillig wäre, wenn er auch noch die Endrenovierung durchführen müsste. Das ist auch nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs nicht zulässig.

Neue Drucktechniken ermöglichen große Vielfalt für individuelle Türmotive

Die Tür: Man kann sie aufsperrn, aufmachen, zumachen, zunageln, zuschließen, verrammeln, bekleben und anstreichen. Mit einer innovativen Türeserie „AvantArt“ kommt für den verwöhnten Geschmack neues hinzu: das Bedrucken. Mit einer neu entwickelten Technologie ist es jetzt möglich, jedes x-beliebige Bild, Foto oder Logo auf eine Tür zu drucken. Dadurch haben Sie als Kunde absolute Freiheit in Sachen Türgestaltung. Ein selbst gemaltes Bild Ihrer Kinder oder die Fahne des Fußballvereines – jedes Motiv kann jetzt die entsprechende Zimmertür zieren und so den richtigen Weg weisen.

Auch für Gewerbebauten bietet das Bedrucken von Türen vielfältige Vorteile: Firmenlogos oder Beschriftungen sorgen für ein perfektes und einheitliches Erscheinungsbild. Schicken Sie den gewünschten Aufdruck als digitales Bild an die Anbieterfirma.

Auch zu Geburtstagen etc. kann eine neue Tür ein sehr individuelles Geschenk sein.

Näheres und Bildbeispiele unter www.dextura.de

Haus & Grund®-Tipps zur Türpflege

Reinigen von EPC-lackierten Türen

- Kugelschreiber-, Bleistift- und Filzschreiberreste mit Radiergummi entfernen
- Andere Verschmutzungen mit Haushaltreiniger reinigen
- Starke Verschmutzungen können mit Terpentin oder Haushaltsbenzin behandelt werden
- Von Scheuermitteln wird abgeraten
- Nach dem Reinigen stets mit klarem Wasser abwischen

Überlackieren/Überstreichen von EPC-Lackierten Türen

Die meisten Türen werden um-

weltfreundlich nach einem EPC-Coating-System lackiert. Das Ergebnis ist eine steinharte Lackschicht, die lichtecht, kratzfest und in hohen Maßen reinigungsmittelbeständig ist.

Arbeitsschritte vor der Überlackierung

- Entfetten mit Lösemittel aus Ammoniak in Wasser (bei Bedarf)
- Tür sorgfältig anschleifen mit Schleifpapier der Körnung 140-160
- Tür sorgfältig Nachschleifen mit Schleifpapier 180-220
- Vor dem Überlackieren müssen die Türen fett- und staubfrei sein
- Lackieren mit Endlack auf Acrylat- oder Alkydbasis
- Langfristigen Kontakt der Flächen mit Klebeband vermeiden

Das Endergebnis (Haftung des Lacks etc.) ist immer abhängig von einer sorgfältigen Vorbehandlung.

Mehr Siedlungs- und Verkehrsfläche im Land

Mecklenburg-Vorpommern verfügt über eine Bodenfläche von 2,32 Mio. ha und nimmt damit nach der Größe des Territoriums den sechsten Platz im Vergleich der Bundesländer ein. Nach Mitteilung des Statistischen Landesamtes M-V hat sich die Flächennutzung im Nordosten Deutschlands in den vergangenen Jahren spürbar verändert.

Während die dominierende Landwirtschaftsfläche mit fast 1,5 Mio. ha und einem Anteil von 64 Prozent weitgehend stabil blieb, vergrößerte sich die Siedlungs- und Verkehrsfläche in den vergangenen zehn Jahren um mehr als 20 Prozent. Die Anzahl der Einwohner hingegen ging im gleichen Zeitraum, von 1994 bis 2004, um 6 Prozent zurück. Da altersbedingt künftig mit einer weiteren Verringerung der Bevölkerung zu rechnen ist, sollten sich auch die privaten Vermieter von Wohnraum auf die Situation eines Wohnraumüberschusses rechtzeitig einstellen.

