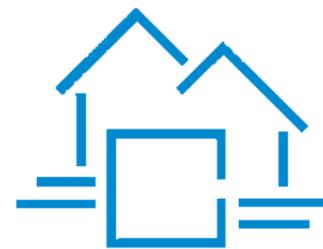




Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e.V.



Eigentümerschutz-Gemeinschaft der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer

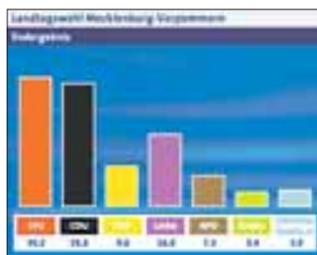


Haus & Grund: Nur eine große Koalition kann das Land zuverlässig regieren

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

rund 1,4 Mio. Bürger des Landes Mecklenburg-Vorpommern waren zum 17. September 2006 aufgerufen, ihr Landesparlament erstmals für fünf – statt wie bislang für vier Jahre zu bestimmen. Rund 40 Prozent der Menschen verweigerten eine Stimmabgabe, ohne zu beachten, dass sie damit höchst bedenklich extreme Kräfte gleich 5 Jahre stärken.

Ist Ringstorff nun eigentlich der große Verlierer, weil die SPD von 40,6 Prozent auf 30,2 Prozent der Stimmen abgestürzt?



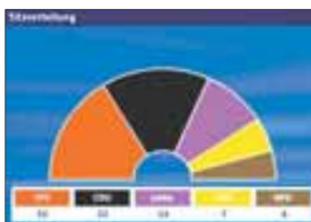
Oder ein Sieger, weil auch in der nächsten Legislaturperiode ohne die SPD nichts geht? Ein Wählerrückgang um 10,4 Prozent ist für ihn eigentlich ein Drama. Wahr ist: Beide großen Volksparteien SPD und CDU mussten Verluste hinnehmen. Ministerpräsident Ringstorff erklärte ohne ein einziges selbstkritisches Wort: Das

schwache Abschneiden seiner Partei käme vor allem aus bundespolitischen Gründen zustande! Die Liberalen feierten übrigens mit beachtlichen 9,6 Prozent eine triumphale Einkehr ins Schweriner Parlament und die Grünen (3,4 Prozent) fielen mal wieder herb durch. Trotz derber Stimmverluste bleibt die SPD mit 30,2 Prozent in Mecklenburg-Vorpommern ganz knapp die stärkste politische Kraft vor der CDU mit 28,8 Prozent (Bild 1). Die Linke schaffte mit 16,8 Prozent fast das gleiche Ergebnis, wie bei der vorigen Wahl 2002. Zwar wäre damit rechnerisch eine Neuaufgabe einer Rot-Roten Regierung im Land möglich, würde jedoch nach Ansicht von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern in der parlamentarischen Arbeit insgesamt äußerst labil bleiben. Denn es gibt ein noch nicht zu überschauendes, beschämendes Problem für das Land, weil die rechtsextreme NPD (7,3 Prozent) mit überwiegend flachen Parolen angekündigt hatte „mit den roten Bonzen tüchtig aufzuräumen“. Die größte Anhängerschaft für die NPD gab es übrigens mit jeweils rund 17 Prozent bei den Erstwählern und den Arbeitslosen. Alle Demokraten im Land reagierten geschockt auf den NPD-Einzug in den Landtag.

Beachtlich auch die politischen Richtungsbewegungen der Menschen im Vergleich zu den Wahlen 2002: So liefen nach Angaben von Infratest dimap rund 17.000 Wähler von der SPD zur CDU über, weitere 12.000 zur FDP. Doch besonders hart traf es die SPD bei den Nichtwählern, die aus den unterschiedlichsten Gründen bzw. aus Enttäuschung über die schwache Regierungsarbeit gar nicht mehr zur Wahlurne schritten.

Fast so harsch traf es die CDU, die ebenfalls rund 17.000 Wähler an die FDP verlor und besonders unter dem Abgang von 12.000 Wählern litt, die ins „braune Lager“ wechselten, obgleich die CDU gar nicht in der Regierungskoalition des letzten Landtages war. Insgesamt bei beiden großen Volksparteien ein deutlicher Vertrauensverlust, der stark zu Denken Anlass gibt.

Unsere bei Haus & Grund organisierten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer im Land brauchen eine verlässliche Regierung, die sich ihrer parlamentarischen Mehrheiten im Landtag sicher sein kann, wenn weiterhin auf Landesebene etwas voran gebracht werden soll. Vor dem wirtschaftlich schwächsten deutschen Bundesland liegen belastende Probleme, wie Deregulierung, Bürokratieabbau, eine greifbare Verwaltungsreform in



der Landesverwaltung, die Kreisgebietsreform, ein weiterer Schuldenabbau und künftig kluger Einsatz von EU-Strukturfondsmitteln zur Erweiterung der wirtschaftlichen Basis im Land. Nur so könnten mehr versicherungspflichtige Arbeitsplätze geschaffen und die Abwanderung der Menschen aus M-V gestoppt werden. All dies ist jedoch nur

mit einer deutlichen Parlamentsmehrheit, also einer großen Koalition von SPD und CDU möglich (Bild 2). Wir erwarten von den politischen Vertretern der SPD und CDU, dass sie ihre Sondierungsgespräche vor dem Hintergrund dieser enorm großen Verantwortung führen. Kommt es zu einer Fortsetzung der roten Koalition, könnte bereits ein einziger abtrünniger „Überläufer“ die schwache rot-rote Mehrheit stürzen und dies zu Turbulenzen in der gesamten Landespolitik führen. Von den künftigen Abgeordneten des neuen Landtages fordern wir als bodenständige Eigentümer eine verlässliche, bürgernahe Landespolitik in der nächsten Legislaturperiode.

