



# Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e.V.



## Eigentümerschutz-Gemeinschaft der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer

### Erfolgreicher Landesverbandstag 2006 in Rechlin a. d. Müritz

Der diesjährige Landesverbandstag von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e.V. fand am Samstag, dem 22. April 2006, ab 10.00 Uhr im Yachthafen von Rechlin am Südostufer der Müritz statt. Bereits am Vorabend tagte dort der geschäftsführende Vorstand, um noch letzte Vorbereitungsarbeiten zum Verbandstag 2006 zu präzisieren.

In seiner herzlichen Begrüßung nahm der langjährige Vorsitzende des Vereins Haus & Grund Rechlin Jürgen Krämer die Delegierten und Gäste vor Ort in Empfang, für den wir uns alle sehr bei ihm und seiner charmanten Familie bedanken möchten. Er schilderte als Kenner des Ortes in interessanter Form die Historie der Region, in der er selbst über viele Jahre als Direktor der bekannten Schiffswerft Rechlin tätig war. Inzwischen hatte Jürgen Krämer übrigens seinen 70ten Geburtstag, zu welchem ihm der gesamte Vorstand des Landesverbandes auch von dieser Stelle aus noch einmal ganz herzlich gratulieren möchte.



Freundliche Begrüßung in Rechlin durch den Haus & Grund-Vorsitzenden Jürgen Krämer

Im nachfolgenden Bericht des Präsidenten des Landesverbandes Mecklenburg-Vorpommern RA Lutz Heinecke für den Zeitraum April 2005 bis April 2006 wurde unter Einbeziehung der politischen Lage und dem aktuellen Stand der Gesetzgebung ein recht erfolgreiches Bild unserer Vorstandsarbeit gezeichnet, die zwar immer neu und stets mit viel Mühen und ehrenamtlichen Aufwendungen verbunden bleibt, in Wirklichkeit jedoch allen aktiv an der Vorstandsarbeit Beteiligten auch viel Freude bereitet und nicht nur regional viel Anerkennung einbringt. Der Bericht des Schatzmeisters des Landesverbandes Werner Quendt zeigte, dass mit den relativ geringen finanziellen Haushaltsbeiträgen unter den Aspekten der äußersten Sparsamkeit nach wie vor viele Leistungen für unsere Mitglieder eingebracht werden können, was praktisch jedoch nur durch den hohen ehrenamtlichen Einsatz der Vereinsvorstände erreicht werden konnte. Einen umfassenden Bericht zur Wirkung und Nutzung des Internetauftritts des Landesverbandes Mecklenburg-Vorpommern lieferte der Vizepräsident Thomas Kowalski. Er forderte insbe-



Feste Säulen im geschäftsführenden Vorstand: der Schatzmeister Werner Quendt und Vizepräsident Thomas Kowalski

sondere eine stärkere Einbindung der Mitarbeit einiger Vereinsvorstände, damit vor Ort mehr Aktive gefunden werden, die eine aktuelle Gestaltung der Vereinsseiten noch eigenständiger vorantreiben.

In der abschließenden Diskussion wurde durch die Delegierten aus dem Land eine große Einstimmigkeit zum Ausdruck gebracht und die gute Arbeit des geschäftsführenden Landesvorstandes entsprechend anerkannt. Es folgte der einstimmige Beschluss zur Akzeptanz der Arbeitsberichte sowie des Haushaltes. Im weiteren Verlauf wurde über das verstärkte Einbringen des Landesverbandes in das aktuelle öffentliche Geschehen in Mecklenburg-Vorpommern diskutiert, über eine Kampagne des Landesverbandes zur kinderfreundlicheren Vermietung gesprochen sowie die Haupttätigkeiten für den Zeitraum 2006/2007 abgestimmt.

Danach stellte der Präsident Lutz Heinecke eine Vereinbarung zwischen Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e.V. und der Firma Viessmann Werke GmbH & Co. KG vor und ließ den praktischen Nutzen für die Mitglieder von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e.V. in einer Präsentation zum Energieausweis und Möglichkeiten der Betriebskostensenkung an Heizungsanlagen vom Referenten der Firma Viessmann, Herrn Kuhnert, darlegen.

Einen toll präsentierten Vortrag über die Einsatzmöglichkeiten von „Haus & Grund plus“,



Herr Kuhnert von der Fa. Viessmann bei seinem Fachvortrag über Energieeinsparmöglichkeiten durch neue Heiztechnik

der vom Zentralverband angebotenen Dienstleistungen für unsere Mitglieder, erlebten die Teilnehmer von Dr. Kai Warnecke, Mitarbeiter im Zentralverband Haus & Grund Deutschland. Besonders hier kann künftig in den Vereinen noch mehr Leistungspotenzial des deutschlandweit bereits vorhandenen Service-Potenzials auch im Interesse unserer Mitgliedschaft in Mecklenburg-Vorpommern abgegriffen werden. So demonstrierte hier der Zentralverband nicht nur fachlich eine gute Sache, sondern auch in dem freundlichen und menschlich angenehmen Auftreten von Kai Warnecke insgesamt eine gute Figur, die von den Delegierten mit großem Beifall belohnt wurde.

Ein weiterer Fachvortrag befasste sich mit der Darstellung von Dienstleistungsmöglichkeiten



Geschätzt und beachtet: „Haus & Grund plus“ Vortrag von Dr. Kai Warnecke von Haus & Grund Deutschland



Jörg Neiseke berichtete über die Aufgaben bestellter Vermessungsingenieure im Land

ten bestellter Vermesser für unsere Haus- und Grundeigentümer sowie zu Vermessungstätigkeiten und Katasterfragen. Referent und Diskussionspartner war hier Herr Jörg Neiseke vom Vermessungsbüro Wagner & Weincke aus Schwerin.

Zusammenfassend kann behauptet werden: Der Verbandstag 2006 war ein anstrengender, aber erfolgreicher Arbeitstag, der nur dank des enormen ehrenamtlichen Einsatzes aller Haus & Grund-Vereinsvorstände zustande kam. Dafür allen Beteiligten auch von dieser Stelle noch einmal im Namen des geschäftsführenden Vorstandes (Herr Heinecke; Kowalski; Mantik; Dollrieß; Westendorf; Quendt) einen herzlichen Dank!

Bericht und Fotos:  
Erwin Mantik  
Ehrenpräsident H & G M-V



Über Jahrhunderte durch den Fleiß seiner Bewohner gewachsen: Dresden – ein bauliches und kulturelles Juwel an der Elbe

Liebe Leser,

auf dem Landesverbandstag 2006 in Rechlin hatten die Delegierten und Vorsitzenden der Ortsvereine von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern einstimmig beschlossen, vorübergehend eine Seite unserer Zeitung den Dresdner Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern bis zur Klärung ihrer weiteren Gestaltung der Belieferung auf Landesebene zur Verfügung zu stellen. Dem Wunsch des Dresdner Haus & Grund-Vorstandes kommen wir gern nach, zumal die Probleme und Interessen der Eigentümer in den neuen Ländern nahezu ähnlich sind. Eventuell ist es einen Versuch wert, künftig noch mehr Haus & Grund-Interessenten aus den Verbänden in den neuen Bundesländern für eine anteilige gemeinsame Zeitungsgestaltung unter dem Dach des Zentralverbandes Haus & Grund-Deutschland zu gewinnen. Denn die länderübergreifend bestehenden Probleme im Haus-, Wohnungs- und Grundeigentum der fünf neuen Bundesländer sind ja nun einmal historisch bedingt sehr vergleichbar. Und bei ein wenig mehr Zusammenhalt gäbe es sicherlich auch Wege einer Optimierung der redaktionellen Arbeiten sowie der Durchsetzung unserer Ziele gegenüber der breiten Öffentlichkeit sowie der Politik. Ein Finger ist jeweils leicht zu knicken – fünf aber können im Prinzip eine starke Faust bilden. Wäre doch auch mal nicht ganz schlecht – oder?