Die Siedlungs- und Verkehrsfläche wuchs auf nunmehr

168.000 ha. Trotzdem ist ihr Anteil von 7,2 Prozent an der Bodenfläche der niedrigste aller Bundesländer (2001 früheres Bundesgebiet: 13,8 Prozent, neue Bundesländer: 8,9 Prozent). Bezogen auf die Bevölkerungsentwicklung steht damit jedem Einwohner immer mehr Siedlungs- und Verkehrsfläche zur Verfügung. Denn rein rechnerisch waren es im Jahr 1994 bei 1,832 Mio. Einwohnern durchschnittlich 760 m², zehn Jahre später bei 1,720 Mio. Einwohnern bereits 976 m². Die Hälfte der Siedlungs- und Verkehrsfläche sind mit 83.500 ha Gebäude- und Freiflächen. Von diesen vergrößerte sich die Fläche für Wohnzwecke seit 1994 um weit mehr als das Doppelte auf 26.600 ha.

Weitere Flächenbestandteile, in denen sich Besiedlungsaktivitäten widerspiegeln, veränderten sich in diesem Zeitraum ebenfalls spürbar. Besonders deutlich wird das in der Verdreifachung der Erholungsfläche auf 15.200 ha, zu deren Ausdehnung unter anderem die Umwidmung ehemals

militärisch genutzter Liegenschaften in zivile Nutzungen beigetragen hat. Die Verkehrsfläche vergrößerte sich gleichfalls deutlich um rund 13 Prozent auf 65.300 ha, auch bedingt durch den Bau der Ostseeautobahn einschließlich ihrer Nebenanlagen und vieler Ortsumgehungen. Dennoch ist ihr Anteil an der Bodenfläche mit 2,8 Prozent immer noch der bundesweit niedrigste (Deutschland 2001: 4,8 Prozent).

Die Gebäude- und Freifläche für Gewerbe und Industrie wiederum verringerte sich deutlich von 33.500 ha (1994) auf 20.000 ha. Die Waldfläche hat im Nordosten eine Ausdehnung von 495.000 ha und einen Anteil an der Bodenfläche von 21,4 Prozent. Damit liegt Mecklenburg-Vorpommern unter dem Durchschnitt Deutschlands (2001: 29,5 Prozent). Die Wasserfläche umfasst eine Gesamtausdehnung von 130.000 ha. Ihr Anteil an der Bodenfläche ist mit 5,6 Prozent von allen Flächenländern der größte.

Kommunalbeiträge: Kommune bekam Recht

Gebühren zur Absenkung des Grundwassers müssen auch von nicht direkt betroffenen Eigentümern gezahlt werden.

In zwei durch das Verwaltungsgericht Neustadt entschiedenen

Fällen (Az.: 1 K 350/05. NW und 1 K 351/05) wehrten sich Grundstückseigentümer gegen einmalige und wiederkehrende Beiträge zur Grundwasserabsenkung, da eine Durchnässung

ihrer Keller nicht zu befürchten sei. Die Richter beurteilten die Erhebung der Beiträge durch die Gemeinde jedoch als rechtmäßig.



Mit Holzpelletkessel nicht auf dem Holzweg?

Angesichts steigender Rohölpreise wird Heizen mit Gas oder Öl immer teurer. Eine vom Ölpreis unabhängige Alternative bieten seit einigen Jahren Holzpellets. Das sind kleine, zylinderförmige Holzstücke, die meist regional aus Sägespänen und Holzresten gepresst werden. Das Plus dieser Heiztechnik: Der Brennstoff wächst immer wieder nach. Ihr Manko: Die nötigen Heizkessel sind oft zu teuer und heizen noch nicht effizient genug.