Unsere Mitglieder von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern erbringen mit der Bereitstellung von erheblichen Anteilen des Wohnraumes im Land sowie als Auftraggeber für diverse Dienst- und Handwerkerleistungen ihren Beitrag an einer sozial beachtlichen gesellschaftlichen Leistung. Wir erwarten deshalb als Eigentümerschutz-Gemeinschaft die stärkere Einbeziehung unserer Wünsche, Forderungen und Meinungen in die künftige Landespolitik.

Nun wird es an der SPD liegen, eine zukunftsträchtigste Lösung aus der heiklen Situation zu formen.

Ihr Erwin Mantik
Ehrenpräsident H & G M-V

HAUS & GRUND-FORUM

Verbands-Gespräch mit Parteien vor der Landtagswahl 2006

Die Vorstände des Landesverbandes Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern und des Vereins Haus & Grund Schwerin hatten politisch relevante Parteien unseres Landes zu einer Gesprächsrunde am 31. August 2006 in das Turmzimmer des Schweriner Schlosses eingeladen, um bereits in Vorbereitung der Landtagswahl am 17. September 2006 in Mecklenburg-Vorpommern Schwerpunkte zu beraten, wie künftig eine fundierte Zusammenarbeit unserer Organisation mit Vertretern der neuen Landesregierung erfolgreich sein könnte.

Folgende Parteien wurden eingeladen:

1. Sozialdemokratische Partei Deutschlands (SPD)
2. Christlich Demokratische Union Deutschlands (CDU)
3. Die Linkspartei.PDS (Die Linke.)
4. Freie Demokratische Partei (FDP)
5. Bündnis 90 / Die Grünen (GRÜNE)

Alle Parteien entsandten kompetente Vertreter, außer der SPD, die weder zu, noch absagte. Wir hatten im Büro des zuständigen Abgeordneten Volker Schlotmann mehrfach nachgefragt, ob

ggf. nicht ein anderer Vertreter kommen könne – leider erfolglos. Kein Interesse an einer Diskussion mit Haus & Grund-Vertretern?

Für Haus & Grund nahmen der Präsident des Landesverbandes Lutz Heinecke, die Schweriner Vereinsvorsitzende Monika Rachow sowie der Stralsunder Vorsitzende Werner Murczynowski teil. Weitere Gesprächspartner waren der Schweriner Geschäftsführer des Vereins Werner Wernicke, das Vorstandsmitglied Wolfgang Gödicke und die Moderation der Gesprächsrunde oblag dem Ehrenpräsidenten des Landesverbandes Erwin Mantik.

Prominentester Teilnehmer aus der Landesregierung war der in der Thematik versierte Arbeits- und Bauminister Helmut Holter von den Linken/PDS. Die CDU sendete den wissenschaftlichen Referenten der Fraktion für Bau, Arbeit und Landesentwicklung, Andre Meißner, der den Haus & Grund-Vertretern bereits aus anderen Gesprächen und Zusammenkünften in guter Erinnerung stand. Von der FDP war der neue Spitzenkandidat des Landes Michael Rooff gekommen, der als Unternehmer aus dem Wismarer

Raum hohe Praxisbezogenheit und Fachwissen in die Runde einbrachte und von dem Bündnis 90/Die Grünen kam der Direktkandidat der Landeshauptstadt Schwerin Jürgen Friedrich.

Das erste Thema „Noch kein Nachbarrecht-Gesetz in M-V“ wurde von Lutz Heinecke und Monika Rachow – beides Rechtsanwältinnen – eingebracht. Sie stellten fest, dass es für aktiv tätige Rechtsanwälte schwer sei, ohne konkretes Nachbarrecht-Gesetz in M-V auszukommen und baten um Stellungnahmen der Parteien.

Kurz gesagt: Die FDP, CDU, Linke/PDS und die Grünen waren sich in einem einig: Kein separates Nachbarrecht-Gesetz für M-V, denn es ging ihnen um mehr Deregulierung und Abbau von Gesetzen. Überhaupt stellte sich die Frage: Gibt es denn häufig auftretende Probleme, die nicht mittels BGB gelöst werden könnten? Politische Einigkeit wurde parteiübergreifend demonstriert; keine Partei würde sich im Falle des Eintretens in eine neue Landesregierung für die Einführung dieses Gesetzes stark machen. Vielmehr wurde empfohlen, ggf. mehr Mediation (außergerichtliche Schlichtung) zu betreiben, um vermittelnd als Haus & Grund-Verein regional noch stärker aktiv zu werden.

Umfassend wurde über die Einführung des Gebäude-Energiepasses diskutiert und festgestellt, dass es politisch in der nächsten Zeit wohl kaum zu einer Einigung kommen kann, ob ein verbrauchs- oder bedarfsabhängiger Energiepass die bessere Variante wäre, und welche (oder beide Varianten) eingeführt werden. Auch der Einführungszeitpunkt wäre noch ungewiss.

(Fortsetzung auf S. 4)



Ihr Zuhause: Top versichert bei der Nr.1* im Norden.

- Individueller Schutz für Ihre vier Wände.
- Sicherheit für Hausrat, Recht und Eigentum.
- Bei allen Provinzial Vertretungen, Sparkassen oder unter www.provinzial.de.

mmm/hervorragend 7/2005 Hausratsversicherung map-report	mm/sehr gut 7/2005 Wohngebäudeversicherung map-report
---	---

PROVINZIAL

Alle Sicherheit für uns im Norden

Die Versicherung der Sparkassen

*Marktanteil in der Wohngebäudeversicherung in Schleswig-Holstein, Mecklenburg-Vorpommern und Hamburg.



Gesprächspartner aus den Parteien (v.l.n.r.): Michael Rooff (FDP), Minister Helmut Holter (Linke/PDS), Jürgen Friedrich (Bündnis 90/Grüne) und Andre Meißner von der CDU.

Keine Verletzung der Verkehrssicherungspflicht

Der Bundesgerichtshof entschied in seinem Urteil vom 16. Mai 2006 – VI ZR 189/05 – (WM 2006, 388), dass der Vermieter einer Wohnung nicht gegen seine Verkehrssicherungspflicht verstößt, wenn er die mit einem Glasausschnitt versehenen Zimmertüren der Wohnung bei einer Vermietung an eine Familie mit Kleinkindern nicht mit Sicherheitsglas nachrüsten lässt. Im Übrigen entsprach die Wohnung insoweit den baurechtlichen Vorschriften.