Also: Packen wir es an! Uns allen ein gutes Gelingen in der Sache einer aufrechten, soliden journalistischen Zusammenarbeit zur qualitativ hochwertigen Information unserer Leser nicht nur im Osten Deutschlands.

Ihre Redaktion  
H & G Mecklenburg-Vorpommern

### Bericht über die Jahreshauptversammlung bei H & G Schwerin

Am 20. April 2006 führte Haus & Grund Schwerin e.V. seine diesjährige Jahreshauptversammlung durch, die gleichzeitig als Wahlversammlung für einen neuen Vorstand genutzt wurde. Versammlungsleiter während des ersten Teils bis zur Wahlhandlung war der Stellvertretende Vorsitzende des Vereins Lutz Heinecke. Als Wahlleiter wurde von den Teilnehmern der Versammlung unser langjähriger Geschäftsführer des Vereins Werner Wernicke bestimmt.

Der Bericht des Vorstandes wurde von unserer Vorsitzenden Frau Rachow gegeben, der Kasensbericht von unserem Schatzmeister Gert Rudolf. Anschließend wurde zum letzten Mal der Bericht der Revisionskommission von Herrn Zorn vorgestellt, der aus Altersgründen künftig nicht mehr die Revisionskommission leiten möchte. Wir danken unserem langjährigen gewissenhaften Mitstreiter auf diesem Wege noch einmal herzlich für seinen großen Einsatz in der Revision bei Haus & Grund Schwerin. In der Revisionskommission arbeiten Manfred Engel und Wolfgang Thonagel. Insgesamt konnte festgestellt werden, dass im Schweriner Verein auch im letzten Jahr eine professionelle Arbeit geleistet wurde und die Mitglieder dieses auch entsprechend durch ihren Beifall zu den Berichten bekundeten. In der abschließenden Beschlussfassung wurde der alte Vorstand entlastet. Die Mitglieder sprachen sich anerkennend über die geleistete Arbeit der Vorstandsmitglieder aus und stimmten den Berichten zu.

Alle bisherigen Vorstandsmitglieder kandidierten erneut, weitere Kandidatenvorschläge lagen nicht vor. Die Kandidaten wurden den Teilnehmern einzeln vorgestellt und die Mitglieder hatten die Möglichkeit, den Kandidaten Fragen zu stellen. Einer Abstimmung im Block wurde einstimmig zugestimmt. Alle Kandidaten wurden wieder gewählt (bei einer Stimmenthaltung). Danach konstituierte sich der Vorstand neu.

Im Vorstand wurden für die Amtsperiode ab 20. April 2006 folgende Ämter besetzt:

- Frau Monika Rachow – Vorsitzende
- Herr Erwin Mantik – Medienarbeit
- Herr Wolfgang Gödicke – Öffentlichkeitsarbeit

Ma H & G SN



Bewährte alte und gewählte neue Vorsitzende des Vereins: Rechtsanwältin Monika Rachow



Schatzmeister Gert Rudolf sorgt für einen soliden Finanzhaushalt

- Herr Lutz Heinecke – Stellv. Vorsitzender
- Herr Werner Wernicke – Geschäftsführer
- Herr Holger Jakobi – Öffentlichkeitsarbeit
- Herr Gert Rudolf – Schatzmeister

Anschließend gab es von Herrn Heinecke eine Vorstellung der Vereinbarung zwischen Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e.V. und der Firma Viessmann Werke GmbH & Co. KG sowie den praktischen und finanziellen Nutzen für die Mitglieder von Haus & Grund Schwerin e.V. Referent im Vortrag und Gesprächspartner in der Fachdiskussion war Herr Kuhnert von der Firma Viessmann, der auch vor den Schweriner Eigentümern über den Energieausweis und Möglichkeiten der Betriebskostensenkung an Heizungsanlagen sprach.



Insgesamt über 600 Eigentümer fühlen sich in ihrem Schweriner Verein wohl behütet und jederzeit gut beraten



Der einstimmig wiedergewählte Vorstand von Haus & Grund Schwerin: Frau Rachow; Herr Mantik; Gödicke; Heinecke; Wernicke; Jacobi; Rudolf während der Schweriner Veranstaltung



Interessiert verfolgten die Delegierten die Beiträge der Referenten

LESERBRIEF

## Das Schornsteinfegermonopol steht erneut auf dem Prüfstand

Nach wie vor bemüht sich die Schornsteinfegerzunft, ihre Daseinsberechtigung zu beweisen.

Erfüllen nun aber die zyklischen Überprüfungen von Abgaswegen durch den Schornsteinfeger bei modernen Kleinfuehrungsanlagen, die nach 10/88 hergestellt wurden, ein Schutzbedürfnis für die Bevölkerung? Sicherheitstechnisch erfüllen Prüfungen jeweils nur dann einen Zweck, wenn Richtwerte vorgegeben sind, deren Einhaltung den Stand der Technik gewährleisten. Die Prüfverfahren werden mit diesen Richtwerten im Zusammenhang mit Eintrittswahrscheinlichkeit, -häufigkeit und -auswirkungskonfiguration festgelegt. Die Überprüfung der Abgaswege mit dem „Kehrgerät“ der Schornsteinfeger ist schon wegen des Fehlens solcher Richtwerte allgemein abzulehnen.

Keinen Sinn in Hinsicht auf das Schutzziel „Abgaswegefreiheit“ ergeben auch Verpflichtungen zu immissionsschutzrechtlichen Messungen jeder Art und damit die Anwendung von Festlegungen, wie sie z. B. in der KÜVO M-V § 4 (2) Nummer 2.: „Jede Abgaswegeprüfung schließt eine Kohlenmonoxidmessung ein ...“ und 3.: „Die Abgaswegeüberprüfung wird zugleich mit der Emmissionsmessung an Gasfeuerstätten nach der Verordnung über Kleinfuehrungsanlagen durchgeführt.“ getroffen sind. Dieses ist insbesondere der Tatsache geschuldet, dass diese Messungen für den Nachweis der Abgaswegefreiheit nach meiner Ansicht irrelevant sind.

Wenn Gefährdungen, die die Abgaswegefreiheitsprüfung durch die Schornsteinfeger rechtfertigen könnten, tatsächlich bestehen würden, müssten in Zeiten der Vogelgrippe täglich und

mehrfach Kontrollen der Abgaswege stattfinden, weil dann die Wahrscheinlichkeit, dass ein toter Vogel in ein Abgasrohr fällt am naheliegendsten wäre. Tatsächlich haben Kleinfuehrungsanlagen die nach 10/88 hergestellt wurden (wie sie in Mecklenburg-Vorpommern überwiegen) jedoch drei unabhängige, diversitäre sicherheitstechnische Einrichtungen (zum Beispiel Luftdruckwächter vor dem Brennraum, Abgassicherheits-temperaturbegrenzer im Abgasrohr und Ionisationsflamwächter am Brenner) die bei einem solchen Dennoch-Störfall „unzulässige Beeinträchtigung der Rauchgaswegefreiheit“ zur Abschaltung der Anlage führen. Ist schon die Wahrscheinlichkeit des Störfalles selbst als äußerst gering anzusetzen, ist das Versagen aller drei in diesem Moment der Störung wirksam werdenden Sicherheitseinrichtungen geradezu unwahrscheinlich.

Das bedeutet nichts anderes, als das der Schornsteinfeger, der direkt auf eine solche Störung zukommt (eine weitere Unwahrscheinlichkeit), gar keine Messung durchführen kann, weil die Anlage gar nicht zu starten ist. In allen Störfällen an der Heizung holt der Betreiber den entsprechend ausgerüsteten Heizungs- und Sanitärhandwerker, der die Störung fachgerecht beseitigt. Von den Schornsteinfegern mit fantastischer Energie bezeugte sonstige „Verstopfunggefährdungen“, die von den Gerichten kritiklos übernommen wurden, sollen hier nicht weiter diskutiert werden, weil bei 14,7 Mio. Kleinfuehrungsanlagen in Deutschland (Angabe Schornsteinfegerinnung) eine solche Gefährdung grundsätzlich nicht auszuschließen ist, sind alle für den beaufsichtigungsfreien Betrieb freige-

gebenen Anlagen nach dem Prinzip sichere Technik ausgerüstet und schalten bei einer solchen Gefahr ab.