Wichtigster Pluspunkt der Pellets sind ihre Umwelteigenschaften. Pellets bestehen ausschließlich aus unbehandeltem Holz ohne Rinde. Giftige Stoffe wie Farben, Lacke oder Klebstoffe dürfen sie nicht enthalten. Somit setzen sie beim Verbrennen nur soviel Kohlenstoffdioxid frei, wie der Baum während seiner Lebenszeit selbst gebunden hat. Die gleiche Menge CO² würde auch beim Verrotten des Baumes im Wald entweichen. Umweltschützer bescheinigen den Pellets daher eine sehr gute Ökobilanz. Heizen mit Pellets ist folglich eine Überzeugungsfrage. Wer ressourcenschonend heizen will, verfeuert Holzpellets und nimmt damit sogar einige Nachteile in Kauf. Im Vergleich zu herkömmlichen Heizkesseln ist die Pellettechnologie noch sehr jung. Daher sind die Geräte zum Teil nicht so sparsam wie sie sein sollten. Die Energieausnutzung ist noch verbesserungswürdig. Laut den Herstellern erreichen die Kessel Wirkungsgrade von mindestens 90 Prozent. Dieser Wert wurde im Test allerdings bisher von keinem Gerät erreicht.

Aufbau und Inbetriebnahme sind – wie bei allen anderen Heizkesselinstallationen auch – nichts für Laien. Trotzdem brauchen selbst ausgebildete Installateure eine verlässliche Montageanleitung. Doch die Anleitungen sind jedoch oft unzureichend. Erst nach etlichen Telefonaten mit der Servicehotline der Anbieter schafften es Monteure und

Käufer, mit den Kesseln problemlos zu heizen. Außerdem waren die Kessel ab Werk vielfach auf zu hohe Minimaltemperaturen eingestellt. Wer hier nicht nachjustiert, verheizt in Übergangszeiten zu viel Energie. Hersteller empfehlen daher die Installation durch „Werkvertreter“, „Kompetenzpartner“ oder „autorisierte Fachmänner“ die wiederum viel teurer sind.

Beim Anschaffungspreis ist noch viel Idealismus nötig. Die Heizkessel kosten inklusive Regelung und Fördersystem laut Listenpreis Ende 2005 zwischen 9360 und 13.500 Euro. Hinzu kommen Kosten für Warmwasserpufferspeicher, Lager und Montage. Damit sind Holzpelletkessel mehr als doppelt so teuer wie Öl- oder Gasheizungskessel. Zum Glück gibt es jedoch staatliche Zuschüsse und Förderprogramme. Das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) zahlt 60 Euro je Kilowatt installierter Nennwärmeleistung, mindestens aber 1700 Euro für Anlagen mit 90 Prozent Kesselwirkungsgrad (maßgeblich sind die Anbieterangaben). Die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) fördert ökologische Heizungen zudem mit zinsgünstigen Krediten.

Die Betriebskosten sind bei Holzpelletkesseln etwas niedriger als bei Ölheizkesseln. Bei einer Abnahmemenge von sechs Tonnen kostet eine Tonne Holzpellets ab 170 Euro, insgesamt also rund 1000 Euro. Die gleiche Energiemenge in Form von Heizöl, 3000 l, kostet derzeit dagegen zwischen 600 und 800 Euro mehr. Dabei macht sich bemerkbar, dass der Preis für Pellets nicht an den Ölpreis gekoppelt ist und bisher relativ stabil blieb. Zum anderen beträgt der Mehrwertsteuersatz für Holzpellets nur sieben Prozent, für Heizöl und Erdgas hingegen 16 Prozent. Somit gleicht sich der höhere Anschaffungspreis je nach Modell innerhalb von rund zehn Jahren ggf. wieder aus. H & G M-V

Unabhängig vom Ölpreis kostengünstig heizen

Kachelöfen, Inbegriff der Gemütlichkeit, erleben eine ungeahnte Renaissance. Immer mehr Besitzer von Niedrigenergiehäusern entscheiden sich für Kachelöfen als Ganzhaus-Heizung. Niedrigenergiehäuser benötigen eine Heizleistung von 4–6 kW. Da die meisten Heizkessel für diesen Bedarf überdimensioniert sind, sind kleinere Kachelöfen die ökonomische und ökologische Alternative als alleinige Heizform. Als zentral positioniertes Schmuckstück können alle Räume des Hauses mit dem Kachelofen beheizt werden. Die freibleibende Energie wird im Pufferspeicher eingespeist und über Wandflächen, Fußböden etc. verteilt.