Die zum Zeitpunkt des Urteils 5-jährige Klägerin nahm den Beklagten als Vermieter auf Schadenersatz wegen Verletzung seiner Verkehrssicherungspflicht in Anspruch. Die Eltern der Klägerin waren seit dem 1. November 2001 Mieter einer 6-Zimmer-Wohnung in einem Anwesen des Beklagten, das im Jahre 1966 errichtet worden ist. Am 22. März 2003 lief die Klägerin beim Spielen mit ihrer Schwester in der Wohnung gegen die Kinderzimmertür. Die Tür bestand aus ei-

nem Holzrahmen mit einem Glasausschnitt, der im unteren Bereich in einer Höhe von 40 cm begann. Bei dem Glas handelte es sich nicht um Sicherheitsglas. Bei dem Unfall fiel die Klägerin mit Kopf und Schultern in die Scheibe. Dadurch gelangte ein winziges Teil aus der zerbrochenen und zersplitterten Scheibe in das linke Auge der Klägerin. Die Klägerin verlor dadurch die Sehkraft des linken Auges nahezu vollständig.

Das in 1. Instanz zuständige Amtsgericht Siegen hat die auf Zahlung von Schmerzensgeld und Feststellung gerichtete Klage abgewiesen. Die hiergegen gerichtete Berufung wurde durch das Landgericht Siegen zurückgewiesen. Danach hat die Klägerin ihr Klagebegehren mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision vor dem Bundesgerichtshof weiterverfolgt.

Das Landgericht Siegen wies die Berufung mit der Begründung zurück, dass ein Anspruch der Klägerin wegen Verletzung

der Verkehrssicherungspflicht nicht besteht. Mieter könnten nicht davon ausgehen, dass Zimmertüren einer im Jahre 1966 errichteten Wohnung mit Sicherheitsglas ausgestattet seien. Da der Gesetzgeber bis heute nicht die Ausstattung von Glasausschnitten mit Sicherheitsglas verlangte, handele es sich auch nicht um ein dringendes Sicherheitsbedürfnis. Nach Auffassung des Bundesgerichtshofes hat das Berufungsgericht mit Recht einen Verstoß des Beklagten gegen die ihm als Vermieter obliegenden Verkehrssicherungspflichten verneint. Eine rechtlich gebotene Verkehrssicherung umfasst all diejenigen Maßnahmen, die ein umsichtiger und verständiger, in vernünftigen Grenzen vorsichtiger Mensch für notwendig und ausreichend hält, um andere vor Schäden zu bewahren. Daher ist es ausreichend, diejenigen Sicherheitsvorkehrungen zu treffen, die ein verständiger, umsichtiger, vorsichtiger und gewissenhafter Wohnungsvermieter für

ausreichend halten darf, um die Mieter und deren Kinder vor Schäden zu bewahren. Die Sicherheitsvorkehrungen müssen den Umständen nach auch zuzumuten sein. Kommt es in den Fällen, in denen keine Schutzmaßnahmen hätten getroffen werden mussten, ausnahmsweise doch einmal zu einem Schaden, so muss der Geschädigte den Schaden selbst tragen.

Entspricht die Mietwohnung nach den baurechtlichen Vorschriften im Hinblick auf ihre Ausstattung mit verglasten Wohnungstüren der Normalbeschaffenheit, so oblag es den obhutspflichtigen Eltern zu entscheiden, ob sie unter den gegebenen Umständen eine solche Wohnung anmieten. Für weitergehende (klein-)kindgerechte Schutzvorkehrungen, wie sie auch in anderen Bereichen (z.B. Steckdosensicherungen, Schutzgitter, Kantenschutz etc.) üblich sind, hätten die Eltern ebenfalls Sorge tragen müssen, sofern sie solche denn gewollt hätten.

Gespräch mit Parteien vor der Landtagswahl 2006



Gespräche in Sachen Haus & Grund vor der Landtagswahl (v.l.n.r.): RAI Rachow, Minister Holter, FDP Spitzenkandidat Roof und H&G-Präsident RA Heinecke

(Fortsetzung von S. 3)

Haus & Grund trug vor, dass es in einigen Kommunen des Landes nach wie vor zu sogenannten „Edelsanierungen“ der kommunalen Bereiche auf Kosten der jeweils regional betroffenen Eigentümer komme und dieser unkoordinierten Sache politisch endlich Einhalt zu gebieten sei, so weit dies der Landesregierung möglich sei.

Lutz Heinecke stellte heraus, dass Fehlplanungen und Überdimensionierungen von Einrichtungen und Anlagen etc. im Land nicht allein zu Lasten der Eigentümer errichtet werden dürfen und bat die politisch Verantwortlichen um mehr Einsatz für die privaten Haus- und Grundeigentümer des Landes.

Minister Helmut Holter stellte die Schwierigkeiten heraus, die sich für die Landesregierung ergibt, die regionalen Befugnisse der Kommunen zu beschneiden. Vor Ort sollten sich Haus & Grund-Vereine stärker emanzipieren, um Lösungen im Interesse der Eigentümer klarer umzusetzen.

Werner Murcynowski kritisierte die zum Teil ungerechtfertigten Erhöhungen bei den Müll-, Wasser- und Abwassergebühren, die mittlerweile für einige Eigentümer im Land existenzbedrohend wären. Die Satzungsstellung der Kommunen sollte künftig bereits im Vorfeld intensiver in den entsprechenden regionalen Gremien beraten werden, damit eine wahre Bürgernähe spürbarer wird.

Andre Meißner von der CDU bekräftigte, dass die CDU sich künftig intensiv einbringen wird, damit „Luxus- oder Veredlungs-

funktionen“ zu Lasten der Eigentümer in den Kommunen deutlich zurückgeschraubt werden, um damit die privaten Eigentümer stärker zu entlasten.