Die Überprüfung der Abgaswege durch die Schornsteinfeger ergibt durch das Vorhandensein ausreichender sicherheitstechnischer Ausrüstung an Kleinfuehrungsanlagen die nach 10/88 hergestellt wurden keinen Sinn weil:

- die Anlagen bei einer gefährdenden Abgaswegefreiheitseinschränkung selbstüberwachend abschalten (Prinzip der sicheren Technik),
- die Schornsteinfeger für die Prüfung dieser sicherheitstechnischen Ausrüstung der Anlagen weder ausgebildet noch ausgerüstet und auch nicht zuständig sind,
- es reiner Zufall wäre, wenn sie bei ihrer Tätigkeit einen gefährdenden Mangel feststellen würden und
- weil sie keine begründeten Richtwert-Vorgaben für diese Tätigkeit haben.

Das Schornsteinfegergewerbe sei an dieser Stelle nochmals daran erinnert, dass ihre Stellungnahmen zu meinen Antworten zu häufig vorgebrachten Argumenten im Zusammenhang mit dem System der „Bezirksschornsteinfegermeister in der Bundesrepublik Deutschland“ (H & G 6/2005) immer noch ausstehen. Es reicht eben nicht aus, dass Schornsteinfeger behaupten, dass die von mir vorgebrachten Ansichten falsch seien und man dazu die „richtigen Antworten“ noch geben würde. Man sollte es dann auch fachlich exakt baldigst tun – wenn man es denn kann!

Dipl.-Ing.  
Dirk-Gunter Herfurth  
Mitglied H & G Stralsund e.V.

VORGESTELLT

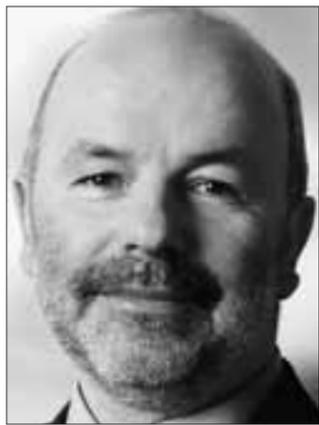
## Gert Rudolf: Schatzmeister von H & G Schwerin politisch aktiv

Er ist nicht nur Vorsitzender der CDU-Stadtfraktion, sondern auch als Vorstandsmitglied bei Haus & Grund Schwerin sowie als Mitglied im Aufsichtsrat der Wohnungsgesellschaft Schwerin aktiv.

Gesunder Pragmatismus, Zielklarheit und dennoch Bescheidenheit prägten in den letzten Jahren stets sein Auftreten als Schatzmeister im Schweriner Haus & Grund®-Vereinsvorstand. Bereits vor 15 Jahren eröffnete der Diplom-Mathematiker Gert Rudolf eine Firma für Unternehmensberatung und Versicherungswirtschaft in der Landeshauptstadt. Im gleichen Jahr trat er übrigens auch in die CDU ein.

Heute ist er auch politisch rührig als Vorsitzender der CDU-Stadtfraktion. Zusammen mit Ehefrau Petra arbeitet Gert Rudolf in seiner gemeinsamen Firma. Das liebevoll restaurierte Wohnhaus am Schweriner Platz

der Freiheit dient ihnen gleichzeitig als komfortable Wohnstätte und als Geschäftssitz. Die Geschäftsfelder Unternehmensberatung und Versicherungswirtschaft fordern exakte Teamarbeit.



Gert Rudolf

„Jahr für Jahr haben wir dabei die Vorteile der Selbstständigkeit immer besser zu schätzen gelernt“, meint der viel beschäftigte Geschäftsmann. Schon Anfang der 90er Jahre mischte er schon intensiv in Schwerins Kommunalpolitik mit. Dann hatte er sich einige Jahre Denkpause verordnet. Aber 1998 meldete er sich aktiv im politischen Geschehen Schwerins zurück. Sein Wort hat gegenwärtig in der CDU-Stadtfraktion ein deutliches Gewicht, natürlich ist er auch im Schweriner Haus & Grund®-Vorstand eine zuverlässige Konstante geworden.

Besonders wichtig für den inzwischen regional sehr bekannten Politiker Gert Rudolf: „Wir brauchen noch mehr gesunden Pragmatismus und viel mehr Bescheidenheit gegenüber der Gesellschaft“.

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: 5.000

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

SCHÖNHEITSREPARATUREN

## Keine starren Fristen mehr in Wohnraummietvertrag schreiben

Der Bundesgerichtshof hat kürzlich ein wichtiges Urteil zum Nachteil aller Vermieter gefällt. Die Richter erklärten eine Vertragsklausel zu Schönheitsreparaturen für unwirksam. Danach muss ein Mieter künftig keine Schönheitsreparaturen mehr vornehmen, wenn sein Mietvertrag starre Fristen für diese Leistungen enthält. Mieter müssen also nach lautem Mediengetöse angeblich ihre Wohnung nicht renovieren und beim Auszug auch nichts dafür zahlen. Das ist jedoch nur die halbe Wahrheit.

Konkret ging es im Urteil darum, dass ein Mieter Küche, Bad und WC alle drei Jahre, die übrigen Räume alle fünf Jahre renovieren sollte. Der Bundesgerichtshof erklärte diese Renovierungsklausel zwar für unwirksam. Wirksam seien somit künftig nur Klauseln, die mit Zusätzen wie

„in der Regel“ usw. deutlich machen, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen dem tatsächlichen Bedarf anpassen kann.

Unsere Mietverträge von Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern dürfen somit künftig nach dem neuen BGH-Urteil keine starren Renovierungsfristen (mit konkreten Jahresangaben) enthalten, denn nach dem neuen Urteil müssen Mieter lediglich dann renovieren, wenn dies „notwendig“ ist. Und das mit zu entscheiden, sollte sich der Vermieter generell nicht aus den Händen nehmen lassen! Wie das allerdings in der Vermietungspraxis funktionieren soll, bleibt einem logisch Denkenden wohl ewig unerschlossen. In unseren Standard-Mietverträgen (Formularvertrag für Wohnraum in M-V) von Haus & Grund®

Mecklenburg-Vorpommern war es bislang üblich, dass Mieter in Küche, Bad und Toilette z. B. nach zwei Jahren Schönheitsreparaturen durchzuführen hatten, in allen übrigen Räumen spätestens nach fünf Jahren. Die Richter monierten, dass der tatsächliche Zustand der Wohnung bei dieser Vertragsgestaltung nicht berücksichtigt wird. Beispielsweise dann, wenn der Mieter sich nur selten in der Wohnung aufhält oder nicht alle Räume stetig nutzt.

Übrigens: Zu den Schönheitsreparaturen gehören u. a. das zyklisch nötige Tapezieren von Wänden und Decken, Streichen der Heizkörper, Türen und Fensterrahmen sowie das Renovieren der Sockelleisten in den Räumen.

Ma H & G M-V

## Müssen Mieter wirklich nicht mehr renovieren?

Unsere Redaktion Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern sprach mit dem Schweriner Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Henning Niemann, was er von dem neuen BGH-Urteil zu den Schönheitsreparaturen hält. Der Mieterbund hatte jüngst mit lautstarkem Getöse öffentlich „von einer praktischen Abschaffung der Schönheitsreparaturen für Mieter“ gesprochen.

Frage: Herr Niemann, was halten Sie als Fachanwalt von dem neuen BGH-Urteil?