Sowohl die Atmosphäre von knisternden Holzspliten im Kachelofen genießen und dabei die Sicherheit zu haben immer über diesen heimischen Brennstoff zu verfügen, als auch bei Abwesenheit über einen längeren Zeitraum den Kachelofen als automatische Heizung einsetzen zu können. In berufstätigen Haushalten oder wenn der Kachelofen kombiniert mit Kesseltechnik die alleinige Heizquelle darstellt, ist diese voll automatisierte „technische“ Wärmefreisetzung über den Kachelofen die sinnvolle Lösung für eine garantierte Wärmeversorgung.

Mit einem Kachelofen ist man unabhängig von den schwankenden und unsicheren Energiekosten für Öl und Gas. Im Gegensatz zu den fossilen Energieträgern ist unser heimisches Holz ein nachwachsender Brennstoff, dessen Menge bei entsprechender Intensivierung der Waldfläche noch deutlich gesteigerbar ist. In Österreichs Wäldern wachsen derzeit jährlich rund 30 Mio. Festmeter zu, wovon nur rund 20 Mio. genutzt werden. Die immer deutlicher werdende CO²-Problematik verbunden mit Treibhauseffekt und Klimaveränderung veranlasst vorausblickende Menschen zum Umdenken. Langfristig ist der Kachelofen somit eine ausgesprochene kostenschonende Heizquelle.



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, Heinrich-Mann-Str. 11/13, 19053 Schwerin, E-Mail: haus-u-grund-red@t-online.de

LESERFRAGEN

Schönheitsreparaturen mietvertraglich korrekt absichern

Frage: In welchen Fällen ist mein Mieter trotz vertraglicher Verpflichtung, Schönheitsreparaturen durchzuführen, von der Renovierungspflicht befreit?
Antwort: In Betracht kommen mehrere Fälle: So muss der Mieter trotz Fälligkeit Schönheitsreparaturen nicht vornehmen, wenn er

nach einer eigenen berechtigten fristlosen Kündigung auszieht, die Wohnung in einem nicht renovierungsfähigen Zustand ist (z.B. wegen mangelhafter Bausubstanz), der Vermieter die Wohnung im laufenden Mietverhältnis modernisiert hat. In diesem Fall muss der Vermieter da-

nach für die Schönheitsreparaturen sorgen oder der Vermieter in der Wohnung im laufenden Mietverhältnis Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten durchgeführt hat. Auch in diesem Fall muss der Vermieter danach die Wohnung renovieren, und zwar selbst dann, wenn

Schönheitsreparaturen durch den Mieter fällig waren. Übrigens erhalten Sie in den Vereinsgeschäftsstellen ausführlich gestaltete Mietvertragsformulare vom Landesverband Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern, in welchen u.a. auch diese Bereiche rechtlich genau dargelegt sind.

Probleme mit Abstimmungspflichten des Hausverwalters

Frage: Ich habe als Wohnungseigentümerin in unserem Verwaltervertrag nachgesehen und dazu den Passus gelesen: „Mit der Anerkennung der jeweiligen Jahresabrechnung entlasten die Wohnungseigentümer die Hausverwaltung für ihre Tätigkeit im entsprechenden Verwaltungs-

zeitraum“. Ist diese Entlastung für ein eigenmächtiges, nicht mit dem Beirat abgestimmtes Handeln der Hausverwaltung bindend?
Antwort: Durch einen Wohnungseigentümersammlungs-Beschluss erkennen Sie an, dass Sie das Verwalterhandeln als rech-