Dem stimmte Jürgen Friedrich von den Grünen voll zu und hob hervor, dass die Mitbestimmung der Bürger noch stärker herausgestellt werden müsse. Er belegte dies an dem Beispiel, dass es nicht angehen kann, kleinste Dörfer durch Anschlusszwang an große, fernab liegende Abwasseranlagen zu nötigen, statt regional kleine „Abwasserlösungen“ zu gestalten.

Michael Roof von der FDP stellt klar heraus, dass die kommunale Selbstverwaltung künftig noch weiter im Interesse der Bürger gestärkt werden müsse. Er stellte am Städtevergleich Lübeck/Wismar (beides Hansestädte) heraus, dass z.B. in Wismar rund 3-fach höhere Straßenausbaubeiträge gefordert würden, als in Lübeck.

Minister Helmut Holter: Künftig sollte Haus & Grund stärker in die kommunalen Entscheidungen mit einbezogen werden. Bei der Umgestaltung der Kommunen sollte klar auf die demografische Entwicklung der Regionen geachtet werden, damit Überdimensionierungen von Ver- und Entsorgungseinrichtungen nicht mehr vorkommen. Um den privaten Wohnungsbestand zu halten, sei weiterhin ein Rückbau (auch mit Fördermitteln) von kommunalen Wohnungen zu betreiben. Nur so kann die Wohn- und Infrastruktur in Mecklenburg-Vorpommern positiv beeinflusst werden. Dies belastet die Landeskassen erheblich, denn nicht nur Rückbau kostet Geld, sondern insbesondere die im Rückbaugbiet zurückgelassenen Anschlüsse oder Leitungen würden bei Beseitigung finanziell stark zu Buche schlagen.

Zusammenfassend dankte Lutz Heinecke den Teilnehmern: Die Gesprächsrunde hat beiden Seiten – also der Politik und auch Haus & Grund gezeigt, dass es stets besser ist miteinander zu reden, als übereinander. Abschließend wurde als Zielstellung von Erwin Mantik gefordert, dass – unabhängig von dem Wahlausgang – in der künftigen Landesregierung wieder mehr Platz sein muss für einen politischen Dialog mit den bodenständigen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern des Landes.

Der Vorsitzende von H & G Stralsund Murcynowski (links) bedankt sich bei Minister Holter für das konstruktive Gespräch.



Der Vorsitzende von H & G Stralsund Murcynowski (links) bedankt sich bei Minister Holter für das konstruktive Gespräch.

Text und Fotos: E. Mantik

Zwei Drittel des Wohnungsbestandes in Landkreisen

Von den rund 880.000 Wohnungen in Mecklenburg-Vorpommern zum Jahresübergang 2004/05 lagen nach Angaben des Statistischen Amtes rund zwei Drittel in den Landkreisen (66,3 Prozent) und 33,7 Prozent in den kreisfreien Städten. Den größten Wohnungsbestand im Bereich der Landkreise gibt es in Ostvorpommern (57.358 Wohnungen) und bei den kreisfreien Städten in der Hansestadt Rostock (113.102 Wohnungen).

Von den insgesamt 879.132 statistisch erfassten Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (ohne Wohnheime) im Land verfügten mit rund 35 Prozent die meisten über vier Räume (einschl. Küchen), gefolgt von Dreiraumwohnungen (25,0 Prozent) und Fünfraum-Wohnungen (19,6 Prozent). Mit einem Anteil von nur 2,2 Prozent ist der Bestand an Einraum-Wohnungen im Land allerdings beachtlich gering.

Kreisfreie Stadt Landkreis Land	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (ohne Wohnheime)											
	insgesamt	davon mit ... Räumen (einschl. Küchen)						7 oder mehr		Räume	Wohnfläche	
		1	2	3	4	5	6	Wohnungen	Räume			
		Anzahl										100 m ²
Kreisfreie Städte												
Greifswald	30.123	1.412	2.034	8.203	11.590	5.190	1.238	456	3.402	113.229	18.808	
Neubrandenburg	38.296	1.443	3.028	8.994	17.022	5.842	1.352	615	4.616	144.507	24.593	
Rostock	113.102	5.915	7.889	32.620	42.476	18.884	4.291	1.027	7.596	417.219	69.503	
Schwerin	56.378	1.772	4.306	16.468	21.473	9.196	2.417	746	5.549	211.711	35.522	
Stralsund	33.087	1.288	2.355	9.930	12.647	5.069	1.349	449	3.327	123.142	21.034	
Wismar	24.971	649	1.956	8.128	9.482	3.563	866	327	2.421	92.305	15.281	
zusammen	295.957	12.479	21.568	84.343	114.690	47.744	11.513	3.620	26.911	1.102.113	184.741	
Landkreise												
Bad Döberan	56.600	852	4.410	11.036	16.924	13.438	6.554	3.386	25.434	242.424	46.579	
Demmin	43.990	455	2.355	11.233	15.809	8.581	3.695	1.862	13.888	181.063	33.200	
Güstrow	52.443	723	2.805	12.603	18.909	10.644	4.502	2.257	16.979	216.989	39.007	
Ludwigslust	58.966	486	2.964	12.000	19.738	13.836	6.488	3.454	25.924	255.398	47.911	
Mcklb.-Strelitz	39.843	391	2.444	9.763	13.949	7.719	3.792	1.785	13.382	165.093	30.660	
Müritz	34.849	479	2.938	8.711	11.941	6.713	2.664	1.403	10.533	140.334	26.021	
Nordvorpommern	54.661	624	3.463	13.797	17.078	11.484	5.365	2.830	21.220	228.206	42.256	
Nordwestmcklb.	54.701	328	2.823	11.382	17.337	13.051	6.434	3.346	25.112	238.439	44.716	
Ostvorpommern	57.358	614	4.491	14.973	18.576	11.146	4.904	2.654	19.753	233.726	43.435	
Parchim	48.201	471	2.026	10.326	16.683	11.055	5.029	2.611	19.498	207.180	38.692	
Rügen	41.873	1.008	4.923	10.305	12.863	8.432	2.928	1.414	10.615	163.564	29.419	
Uecker-Randow	39.690	319	2.457	9.099	14.457	8.379	3.487	1.492	11.076	164.251	29.722	
zusammen	583.175	6.750	38.099	135.228	194.264	124.478	55.862	28.494	213.414	2.436.664	451.618	
Mcklb.-Vorp.	879.132	19.229	59.667	219.571	308.954	172.222	67.375	32.114	240.325	3.538.777	636.359	