Antwort: Ich verstehe ehrlich gesagt die Aufregung nicht. Das Urteil liegt voll auf der Linie der bisherigen BGH-Rechtsprechung. Es scheint, dass durch völlig überzogene Reaktionen des Deutschen Mieterbundes („Hunderttausende von Mietern müssen nicht mehr renovieren!“) und Presse bzw. Fernsehberichterstattung, die das aufgegriffen hat, ein etwas schiefes Bild des Urteils gezeichnet worden ist.

Letztlich sagt der BGH in dem Urteil nichts anderes, als das, was schon geraume Zeit feststehende Rechtsprechung ist: starre Fristenregelungen sind in Formular-Mietverträgen unwirksam. In dem Fall, der der Entscheidung zugrunde lag, war ohne „aufweichenden“ Zusatz, allerdings auch ohne „erhärtenden“ Zusatz eine Renovierung der Mieträume nach 3 bzw. 5 Jahren vorgesehen. Der BGH hat klargestellt, dass es des „erhärtenden“ Zusatzes („mindestens“ bzw. „spätestens“) nicht bedarf, um die Regelung als unwirksam zu qualifizieren. Ein „aufweichender“ Zusatz („in der Regel“, „im Allgemeinen“) macht dagegen aus der starren Fristenregelung eine offene Regelung, die es ermöglicht, eine Anpassung der Renovierungsintervalle an den tatsächlichen Renovierungsbedarf vorzunehmen. Eine solche Fristenregelung ist wirksam.

In einem zweiten Teil befasst sich das Urteil mit einer Klausel, die eine zeitanteilige Abgeltung

von Renovierungskosten für den Fall vorsieht, dass der Mieter vor Ablauf der im Fristenplan vorgesehenen Regelung auszieht. Auch hier bietet das Urteil eigentlich nichts wesentlich neues. Der BGH hat vielmehr noch einmal deutlich gemacht, dass Abgeltungsklauseln grundsätzlich wirksam sind. Im vorliegenden Fall konnte die Klage aber auch unter Berufung auf die Abgeltungsklausel (bei einem Teil der Räume waren die Fristen noch nicht abgelaufen) keinen Erfolg haben, weil die zeitanteilige Abgeltung sich auf die Fristenregelung gründet. Wenn die Fristenregelung als solche unwirksam ist, „kippt“ damit auch die Abgeltungsregelung. Hätte die Fristenregelung einen „aufweichenden“ Zusatz, wie z. B. „in der Regel“ gehabt, hätte der Mieter zeitanteilige Abgeltung für noch nicht fällige Schönheitsreparaturen leisten müssen.

Nach meinem Eindruck gibt es übrigens in der Praxis gar nicht so viele Mietvertragsformulare, die starre Fristenregelungen vorsehen. Viel häufiger ist die unwirksame Kumulierung der Pflicht zur Durchführung laufen-

der Schönheitsreparaturen mit einer Endrenovierungspflicht. Haus- und Grundeigentümer, die z. B. noch über alte Mietvertragsformulare von Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern verfügen, sollten diese bei Neuabschlüssen entsprechend der neuen Gegebenheiten anpassen.

### Glückwunsch zur Titelverleihung

Wie die Rechtsanwaltskammer Mecklenburg-Vorpommern mitteilte, wurde dem Rechtsanwalt Henning Niemann (E-Mail: Info@rechtsanwalt-niemann.de) als erstem Anwalt im Bezirk des Landgerichts Schwerin der Titel „Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht“ verliehen. Die Verleihung erfolgte aufgrund nachgewiesener besonderer theoretischer Kenntnisse und praktischer Erfahrungen auf dem Fachgebiet, das alle Bereiche des Mietrechts und des Immobilienrechts umfasst.

Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern gratuliert herzlich zum Erwerb des Titels und wünscht beruflich weiterhin gute Erfolge.

## Vermieter darf bei Übernahme der Schönheitsreparaturen Miete erhöhen

Bezahlt ein Vermieter Schönheitsreparaturen, so darf er nach Angaben des Frankfurter Amtsgerichts (AG Frankfurt am Main, Az.: 33 C 2479/05) eine höhere als die ortsübliche Vergleichsmiete von seinem Mieter verlangen. Dies trifft auch dann zu, wenn im Mietvertrag zwar vereinbart wurde, dass der Mieter die Kosten zu tragen hat, sich diese Klausel jedoch nach dem neuen BGH-Urteil zu den Schönheitsreparaturen als unwirksam erweist.

Im betreffenden Fall wollte der Vermieter nach der Kostenüber-

nahme der Schönheitsreparaturen eine Mieterhöhung durchsetzen, die über dem relevanten Mietspiegel lag. Er argumentierte, dass der Mietspiegel hier nicht bindend sei, da als Berechnungsgrundlage dafür ja als Tatsache angesehen wurde, dass Schönheitsreparaturen stets Sache des Mieters seien. Der Amtsrichter gab dem Vermieter Recht. Die Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen – hier durch die unwirksame Klausel – hat Entgeltcharakter

URTEIL ZUR QUELLENBESTEUERUNG

## Keine Bauabzugssteuer für Ingenieure und Architekten fällig

In seinem Urteil vom 7. Juli 2005 (VII ZR 430/02) hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass für Planungs- und Bauaufsichtleistungen von Architekten und Ingenieuren keine Quellenbesteuerung gemäß § 48 EStG stattfindet.

Soweit nach dieser Vorschrift ein Auftraggeber von Bauleistungen einen Steuerabzug in Höhe von 15 Prozent für die Rechnung

des Leistenden vorzunehmen und gemäß § 48a EStG direkt an das für den Auftragnehmer zuständige Finanzamt abzuführen hat, gelte dies generell nicht für vorgenannte Leistungen von Architekten und Ingenieuren.

Nach dem reinen Wortlaut der Vorschrift würden diese zwar ebenfalls unter den Begriff einer „Bauleistung“ fallen, jedoch sei nach Sinn und Zweck des Geset-

zes (Maßnahme gegen verbreitete Steuerhinterziehungen) ein engeres Verständnis dahingehend angezeigt, dass allein Betriebe des Baugewerbes bzw. Bauausführende gemeint seien. Die beiden oben genannten Berufsgruppen würden aber nicht dem Baugewerbe angehören.

H & G M-V

INFOVERANSTALTUNG STRALSUND

## Energiesparverordnung: Angebot von H & G Stralsund

Unsere nächste Haus & Grund®-Veranstaltung findet planmäßig am 19. Juni 2006 um 19.00 Uhr in Stralsund statt. Der konkrete Ort der Durchführung ist abhängig von der Anzahl der Teilnehmer. Bei einer Teilnehmerzahl von bis zu 30 Personen sind wir flexibel. In dem Fall können wir Räumlichkeiten nutzen, die uns kostenlos zur Verfügung stehen. Über 30 Personen müssen wir einen Raum mieten. Wir bitten unsere Mitglieder deshalb um telefonische Teilnahmeanmeldung bis zum 10. Juni 2006 unter unserer Stralsunder Telefonnummer 03831/290407.

Thema: Informationen zur neuen Energieeinsparverordnung

Der Referentenentwurf zum Gesetzgebungsverfahren liegt uns jetzt vor. Damit sind wir in

der Lage, unsere Vereinsmitglieder über die Neuerungen zum zukünftigen Energiepass und damit verbundene Folgen zu informieren.

Im Vergleich zu unserer ersten Veranstaltung (57 Teilnehmer) wurde die letzte Veranstaltung am 24. April 2006 trotz unserer intensiven Werbung nur von 7 Personen besucht. Aufwand und Nutzen standen nicht im Verhältnis. Wenn auch die Arbeit der Referenten ehrenamtlich erfolgt, die Raummiete musste bezahlt werden. Wir bitten Sie also im Interesse einer besseren finanziellen Planung um rechtzeitige Teilnahmeanmeldung (mit Angabe der eigenen Telefonnummer). Wir teilen Ihnen dann rechtzeitig den Ort der Veranstaltung mit.

Der Vorstand von Haus & Grund® Stralsund dankt für Ihr Verständnis.