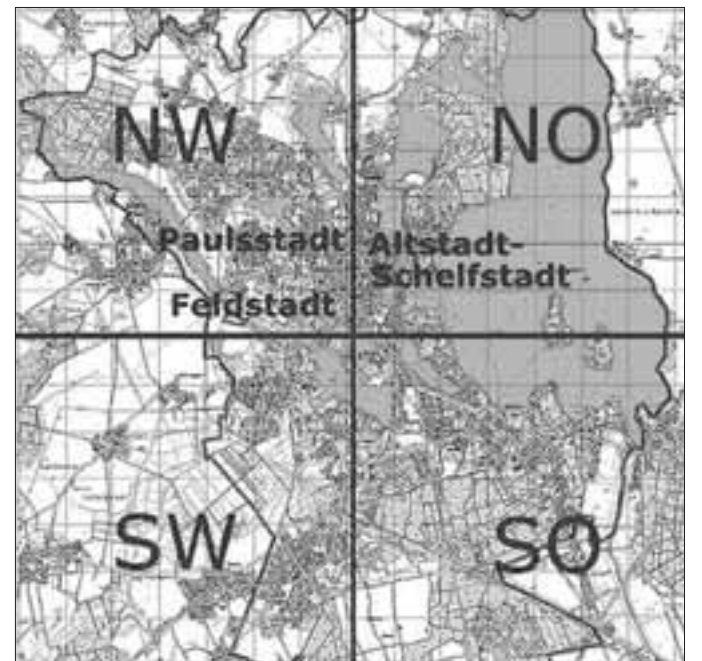
tens empfinden – aber nur in Bezug auf die Jahresabrechnung und nicht auf das übrige Handeln. Also: Entlastung bei der Rechnungsführung, Buchhaltung, Belegen. Nicht jedoch bei der Prüfung, ob z.B. die Fassade oder das Dach hätten saniert werden müssen. Sollte sich der

unabgestimmt handelnde Verwalter bezüglich letzterer Fragen ohne Einwilligung des Verwaltungsbeirates oder der Eigentümersammlung auf die Vertragsformulierung zurückziehen wollen, dürfte dieser Satz einer gerichtlichen Überprüfung kaum standhalten.

Wie komme ich an genauere Bodenrichtwerte für meine Region?

Frage: Da ich vorhabe, demnächst in Mecklenburg-Vorpommern meinen Alterswohnsitz errichten zu lassen, möchte ich mich vorab genauer über die Grundstückspreise im Stadtgebiet der Landeshauptstadt informieren. Ein für mich interessantes Maklerangebot liegt mir bereits vor. Wie komme ich nun zum Vergleich an aktuelle Bodenrichtwerte für ein bestimmtes Stadtgebiet? Können Sie mir weiter helfen?
Antwort: Bodenrichtwertkarten der Stadt Schwerin stehen Ihnen über das Internet (z.B. www.schwerin.de/Bauen/Wohnen) in Form von sieben Teilkarten als allerdings sehr große

pdf-Dateien zur Verfügung. Sie erhalten dort per Mausclick jeweils Teilkarten NordWest (NW), NordOst (NO), SüdWest (SW) und SüdOst (SO) sowie Innenstadtkarten der Paulsstadt, Feldstadt und Altstadt/Schelfstadt (Siehe Bild). Die Teilkarten bzw. Wertetabellen mit den Preisangaben können dann jeweils nach Lageplan des Grundstücks bzw. Bedarf abgerufen werden. Um die Lagepläne im pdf-Format exakt betrachten zu können, sollten Sie die Ansicht des Acrobat Readers auf 100 Prozent einstellen. So erhalten Sie eine maximale Detailerkennbarkeit.



Per Mausclick kann man z.B. Teilkarten der Stadtgebiete (Nord-West, Nord-Ost, Süd-West sowie Süd-Ost oder spezielle Innenstadtkarten mit Bodenrichtwerten als pdf-Dateien herunterladen. Viele andere Kreisgebiete des Landes bieten einen ähnlichen Service.