Wohnungsbestand in Mecklenburg-Vorpommern nach der Wohnungsgröße (Anfang 2005)

Defekte Heizung: Mietminderung ist möglich

Wenn der Vermieter auf eine Mängelanzeige des Mieters nicht reagiert, kann dieser die Miete kürzen oder nur unter Vorbehalt zahlen. So sind laut LG Frankfurt

(Az.: 2117 S 315/99) bis zu 15 Prozent Minderung drin, wenn die Heizung einer Wohnung nur bis max. 18 °C aufgedreht werden kann.

Nachbars Laub im eigenen Garten: Wer fegt?

So schön das Herbstlaub zu dieser Jahreszeit auch aussieht – weniger erfreulich ist meist die Beseitigung abgefallener Blätter. Nicht der Baumbesitzer, sondern der Grundstückseigentümer, in dessen Garten das Laub zu liegen

kommt, muss grundsätzlich zum Rechen greifen. Tröstlich für genervte Nachbarn: Auch Obst, das von Nachbars Baum aufs eigene Grundstück fällt, darf laut § 911 BGB behalten werden (OLG Düsseldorf, 9 U 10/95).

Lastschriftabbuchungen: Mieter und Vermieter stritten um Kontoabzüge

Es hat sich eingebürgert, dass Miete und Nebenkosten einer Wohnung per Lastschrift vom Konto des Mieters abgebogen werden. Über geraume Zeit hatten die Vertragspartner keine Schwierigkeiten mit dieser Vorgehensweise.

Doch eines Tages erschienen dem Mieter die Nebenkosten zu hoch, was er dem Eigentümer auch mitteilte. Der aber buchte den Betrag trotzdem vom Konto ab. Prompt stornierte der Mieter den Vorgang und beide fanden sich vor Gericht wieder. Der Ei-

gentümer hätte davon absehen müssen, die strittige Summe per Lastschrift einzuziehen, meinte der Richter. Es sei ihm ja klar gewesen, dass dies nicht im Sinne seines Vertragspartners gewesen sei. Deswegen durfte der Mieter als Konsequenz auch die Einzugsermächtigung im konkreten Fall widerrufen, obwohl sie im Mietvertrag ausdrücklich vorgesehen war (Amtsgericht Hamburg, 49 C 609/04).

Insolvenz einer Wohnungseigentümergeinschaft?

Ja, auch eine Wohnungseigentümergeinschaft kann zahlungsunfähig sein, kann aber auch ein Insolvenzverfahren über ihr Vermögen eröffnet werden? Bis zum Wechsel der Rechtsprechung des Bundesgerichtshof im vergangenen Jahr wurde das alles für ausgeschlossen gehalten, weil nur rechtsfähige Verbände insolvenzfähig sind. Der Bundesgerichtshof hat aber entschieden, dass die Wohnungseigentümergeinschaft zumindest teilrechtsfähig ist und in bestimmten Angelegenheiten, nämlich soweit es das ihr zugeordnete Vermögen betrifft, als solche klagen kann und verklagt

werden kann. Zwei Verwalter – einer in Sachsen, einer in Nordrhein-Westfalen – haben daraus die Konsequenz gezogen und für die von ihnen verwalteten Gemeinschaften einen Eigenantrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens gestellt. Beide bekamen kaum noch Hausgeldüberweisungen, weil die Eigentümer ihrerseits zum Großteil insolvent waren. In beiden Fällen also die gleiche Situation, aber – wie sollte es anders sein – unterschiedliche Antworten der Gerichte. Das Amtsgericht Dresden hat mit Beschluss vom 12. Januar 2006 (Az.: 531 IN 3653/05 – inzwi-

schen durch das LG Dresden in der Beschwerdeinstanz bestätigt) entschieden, den Antrag des sächsischen Verwalters als unzulässig zurückzuweisen. Die insolvenzfähigen Rechtssubjekte seien in § 11 Insolvenzordnung abschließend aufgezählt, Die Wohnungseigentümergeinschaft tauche dort nicht auf. Der westdeutsche Verwalter hat sich die Last seiner insolventen Gemeinschaft vom Bein schaffen können. Das Amtsgericht Mönchengladbach hat mit Beschluss vom 24. Februar 2006 (Az.: 32 IN 26/06) seinen Antrag zugelassen. Man darf nun gespannt sein, wie die Entwicklung weitergeht.

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

Steuerrecht soll 2007 auf Kosten der Bürger „modernisiert und fortentwickelt“ werden

Liebe Leser,

das Jahr 2007 wird für die Menschen im Land außerordentlich teuer. Dies liegt zunächst an der Erhöhung der Mehrwert- und Versicherungssteuer, für die allein mehr als 21 Mrd. Euro pro Jahr vom Steuerzahler in Deutschland aufzubringen sind. Daneben sind weitere Steuererhöhungen beschlossen sowie die Abschaffung von etlichen steuerlichen Abzugsmöglichkeiten, was prinzipiell einer zusätzlichen Steuererhöhung ab dem 1. Januar 2007 gleichkommt.

Denn der durch das Bundeskabinett kürzlich beschlossene Ge-

setzentwurf zum Jahressteuergesetz 2007 dient nach Angaben des Bundesministeriums der Finanzen zwar dazu, das deutsche Steuerrecht „weiter zu modernisieren und zukunftsfähig zu machen“. Es werden jedoch zahlreiche steuerrechtliche Änderungen umgesetzt, die aufgrund des vorzeitigen Endes der 15. Legislaturperiode im Jahr 2005 nicht mehr verwirklicht werden konnten und bald noch tiefer die Taschen der bodenständigen Steuerbürger leeren werden.