Werner Murzynowski  
Vorsitzender

## Geschickte Kinder leben sicherer und sind vitaler

Immer mehr Kinder in großen Städten sind motorisch auffällig, weil sie sich einfach zu wenig bewegen. Kaum noch geeignete Spielplätze, zunehmender Straßenverkehr und elektronische Medien sind hier mit als Gründe zu nennen. Wohl dem Kind, das im Wohnbereich eine „Bewegungsinsel“ vorfindet. Vermieter und Eigentümer können dazu beitragen ggf. gemeinsam mit interessierten Eltern der Kinder leicht bzw. auch mit wenig Geld zu helfen. Dabei sollten Eigentümer allerdings auf eine unfallsichere und korrekte Ausführung der Angebote achten.

Bewegungsmangel bei Kindern zeigt sich meist in mangelnder körperlicher Fitness, Haltungsschäden oder zu geringerer geistiger Leistungsfähigkeit. Spätfolgen im Erwachsenenalter sind der frühere Beginn von Herz-Kreislauferkrankungen und Rückenleiden. Je bewegungserfahre-

ner ein Kind ist, desto weniger unfallgefährdet ist es. Deshalb allein sollten mehr Bewegungsräume für Kinder geschaffen werden. Auch wenn im Einzelfall der dann zu ertragende Lärm ein wenig nervt. Der Holzfachhandel bietet z. B. ein breit gefächertes qualitätsgeprüftes Sortiment von Holzspielgeräten für den eigenen Wohnbereich, aus dem man sich je nach Größe der Spielflächen und den Wünschen der Kinder interessante Bewegungsinseln zusammenstellen kann.

Allerdings sollte sich ein Eigentümer oder Vermieter stets absichern, dass er bei Unfällen an Spielgeräten nicht auch noch haftbar gemacht werden kann. Das könnte u. a. durch haftungsentlastende Bestätigung per Unterschrift von den betroffenen Eltern bzw. durch deutlich sichtbare Hinweisschilder mit der Andeutung des „Spielens auf eigene Gefahr“ erreicht werden.



Bereits kleinste Spiel- und Sportgeräte können Kindern größte Freuden bereiten

## Immobilienkauf: Kautionszahlungen stets genau prüfen

Mieter sollten wichtige Überweisungsbelege oder Kontoauszüge im Zusammenhang mit ihrem Mietvertrag auch über viele Jahre hinweg aufheben. Denn in einem Streitfall muss der Mieter nach einem Urteil des Amtsgerichts Hamburg-Barmbek (Az.: 812 C 322/03) dem neuen Hauseigentümer beweisen, dass er beim Einzug auch wirklich eine Kautionszahlung geleistet hat. Daher sind beim Kauf vermieteter Immobilien auch die Fragen zu klären, ob Kautionszahlungen erfolgten und wer bei Bedarf die Kautionen künftig zurückzahlen muss.

Im betreffenden Fall wurde das Mietobjekt während der Mietzeit

verkauft. Als die Mieter einige Zeit später auszogen, forderten sie ihr Geld vom neuen Eigentümer zurück, da sie die Wohnung in ordnungsgemäßen Zustand hinterlassen hatten. Doch der neue Eigentümer argumentierte, er wisse gar nichts von einer Kaution, ihm wurden beim Erwerb der Immobilie darüber keinerlei Unterlagen ausgehändigt.

Die Mieter konnten jedoch den damals von der Bank abgestempelten Zahlungsbeleg vorlegen. Das erkannte der Richter als Beweis an. Der neue Eigentümer musste die Kaution auszahlen, obwohl dieser von der damaligen Transaktion nichts wusste.

## Einwurf-Einschreiben kein rechtlicher Beweis für Zugang

Beim Versand von Schriftstücken an die Mieter ist stets darauf zu achten, dass für den Streitfall auch der Zugang beim Empfänger nachgewiesen werden kann. Ein Einwurf-Einschreiben stellt hierbei vor Gericht nicht in jedem Fall den Nachweis für den tatsächlichen Zugang des Schriftstückes dar. Dies sollten Vermieter insbesondere bei terminrelevanten Schriftstücken wie Kündigungen oder Mieterhöhungsverlangungen beachten.

Das Oberlandesgericht Koblenz hat in einem Urteil klargestellt, dass im Gegensatz zum Übergabe-Einschreiben bei einem so genannten Einwurf-Einschreiben keine persönliche Aushändigung des Schriftstückes erfolge. Damit sei der Nachweis, dass das Schreiben auch den richtigen Adressaten erreicht hätte, nicht zu er-

bringen und auch nicht erbracht (OLG Koblenz, Az.: 11 WF 1013/04). Allerdings birgt auch das Übergabe-Einschreiben Gefahren. Ist der Zustellungsempfänger nicht anzutreffen, erhält er in der Regel eine Benachrichtigungskarte in den Briefkasten. Holt der Empfänger die Sendung dann nicht von der Post ab, ist die Zustellung ebenfalls nicht erfolgt.

Sichere Möglichkeiten wären z. B.:

- eine persönliche Übergabe des Schreibens mit schriftlicher Empfangsbestätigung,
- die Zustellung per Boten, der die erfolgte Zustellung im eventuellen Streitfall dann bezeugen kann oder aber – je nach Fall –
- die Zustellung per Gerichtsvollzieher, welches allerdings die teuerste Variante ist.

LESERFRAGEN



Liebe Leserinnen und Leser,

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

## Umlagefähigkeit von Instandhaltung und Instandsetzung im Gewerbemietrecht

**Frage:** Da mein Gewerbemietler sein Ladengeschäft gekündigt und am Fristende die Verkaufsräumlichkeiten besenrein an mich übergeben hat, möchte ich die Geschäftsräume neu vermieten. Darf ich im neuen Gewerbemietvertrag Verpflichtungen zur Instandhaltung bzw. Instandsetzung der Nutzflächen auf den Mieter übertragen? Ich bin mir nämlich nicht sicher, ob ich das im Gewerbemietvertrag darf, da mir in der letzten Zeit die Rechtsprechung zu Schönheitsreparaturen – besonders im Wohnraummietrecht unverständlich war.

**Antwort:** Eine allgemeine Verpflichtung zur Instandhaltung und Instandsetzung eines Mietobjekts kann bei der Gewerberaummietaufnahme auch formulärmäßig, also ohne individuelles Aushandeln vom Vermieter direkt an den Mieter übertragen werden, ohne dabei jedoch konkrete Fristen zu beschreiben und diese sich auf Schäden erstrecken, die dem Mietge-

brauch oder der Risikosphäre des Mieters zuzuordnen sind.

In seinem Urteil vom 6. April 2005 (XII ZR 158/01) hat der Bundesgerichtshof entschieden, dass diese Abweichung vom gesetzlichen Leitbild jedoch Grenzen dort findet, wo dem Mieter – wenn auch nur anteilig – die Erhaltungslast von gemeinsam mit anderen Mietern genutzten Flächen und Anlagen ohne Beschränkung der Höhe nach auferlegt wird. Das wären z. B. Gemeinschaftsflächen und -anlagen in einem städtischen Einkaufszentrum oder einer gewerblichen Eigentümeranlage. Denn damit würden dem einzelnen Mieter auch Kosten übertragen, die nicht konkret durch seinen Mietgebrauch veranlasst sind und die damit nicht unmittelbar in seinen Risikobereich fallen. Deren Höhe sei somit nicht überschaubar. Die entsprechende Mietvertragsklausel wurde daher wegen unangemessener Benachteiligung insgesamt für unwirksam erachtet.

## Mietminderung muss stets eindeutig begründet sein

**Frage:** Darf mein Mieter eigenständig seine Miete mindern, wenn ein nur geringer Mangel im Wohnbereich vorliegt? Die Küchentür wurde am Scharnier (wahrscheinlich gewaltsam) zerstört und ich sollte umgehend die Reparatur ausführen lassen, was ich nicht einsah.