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	0388 47/5 45 26	1. Fr im Monat	19–21 Uhr	19258 Boizenburg Schützenstr. 7	
Friedland	Norbert Räh	0396 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	0382 06/70 60	Termine nach telefonischer Vereinbarung		18181 Graal-Müritz Löwenzahnweg 3	
Greifswald	Eckehard Bürger	0383 4/50 01 59	Mo 17–18 Uhr		17489 Greifswald Wiesenstr. 18	
Hagenow	Günter Westendorf	03883/72 22 71	1. Mi im Monat	17–18 Uhr (oder tel. Ver.)	19230 Hagenow Fritz-Reuter-Str. 11	
Malchow	Frank Eckstein	0399 32/1 39 53	Termine nach telefonischer Vereinbarung		17213 Malchow Kurze Str. 23	
Neubrandenburg	Jens Arndt	0395/421 17 49	2. Mo im Monat	17–19 Uhr	17033 Neubrandenburg Südbahnstr. 17	
Neustrelitz	Ursula Peuker	03981/20 62 64	Termine nach telefonischer Vereinbarung		17235 Neustrelitz Louisenstr. 18	
Parchim	Manfred Paßgang	038 71/26 51 84	Di 16–18 Uhr (oder tel. Vereinbarung)		19370 Parchim August-Bebel-Str. 1	
Rechlin	Jürgen Krämer	0398 23/2 13 97	Termine nach telefonischer Vereinbarung		17248 Rechlin Müritzstraße 26	
Ribnitz-Damgarten	Margrid Parr	038 21/81 29 76	Mo–Fr 8–16 Uhr		18347 Ribnitz-Damg. Lange Str. 86	
Rostock	Bernd Läufer	0381/45 58 74	Mo 17–19 und Do 10–12 Uhr		18057 Rostock Wismarsche Str. 50	
Schwerin	Monika Rachow	0385/5 77 74 10	Mo 18–19 und Mi 14–17 Uhr		19053 Schwerin Heinrich-Mann-Str. 11/13	
Stralsund	Werner Murzynowski	038 31/29 04 07	Di und Do	16–18 Uhr	18439 Stralsund Am Knieperwall 1a	
Uecker-Randow	Michael Ammon	039 73/4 38 00	Termine nach telefonischer Vereinbarung		17309 Pasewalk Stettiner Str. 25 c	
Waren	Özden Weinreich	0399 28/50 26	1. Do im Monat	17–19 Uhr (oder tel. Ver.)	17219 Waren S.-Marcus-Str. 45	
Usedom (Insel)	Dietrich Walther	03836/60 04 39	1. Fr im Monat	17–19 Uhr (oder tel. Ver.)	17450 Zinnowitz Neue Strandstraße 35	
Rügen (Insel)	Jochen Richter	0383 92/2 23 17	Termine nach telefonischer Vereinbarung		18546 Sassnitz Bachstraße 50	

Landesverband Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern						
H & G M-V/Präsident	Lutz Heinecke	0385/5 77 74 10	Mo 17–19 Uhr		19053 Schwerin	Heinrich-Mann-Str. 11/13
Landesgeschäftsstelle	Frau Ziesemer	0385/5 77 74 10	Mo 18–19 und Mi 14–17 Uhr (oder tel. Ver.)		19053 Schwerin	Heinrich-Mann-Str. 11/13
Redaktion LV-Zeitung	Erwin Mantik	0385/207 52 13	Mo 17–18 Uhr (sonst: Tel. 01 72/385 89 59)		19063 Schwerin	Bosselmannstr. 11a
Rostock Hausverwaltung	Regina Vietinghoff	0381/490 00 26	Termine nach telefonischer Vereinbarung		18057 Rostock	Wismarsche Str. 50
Schwerin Hausverwaltung	Karin Redmann	0385/5 77 74 08	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

Schon gewusst?

Die Zeitungsseiten der letzten Jahre auch im Internet

www.Haus-und-Grund-MV.de

Rubrik: Landesverbandszeitung