Dabei handelt es sich zwar vorwiegend um klarstellende Regelungen ohne im Moment beiförderbare finanzielle Auswirkungen

auf die öffentlichen Haushalte. Es wird voraussichtlich mit rund 30 Änderungen allein für den Bereich der Eigentümer und Vermieter treffen, die als Geldquelle für den Fiskus nach wie vor besonders lukrativ sind, da es hier – anders als im freien Kapitalmarkt – kaum noch Auswechlücken gibt. Wer sich über die gesamte Palette der Änderungen informieren möchte, kann dies im Internet unter www.bundesfinanzministerium.de im Referentenentwurf (PDF-Dokument, 902 KB) direkt nachlesen.

Ihr Erwin Mantik
Ehrenpräsident H & G M-V

HAUS&GRUND-TIPPS FÜR STEUERSPARER

Gesundheitsbedingte Asbestsanierung

Im selbst bewohnten Haus kann Asbestsanierung „außergewöhnliche Belastung“ sein

Die Hauseigentümer erfuhren im Rahmen von Rissbeseitigungen an der Außenfassade ihres Hauses durch die Handwerksfirma, dass die Außenfassade Asbest enthalte. Sie ließen daraufhin die gesamte Außenfassade entfernen und eine neue Fassade anbringen. In ihrer Einkommensteuererklärung für das Streitjahr machten sie diese Kosten als außergewöhnliche Belastungen nach § 33 EStG geltend. Mit der Einkommensteuererklärung reichten sie ein privatärztliches

Attest ein, wonach der Kläger an einer chronisch-asthmatoïden Bronchitis leide, deretwegen er in den betreffenden Jahren wiederholt in Behandlung gewesen sei. Aus gesundheitlichen Gründen sei die Asbestsanierung notwendig.

Der Bundesfinanzhof entschied mit Urteil vom 9. August 2001 – III R 6/01) dass Aufwendungen für die Asbestsanierung der Außenfassade eines Wohnhauses als außergewöhnliche Belastung zu berücksichtigen sein

können, wenn durch ein vor Durchführung der Maßnahme erstelltes amtliches Gutachten nachgewiesen ist, dass eine Sanierung zur Beseitigung einer von der Fassade ausgehenden konkreten Gesundheitsgefahr in Folge der Freisetzung von Asbestfasern in das Innere des Hauses unverzüglich erforderlich ist.

Nach § 33 Abs. 1 EStG wird die Einkommensteuer auf Antrag ermäßigt, wenn einem Steuerpflichtigen zwangsläufig größere Aufwendungen als der überwiegenden Mehrzahl der Steuerpflichtigen gleicher Einkommensverhältnisse, gleicher Vermögensverhältnisse und gleichen Familienstandes erwachsen können.

Arbeitszimmer

Unterm Dach arbeiten

Wird im Dachgeschoss ein Arbeitszimmer genutzt, können alle Kosten komplett abgesetzt werden. Dazu ist es allerdings notwendig, dass das Dachgeschoss nicht zur Privatwohnung gehört. Viele Erwerbstätige können Ausgaben für ein häusliches Arbeitszimmer in diesem Jahr noch bis 1250 Euro absetzen. Ein unbegrenzter Abzug kommt nur in Frage, wenn das häusliche Arbeitszimmer den Mittelpunkt der gesamten betrieblichen und beruflichen Tätigkeit bildet.

Eine andere Möglichkeit: Der Heimarbeiter mietet zur eigenen Wohnung im Mehrfamilienhaus ein Büro z. B. im Dachgeschoss. Für ein solches außerhäusliches Arbeitszimmer dürfen ebenfalls alle Kosten abgesetzt werden. Die Richter haben in ihrer Entscheidung aber betont, dass eine gewisse Distanz zur eigenen Wohnung bestehen muss (Bundesfinanzhof Az.: VI R 29104).

zu machen. Die Geltendmachung von Aufwendungen im Rahmen der AfA oder Werbungskosten setzt voraus, dass die Investitionen der Gewinnerzielung dienen, d. h., dass es sich bei den betroffenen Gebäuden um Vermietungsobjekte handeln muss. Dem gegenüber ist die Geltendmachung von außergewöhnlichen Belastungen auch für Kosten an eigen genutzten Immobilien möglich.

Möglichkeiten steuerlicher Absetzbarkeit

Geltendmachung von finanziellen Aufwendungen beim Fiskus

Der Gesetzgeber hat für den Immobilieneigentümer verschiedene Möglichkeiten der steuerlichen Geltendmachung von Aufwendungen vorgesehen. So besteht nach Angaben von Haus & Grund neben der Möglichkeit der Geltendmachung von finanziellen Aufwendungen im Rahmen der Absetzung für Abnutzung (AfA) oder im Rahmen von Werbungskosten gelegentlich auch die Möglichkeit, außergewöhnliche Belastungen geltend

Baurechtsbelastungen

Kosten für die Ablösung eines Erbbaurechts sind keine Werbungskosten

Aufwendungen eines erbbaurechtspflichtigen Grundstückseigentümers zur Ablösung des Erbbaurechts zählen zu den Herstellungskosten des anschließend auf dem Grundstück nach dem Abriss der vorhandenen Bebauung neu errichteten Gebäudes. So entschied der BFH mit Urteil vom 13. Dezember 2005 – 5 IX R 2403 (FG Niedersachsen). Ein Grundstückseigentümer hatte die auf seinem Grundstück liegenden Erbbaurechte mitsamt den aufstehenden Gebäuden käuflich erworben. Die Baurechtsbelastungen wurden daraufhin im Grundbuch gelöscht.