**Antwort:** Nur wenn ein Mietobjekt nachweisbar mangelhaft ist, kann der Mieter gemäß § 536a des Bürgerlichen Gesetzbuches angemessenen Schadensersatz verlangen. Macht er diesen Schadensersatzanspruch gegenüber seinem Vermieter deutlich geltend, hat er die Voraussetzungen dafür klar darzulegen und zu beweisen, also dass ein Mangel tatsächlich vorliegt und der Vermieter diesen Mangel verschuldet hat. Für die Zeit, während der die Tauglichkeit nachweislich gemindert ist, hat er eine entsprechend gering herabgesetzte Miete zu entrichten. Eine unerhebliche

Minderung der Tauglichkeit bleibt völlig außer Betracht.

Sie finden als Hilfe in der Internetpräsentation Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern eine tabellarische Mietmangelliste, die pauschale Prozentangaben zu einzelnen Varianten anbietet, die jedoch kein Garant für jede klare praktische Umsetzung ist.

Übrigens: Bei einem Mietverhältnis von Wohnraum wäre eine zum Nachteil des Mieters abweichende vertragliche Vereinbarung rechtlich unwirksam. Hat die Mietsache zur Zeit der Übergabe an den Mieter z. B. einen so gravierenden Mangel, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt, oder entsteht während der Mietzeit ein solcher Mangel, so ist der Mieter für die Zeit, in der die Tauglichkeit ohne dessen Verschulden aufgehoben ist, sogar ganz von der Entrichtung der Miete befreit.

## Schlüssiges Verhalten nach Mieterhöhungsbegehren

**Frage:** Vor über drei Jahren hatte ich meinem Mieter rechtzeitig ein Mieterhöhungsverlangen zugesandt und diesen um eine fristgemäße Bestätigung des Verlangens gebeten. Da der Mieter gar nicht auf mein Schreiben reagierte, habe ich dies als Duldung aufgefasst und seit dem angekündigten Termin die entsprechende Mieterhöhung veranlasst. Jetzt will der Mieter nach Jahren die seiner Ansicht nach „überzahlten Mietanteile“ rückerstattet haben, oder gegen mich auf Rückerstattung des Erhöhungsanteiles klagen. Ist das rechtens?

**Antwort:** Einem Mieterhöhungsbegehren des Vermieters kann ein Mieter auch durch schlüssiges Verhalten zustimmen, insbesondere drückt sich dieses in einer fortlaufenden Zahlung der erhöhten Miete ohne Widerspruch des Mieters aus. Das gilt auch bei einem unwirksamen Erhöhungsverlangen. In einem solchen Fall kommt ebenfalls eine wirksame Mieterhöhungsvereinbarung zustande. In seinem Urteil vom 29. Juni 2005 (VIII ZR 182/04) bestätigte der Bundesgerichtshof damit die Abweisung einer Mieterklage, mit welcher dieser die Rückerstattung vermeintlich jahrelanger Mietüberzahlungen vom Vermieter verlangt hatte.

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...	wo...	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 Räh	039601/21660	Di 9–12 und Do 9–12 + 13–17 Uhr (od. tel. Ver.)	17098	Friedland	Marienstr. 17
Graal-Müritz	Hans-Jürgen Grönert	038206/7060	Termine nach telefonischer Vereinbarung	18181	Graal-Müritz	Löwenzahnweg 3
Greifswald	Eckehard Bürger	03834/500159	Mo 17–18 Uhr	17489	Greifswald	Wiesenstr. 18
Hagenow	Günter Westendorf	03883/722271	1. Mi im Monat 17–18 Uhr (oder tel. Ver.)	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	Wismarsche Str. 50
Schwerin	Monika Rachow	0385/5777410	Mo 18–19 und Mi 14–17 Uhr	19053	Schwerin	Heinrich-Mann-Str. 11/13
Stralsund	Werner Murzynowski	03831/290407	Di und Do 16–18 Uhr	18439	Stralsund	Am Knieperwall 1a
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 Knop	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. 0172/3858959)	19063	Schwerin	Bosselmannstr. 11a
Rostock Hausverwaltung	Regina Vietinghoff	0381/4900026	Termine nach telefonischer Vereinbarung	18057	Rostock	Wismarsche Str. 50
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



# Kontinuität im Dresdner Regionalverband

Liebe Mitglieder von Haus & Grund Dresden,

heute halten Sie als Mitglieder des Regionalverbandes Haus & Grund Dresden e.V. nicht wie gewohnt die Mitgliederzeitung von Haus & Grund Sachsen e.V. in den Händen, sondern eine Ausgabe von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern. Äußerlich gibt es da kaum einen großen Unterschied und wir sind froh und dankbar, in schwieriger Zeit mit diesem Landesverband der neuen Bundesländer kameradschaftlich und vertrauensvoll kooperieren zu können.

Sie als unsere treuen Mitglieder werden selbst bemerkt haben, in welcher Art und Weise seit Monaten nicht nur in der sächsischen Mitgliederzeitung über den Dresdner Regionalverband und seinen Vorstand berichtet wurde, ohne dass dessen eigener Standpunkt Berücksichtigung fand. Auch die Bemühungen des Zentralverbandes Haus & Grund Deutschland zu einer Schlichtung führten bislang zu keinem Ergebnis. Wir kehren dem sächsischen Landesverband mit unserem Schritt keinesfalls den Rücken, sondern strecken weiterhin die Hand aus zu sachlicher, ehrlicher wie auch demokratischer Zusammenarbeit, die allerdings nicht einseitig geleistet werden kann. Der Bezug der mecklenburg-vorpommerschen Zeitung wird daher sicherlich nur eine Übergangslösung bleiben – viel-

leicht jedoch ein Beginn zu noch mehr Zusammenarbeit in den östlichen Bundesländern.

Wir, der Vorstand des Dresdner Haus & Grund Regionalverbandes, werden uns weiterhin engagiert und aufrecht als Ihre Interessenvertretung einsetzen und Ihnen alles Wichtige für das Haus- und Grundeigentum aus Dresden und Umgebung sowie aus Sachsen auf dem uns freundlicher Weise zur Verfügung gestellten Platz in dieser Zeitung mitteilen. Vielleicht entsteht quasi als Nebeneffekt somit auch ein gegenseitiger Informations-

und Erfahrungsaustausch zum Nutzen vieler Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer der östlichen Bundesländer, die nach wie vor noch massenhaft Probleme – sowohl aus den Vorwendezeiten als auch der Gegenwart – zu bewältigen haben.

Es ist gut, wenn man zuverlässige Mitstreiter in der Sache Haus & Grund und gute Freunde im täglichen Ringen um Gerechtigkeit hat. Herzlichen Dank.

Ihr Christian Rietschel  
Vorsitzender  
H & G Dresden e.V.



Eine bewährte Trotzburg für die Rechte der Dresdner Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer: Die Geschäftsstelle vom Regionalverband Haus & Grund Dresden e.V.

## LEITUNGSRECHTE IN NEUEN BUNDESLÄNDERN

### Klare Interessenunterschiede bei der Umsetzung des Grundbuchbereinigungsgesetzes (Teil 1)

Bei den so genannten Anlagen- und Leitungsrechten handelt es sich um die Befugnis zur Benutzung fremder Grundstücke durch Leitungen und Anlagen der Ver- und Entsorgungsunternehmen.

Ver- und Entsorgungsunternehmen sind vielfach darauf angewiesen, für die Verlegung ihrer Leitungen fremde Grundstücke in Anspruch zu nehmen. Üblicherweise erfolgt die Inanspruchnahme fremder Grundstücke durch Vereinbarungen zwischen den Unternehmen und den Grundstückseigentümern, wobei eine ausreichende Sicherung nur über beschränkt persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch des betroffenen Grundstücks gegeben ist.

Auf dem Gebiet der fünf neuen Bundesländer wurden für die Leitungen, die am 3.10.1990 genutzt waren, jedoch in der Regel keine Dienstbarkeiten bestellt. Der Gesetzgeber hat mit dem Grundbuchbereinigungsgesetz (GBBerG) zugunsten der Versorgungsunternehmen für vorhandene Leitungen beschränkt persönliche Dienstbarkeiten begründet. Insofern besteht für Grundstücke in den neuen Bundesländern die Besonderheit, dass neben den Eintragungen in der Abt. II des Grundbuchs, nach

dem Einigungsvertrag weitere nicht eingetragene Rechte bestehen können. Die Dienstbarkeit ist nicht entstanden, soweit Kunden und Anschlussnehmer, die Grundstückseigentümer sind, nach den Verordnungen über Allgemeine Bedingungen der Ver- und Entsorgungsunternehmen zur Duldung von Anlagen verpflichtet sind.

Obwohl die Dienstbarkeit bereits durch Gesetz besteht, sieht das GBBerG i. V. m. der Sachsenrechts-Durchführungsverordnung ein Verfahren zur Eintragung der Dienstbarkeit in das Grundbuch vor. Das Bescheinigungsverfahren liegt nahezu ausschließlich in den Händen der Unternehmen. Für die Eintragung haben die Versorgungsunternehmen bis zum 31.12.2010 Zeit. Die Inanspruchnahme des Grundstücks durch das Unternehmen ist durch einen einmaligen Ausgleich zu entschädigen. Nach Eintragung der Dienstbarkeit ist das Unternehmen verpflichtet, auf Anforderung des Grundstückseigentümers eine Entschädigung zu zahlen. Der Ausgleichsbetrag wird in zwei Hälften gezahlt. Die erste Hälfte nach Eintragung der Dienstbarkeit, frühestens am 1.1.2001, die zweite Hälfte erst am 1.1.2011.

Aus dieser Sachlage ergeben sich unterschiedliche Interessenlagen der betroffenen Grundstückseigentümer und der Ver- und Entsorgungsunternehmen. Lesen Sie dazu Teil 2 in der Juli-Ausgabe.

Margit Paul  
Vorstandsmitglied  
H & G Dresden



Ein Blick auf Dresdens Altstadt

### Heimlicher Änderungsversuch „Allgemeiner Versorgungsbedingungen“ ist vom Tisch

Ohne viel Aufsehen wollte das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie die Allgemeinen Versorgungsbedingungen für die Strom- und die Gasversorgung ändern. Die Bürgerrechte sollten umfangreich zum Vorteil der Energieversorgungsunternehmen beschnitten werden.

Unter anderem ist vorgesehen, die Versorgungsunternehmen von der Haftung bei Stromausfällen weitgehend freizustellen, wie sie beim Umknicken der Überlandleitungsmasten im Münsterland laut wurde. Des Weiteren sollen Grundstückseigentümer ähnlich wie bei Kommunalabgaben an den Kosten der Netze durch Zwangsabgaben in Form von Baukostenzuschüssen beteiligt werden. Außerdem sollten die Unternehmen weitgehend zur Versorgungseinstellung be-

rechtigt werden. Die Grundstückseigentümer sollten verpflichtet werden, Leitungen der Energieversorger über ihr Grundstück ohne vorherige Abstimmung zum Leitungsverlauf dulden zu müssen. Auf diese Weise sollten den Energieversorgern sogar weitergehende Rechte eingeräumt werden als zu DDR-Zeiten. Da die Allgemeinen Versorgungsbedingungen als Verordnung erlassen werden, durchlaufen sie nicht ein Verfahren wie bei der Gesetzgebung. Im Rahmen unserer Bemühungen um Senkung und Begrenzung der Gaspreise wurden wir vom Bund der Energieverbraucher auf diese Problematik aufmerksam gemacht und um Unterstützung gebeten. Unser Zentralverband hat zu den Verordnungen bereits am 13.1.2006 eine Stellungnahme abgegeben, wie uns auf eine

Nachfrage am 1.3.06 der Generalsekretär Dr. Stücke von Haus & Grund Deutschland mitteilte.

Dies war uns Anlass, den für Sachsen zuständigen Staatsminister Thomas Jurk anzuschreiben und um Unterstützung zu bitten. Mit Schreiben vom 21.3.06 bedankte er sich für das Aufzeigen unserer Sorgen und teilte mit, dass er sich für die Wahrung der Verbraucherinteressen im Verhältnis zu den Interessen der Strom- und Gasversorger einsetzen wolle. Die Verordnungen zur Neufassung der ABV EltV und GasV sollte voraussichtlich im April 2006 zunächst im Bundeskabinett beraten und danach im Bundesratsplenum behandelt werden. Staatsminister Thomas Jurk versprach, unsere Bedenken im Bundesrat zu berücksichtigen.

Vorstand H & G Dresden

## BEGRÜßUNG

Sehr geehrte Dresdner Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer,

für eine noch nicht zu bestimmende Übergangszeit werden wir Ihnen „Ihre“ Dresden-Seite liefern, auf welcher Sie sich – bzw. Ihren Verein Haus & Grund Dresden in allen regional wichtigen Belangen wieder finden werden.

Wir grüßen Sie ganz herzlich und zeigen Verständnis dafür, dass Sie bis zur Behebung unterschiedlicher Ansichten auf sächsischer Ebene dennoch nicht auf objektive Informationen zum Haus- und Grundeigentum verzichten müssen. In Abstimmung mit unserem Präsidenten von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern RA Lutz Heinecke und dem Landesvorstand werden wir bis auf weiteres gemeinsam mit dem Dresdner Haus & Grund-Vorstand die Seite sechs dieses Blattes individuell für Sie gestalten. Unsere Verbundenheit zu Dresden ist unter anderem auch daran zu messen, dass z. B. der Schweriner Haus & Grund-Vorstand Anfang Dezember 2006 gemeinsam den Dresdner Zwinger sowie die Frauenkirche – eines weltweit bekannten, wieder auferstandenen Bauwerkes – besuchen werden. Denn in keiner Architekturgeschichte weltweit fehlen der Dresdner Zwinger, Frauenkirche, Semperoper und Residenzschloss. Die kecken Engel aus Raffaels Sixtinischer Madonna – die übrigens auf dem Lieblingsgemälde unseres Präsidenten Lutz Heinecke – einem Raffael-Fan – zu sehen sind, werben in aller Welt für Dresdens grandiose Kunstsammlungen. Prachtvolle Uferpromenaden, interessante Museen und Einrichtungen, technische Denkmale, liebenswerte Details – Dresden hält viele Entdeckungen bereit, die in der Vergangenheit und Gegenwart von fleißigen, bodenständigen Menschen geschaffen wurden. Dazu gehörten und gehören private Haus- und Grundeigentümer der Stadt, die trotz schwerer Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg reizvolle Ensembles bewahrt hatten bzw. wieder gestaltet haben.

Übrigens: Persönlich kenne ich den Vorsitzenden des Dresdner Vereins Christian Rietschel seit der Wende 1990. Wir unterzeichneten seinerzeit als Haus & Grund-Landesvertreter der neuen Bundesländer gemeinsam die Urkunde des Bun-

desverbandes, welche die Zugehörigkeit der östlichen Länder an den Zentralverband Haus & Grund Deutschland nach einer über 40-jährigen Zwangspause besiegelte. Es waren Zeiten erhebender Gefühle der errungenen Freiheit, aber auch des neuen Zusammengehörigkeitsgefühls. Aus meinem Jahrzehnt, in dem ich als ehrenamtlicher Vizepräsident für Haus & Grund Deutschland tätig war, kann ich persönlich bezeugen, dass sich der langjährige Dresdner Haus & Grund-Vorsitzende Christian Rietschel wie kaum ein anderer aus dem Osten Deutschlands als ein aufrechter Streiter für die Interessen der privaten Eigentümer mit viel Herzblut und enormem persönlichen Aufwand sowohl gegenüber der sächsischen Landes- als auch der Bundesregierung eingebracht hat.