Nach Abriss der auf den Erbbaurechtsgrundstücken stehenden Gebäude und Garagen errichtete der Eigentümer einen Neubau. Dieser wurde in der Folgezeit vermietet. In der Einkommensteuererklärung wollte der Eigentümer nunmehr die Aufwendungen für den Erwerb der Erbbaurechte als Werbungskosten bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung geltend machen.

besteht und subjektiv die Aufwendungen zur Förderung der Nutzungsüberlassung gemacht werden. Aufwendungen für den Abriss eines vorhandenen Gebäudes auf einem zum Zwecke der Neubebauung erworbenen Grundstück rechnen jedoch nicht zu den Werbungskosten, sondern zu den Herstellungskosten des Neubaus, wenn das neue Gebäude an der Stelle des abgerissenen Gebäudes errichtet und damit der Abriss des alten Gebäudes Voraussetzung für die Errichtung des neuen Wirtschaftsgutes ist (Bundesfinanzhof E 100,32 = BStBl II 1970, 810; BStBl II 1990, 830).

Entsprechend gehören die Aufwendungen für die Ablösung eines dinglichen Nutzungsrechts im Jahr der Fertigstellung zu den Herstellungskosten des neu errichteten Gebäudes, wenn sie im erforderlichen Veranlassungszusammenhang mit dem Abbruch des Altgebäudes und der Errichtung des neuen Gebäudes geleistet werden. Da der Eigentümer hier unverzüglich nach dem Erwerb der Erbbaurechte und der Gebäude die Gebäude hat abreißen lassen und sogleich einen Neubau hat errichten lassen, war davon auszugehen, dass die Ablösung der Erbbaurechte und der Abriss der Gebäude mit Blick auf den noch im Streitjahr errichteten Neubau erfolgten. Aufgrund dieses zeitlichen Zusammenhangs geht der BFH davon aus, dass es sich bei den Kosten für die Erbbaurechte um Herstellungskosten handelt, die nur im Rahmen der Absetzung für Abnutzung (AfA) zu berücksichtigen sind (§ 9 Abs. 1 Satz 3 Nr 7 i.V.m. § 7 EStG).

Angst vor einem Heizgasunfall?

Richtiges Handeln minimiert Unfallrisiko



Deutschland hat einen hohen technischen Standard in der Gasinstallation. Jedoch benötigt auch die sicherste Technik eine regelmäßige Kontrolle. Die einzelnen Bauteile Ihrer Gasanlage unterliegen Alterungsprozessen, die unterschiedlichster Natur sein können. Gebäudemäßige Gegebenheiten, Nutzungsart, Nutzerverhalten etc. können Einfluss auf den Zustand einer Gasanlage nehmen. Deshalb ist es wichtig, dass Ihre Gasanlage einer regelmäßigen Kontrolle unterzogen wird. Technische Grundlage der Gasinstallation in Deutschland sind die „Technischen Regeln für Gasinstallationen“. Ein Gascheck in Häusern wird in der Regel in Abständen von 5 bis 6 Jahren empfohlen.

einfach auf „Hausschau“ an allen im Haus vorhandenen Gasanlagenteilen. Da es sich bei der Hausschau um eine reine „Sichtinspektion“ (optische Kontrolle) der Gasleitungen oder Kessel handelt, darf Sie von Ihnen selbst durchgeführt werden. Benutzen jedoch Sie die nachfolgenden aufgeführten Punkte für Ihre eigene „Checkliste“. Ihre Hausschau ist lediglich eine nützliche Ergänzung in den Jahren zwischen einem formalen Gascheck vom Fachmann.

Was sollte man zunächst prüfen?

Sind die Absperrrichtungen an Hausanschluss und Gaszähler stets frei zugänglich, alle Gasleitungen gut befestigt und frei von „Anhängseln“? Besonders in Kellern von Mietern darauf achten, dass Leitungen nicht als „Aufhängenvorrichtungen für alle möglichen Dinge“ verwendet werden. Haben die Gasleitungen – auch deren Rückseiten – einen optisch gutem Zustand (z. B. frei von Korrosion)? Sind an „verklebten“ Gasleitungen Lüftungsöffnungen für eine Luftzirkulation vorhanden und sind Verbrennungsluftöffnungen an Wand oder Tür zum Aufstellraum des Gasgerätes frei bzw. überhaupt vorhanden? Häufig werden auch bei Neueinbau von Fenstern oder Türen vormals vorhandene Belüftungsschlitze etc. nicht beachtet. Wenn Sie ein Gasgerät mit Schlauchanschluss haben: Ist der Schlauch knickfrei und ohne Spannung, sowie weit genug von Flammen und Hitze entfernt?

Sichtprüfung auch an Flamme des Gasgerätes vornehmen

Brennt diese durchgehend blau? Macht Ihr Gasgerät auffällige Geräusche, gibt es einen ungewöhnlichen Geruch ab oder weist es Ruß- oder Leckspuren auf? In so einem Fall sofort Fachfirma informieren.

Achtung: Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen hingegen dürfen ausschließlich durch beim Versorgungsunternehmen gelistete Vertragsinstallationsunternehmen oder das Versorgungsunternehmen selbst durchgeführt werden. Bitte keine Laien-Experimente an Gasanlagen!

Richtiges Verhalten bei Gasgeruch

Das in Mecklenburg-Vorpommern verwendete Erdgas ist von Natur aus geruchlos. Um jedoch einen möglichen Gasaustritt rechtzeitig bemerken zu können, wird dem Erdgas ein Geruchstoff, das sogenannte „Odormittel“, beigemischt. Durch dieses Mittel bekommt das Erdgas seinen unverwechselbaren, unangenehmen Geruch.

Haus & Grund-Tipp

- Falls Gasgeruch bemerkt wird, stets ruhig bleiben und besonnen vorgehen.
- vor allem keine Hektik oder Panik trotz Explosionsgefahr!
- grundsätzlich keine Flammen oder Funken im Bereich erzeugen! Deshalb keinen elektrischen Schalter oder Stecker betätigen!
- falls möglich, sofort die Fenster auf! Sorgen Sie für eine Durchlüftung bzw. für Durchzug der Räume!
- möglichst die Gaszufuhr am Hausventil stoppen! Also Gas hahn zu!
- Mitbewohner warnen und schleunigst raus aus dem Haus! (An Nachbartüren klopfen – nicht klingeln oder Flurlichtschalter betätigen!)
- verständigen Sie umgehend einen Installateur oder den Gasversorger bzw. den regionalen Notdienst.
- nicht im gasverseuchten Bereich telefonieren, sondern mit dem Handy außerhalb des Gebäudes! Dazu speichern Sie möglichst vorab die Telefon-Nummer im Gerät ab!