Dieses sollte auch in Sachsen bei all dem Ringen um Anerkennung, wer wohl das „wichtigste“ Tier auf dem Bauernhof sei, nie vergessen werden. Im Gesamtsystem des Zentralverbandes von Haus & Grund Deutschland ist jedes einzelne Mitglied, jeder Vereinsvorstand, Ortsverein oder Landesverband als ganz wichtiges Element einer zielorientierten Interessenvertretung zu betrachten. Denn die Mitgliedsvereine mit Ihnen als Mitgliedern bilden das Fundament der Organisation, die Landesverbände die tragenden Säulen und der Zentralverband von Haus & Grund Deutschland ist das Dach unserer bundesweit erfolgreich agierenden Eigentümerschutzgemeinschaft.

Letztlich sind wir in einer Zeit des zunehmend schärferen politischen Druckes auf das Privateigentum und der ständigen Versuche einer Aushöhlung des Eigentums nur gemeinsam stark, um unsere Interessen als private Haus- oder Wohnungseigentümer bzw. Vermieter in den Kommunen, den Ländern oder auf Bundesebene durchzusetzen. Jeder auf seinem Platz kann dazu seinen Beitrag leisten, wenn er sich ein wenig im Anspruchsdenken zurücknimmt, sich auf das Gemeinsame besinnt und somit letztlich der Substanz von Haus & Grund im Ganzen nützt.

Ihr Erwin Mantik  
Ehrenpräsident  
H & G Mecklenburg-Vorpommern

### Zwei 10-jährige Jubiläen in Dresden

Ende März 2006 fand in der Grützner-Villa in Dresden die 29. Gesprächsrunde des Neustädter Kreises gemeinsam mit dem Regionalverband Haus & Grund Dresden e.V. statt.

Anlass waren zum einen das 10-jährige Bestehen des Neustädter Kreises, einer Vereinigung engagierter Bürgerinnen und Bürger der Dresdner Neustadt – Mieter und Vermieter, Grundstückseigentümer, Handwerker, Händler und Gewerbetreibende, Architekten, Pfarrer und viele mehr. Zum anderen wurde das 10-jährige Bestehen des Heinrich-Schütz-Konservatoriums gewürdigt, an dem ca. 4300 Schüler vom Kleinkind bis zum Rentner eine qualifizierte Ausbildung erhalten. Die musikalische Umrahmung boten Schüler des Konservatoriums in einer sehr unterhaltsamen und abwechslungsreichen Art.

Der erste Teil der Veranstaltung stand ganz im Zeichen der Reminiszenz der vergangenen Jahre. Herr Dr. Künzel, bis April 2005 Leiter des Ortsamtes Neustadt,

erinnerte an die Gründung des Neustädter Kreises sowie an dessen erfolgreiches Wirken zum Wohle dieses Stadtteiles, Herr Herrich, Vorsitzender der IG Königstraße, nannte als Beispiel die Schaffung des Neustädter Advents. Frau Kronesser, die Leiterin des Heinrich-Schütz-Konservatoriums, präsentierte ihre Musikschule mit den vielen, sehr unterschiedlichen Ensembles und dem weit gefächerten Ausbildungsspektrum.

Herr Baumgart, Sprecher des Neustädter Kreises, und Herr Rietschel, Vorsitzender von Haus & Grund Dresden e.V., dankten Sponsoren und Helfern für die oft langjährige, immer selbstlose Arbeit für den Neustädter Kreis und die Dresdner Neustadt. Von der Gastgeberin wurden die Geschichte, das Veranstaltungsangebot und die kulturellen Möglichkeiten der Grützner-Villa nicht nur vorgestellt, sie führte anschließend auch alle Interessierten durch die beeindruckend restaurierte Villa.

Nach der Pause sprach Herr Arnold Vaatz, MdB. Er würdigte die Arbeit des Neustädter Kreises, die er seit vielen Jahren begleitet, und ehrte diesen mit der Übernahme einer Patenschaft.

Die weitere Gestaltung der Neustadt stellten Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes vor. Das umfangreiche Programm dieses Abends zeigte viel vom Spektrum der Probleme, aber auch der Erfolge des Neustädter Kreises und der Dresdner Neustadt. Gleichzeitig wurde dokumentiert, dass eine Zusammenarbeit wie mit dem Regionalverband Haus & Grund Dresden, dem viele Mitglieder des Neustädter Kreises angehören, sowie dem Heinrich-Schütz-Konservatorium als einer nicht nur für diesen Stadtteil bedeutenden Bildungseinrichtung ein Gewinn nicht nur für die Dresdner Neustadt ist, sondern dem Wohle aller Dresdner dient.

Jochen Kriesel  
stellv. Vorsitzender  
H & G Dresden e.V.

## OFFENER BRIEF ZUM BÜRGERBEGEHREN

### Steht in Dresden die Demokratie auf der Kippe?

Vor über einem Jahr gab es zum Bürgerbegehren für den Bau der Waldschlösschenbrücke ein klares Ja mit fast 68 Prozent Zustimmung der zur Wahl angetretenen Bürger unserer Stadt. (Die Wahlbeteiligung lag vergleichsweise sogar 5 Prozent höher als bei der Stadtratswahl.) Am 22. März 2006, sollte Baubeginn sein. Die Befürworter erklären eindeutig und deutlich, dass dieses Bauvorhaben nun nach endlosem Streit so und nicht anders gewollt ist und alsbald verwirklicht werden muss.

Die bisher für Planungen und Änderungen sowie vielseitige Untersuchungen des Projektes ausgegebenen öffentlichen Mittel ergaben bereits 22,6 Mio. Euro. Sollen diese Kosten in den Sand gesetzt sein, wenn bereits wieder die ewigen Blockierer mit alten Argumenten auftreten und den Bürgerentscheid ignorieren? Ein weiterer Streit um diesen längst überfälligen Brückenbau schadet der Wirtschaft und dem Ansehen unserer Landeshaupt-

stadt Dresden. Wir fordern die Störer und Gegner der Waldschlösschenbrücke auf, das Votum der Dresdner Bevölkerung zum Bürgerentscheid zu achten und zu respektieren! Für besonders tragisch und unverantwortlich halten wir den Versuch einiger Personen, über die UNESCO den Bürgerwillen zu unterlaufen. Wir schämen uns für dieses Vorgehen und sehen damit die Demokratie im großen Stil missachtet.

Herr Oberbürgermeister Ingolf Roßberg und der Bürgermeister für Stadtentwicklung, Herbert Feßmayer, stellen beim Direktor des UNESCO-Welterbezentrums, Herrn Prof. Francesco Bandarin, in Paris klar, dass der Brückenbau in den eingereichten Unterlagen genau definiert war und nicht verschwiegen wurde. Wir bedauern aber, dass die Unverbesserlichen mit ihrem Veto, das sie gar nicht haben, den Titel „UNESCO-WELTERBE“ für das Dresdner Elbtal in Frage stellen. Die Stadträte fordern wir hiermit

auf, den Bürgerentscheid voll anzuerkennen und alles zu tun, dass die Demokratie nicht weiter in Frage steht und im Sommer 2006 der Bau der Waldschlösschenbrücke begonnen werden kann.

Falls weiterhin die unverbesserlichen Quertreiber Verzug oder Verhinderung betreiben, sollten ihnen auch die wirtschaftlichen Verluste und Kosten für alle damit notwendigen Verfahren auferlegt werden. Wir bestehen auf Verwirklichung des Waldschlösschen-Brückenbaues mit allen seinen Anbindungen und erwarten die uneingeschränkte Achtung des Dresdner Bürgerentscheids vom Februar 2005 von allen verantwortlichen Amtsträgern.

Neustädter Kreis  
gez. Günter Baumgart  
gez. Karl-Heinz Kirmes

Regionalverband  
H & G Dresden e.V.  
gez. Christian Rietschel  
gez. Jochen Kriesel