VEREINBARE BAUQUALITÄT EINFORDERN

Baufirmen müssen bei Nachbesserungen den vertraglich vereinbarten Zustand herstellen

In einem vor dem OLG Hamm (Az.: 25 U 117/04) verhandelten Fall hatten Bauherr und Baufirma tapezierfähig glatte Unterseiten von Fertigdecken vereinbart. Die Baufirma hatte auf die Fertigdeckenunterseite Putz aufbringen lassen, der jedoch nicht an allen Stellen haftete. Um die tapezierfähige glatte Qualität im

Rahmen der Mängelbeseitigung wieder herzustellen, bot die Firma an, Gipskartonplatten unter dem schadhafte Putz anzubringen. Denn eine Entfernung und Neuaufbringung des Deckenputzes hätte laut Baugutachter unverhältnismäßig hohe Kosten verursacht.

Der Auftraggeber habe ein berechtigtes Interesse daran, dass die Arbeiten so ausgeführt würden wie ursprünglich geplant, entschieden dagegen die Richter. Deshalb müsse die Firma den schadhafte Deckenputz entfernen und die Unterseite tapezierfähig glatt streichen.

IM LANDESVERBAND HAUS & GRUND MECKLENBURG-VORPOMMERN E.V. ORGANISIERTE HAUS-, WOHNUNGS- UND GRUNDEIGENTÜMERVEREINE						
Telefonnummern, Beratungszeiten und -orte (für Mitglieder und Neuaufnahmen)						
Haus & Grund Vereine in M-V	Vorsitzende/r	Telefon	Sprechzeiten			
			wann...	wo...		
Anklam	Holger Krüger	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	038 34/50 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	038 36/60 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 Knop	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	Bossmannstr. 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

Das Geschäft mit der Angst

Wie die ENSO und andere Energieversorger ihre Kunden schröpfen

Liebe Leser,

das Verfahren ist scheinbar klug eingefädelt, wie die Energie monopolisten ihre Gewinne noch weiter zu steigern suchen. Der Einkauf werde weltweit immer teurer, wird lautstark über die Medien, also Presse, Funk und Fernsehen, verbreitet und so zunächst erst einmal die Angst vor weiteren Preissteigerungen unter den Verbrauchern geschürt. Die Endverbraucherpreise würden steigen, weil die Energiegewinnung immer teurer werde, weil die Rohstoffe knapper würden. Gern verschwiegen wird jedoch, dass die Monopolisierung und Aufteilung auf wenige Oligarchien wesentliche Ursache der Preissteigerungen ist. So mancher Endversorger ist schon weiter oben in der Struktur an der Energiegewinnung oder dem -transport beteiligt.

In den letzten Jahren hat sich ein Firmengeflecht wechselseitiger Beteiligungen entwickelt, die

es dem Endkunden äußerst schwer machen, das Netzwerk zu durchschauen und Zusammenhänge zu erkennen. Nachdem es erst in den letzten Wochen erneut gelungen ist, mit drohenden Preissteigerungen die Angst zu erhöhen, kommt jetzt die scheinbare Lösung: Neue Verträge werden angeboten, in denen ein Jahr konstante Preise angeboten werden, ausgenommen staatliche Eingriffe und Steuererhöhungen.

Der Zeitpunkt für diese Angebote ist klug gewählt. Da hat gerade die Bundesnetzagentur, die u. a. die Entgelte für die Netzdurchleitungen genehmigen muss, verfügt, diese Entgelte um bis zu 18 Prozent zu senken. Mit solchen kalkulatorisch zulässigen Tricks versuchen die Energieversorger mehr Wettbewerb zu unterdrücken und neuen Anbietern den Zugang zum Markt zu erschweren. Aus der Sicht der Bundesnetzagentur müssen Wettbewerber am Markt eine Chance

bekommen, damit durch mehr Wettbewerb die Endkundenpreise sinken. Denn ab Oktober soll, ähnlich wie schon seit einiger Zeit beim Strom, der Gasmarkt geöffnet werden. Doch dem wollen die Energieversorger, wie ENSO, DREWAG, Gasversorgung Pirna u. a. aus der Region zuvor kommen, sie bieten einfach neue Verträge an, mit einem Jahr fester Preise.

Die Angst der Verbraucher nutzend, werden so mehrere Fliegen mit einer Klappe geschlagen: der Kunde wird mit einem scheinbar günstigen Angebot längere Zeit ruhig gestellt und sinkende Netzentgelte müssen nicht an ihn weitergegeben werden. Bisherige Rabatte, die meist nur eine Ruhigstellung der Verbraucher bewirken sollten, wie der von Haus & Grund Sachsen e.V. angebotene Gaspreisrabatt bei der ENSO und der Erdgas Südsachsen, werden auf diese Weise gleich mit beseitigt.

Doch die Sache hat einen Haken: Willigt der Verbraucher ein, ist er von staatlichen Sanktionen gegen überhöhte Preise ausgeschlossen. Willigt er nicht ein und steigen die Preise, weil staatliche Sanktionen ohne Wirkung oder gar ausbleiben, ist der Verbraucher ebenfalls gelackmeiert. Was also tun? Ist guter Rat teuer? Wohl kaum, die Verbraucher sollten sich endlich solidarisieren, gemeinsam quasi als Großverbraucher einkaufen und nicht aus Angst voreilig in scheinbar günstige Verträge einwilligen.

Der erste Schritt ist bereits getan: Haus & Grund Dresden e.V. sowie der Verband Wohneigentum Sachsen e.V. (ehemals Siedlerbund), der VdGN und eine Bürgerinitiative wollen gemeinsam eine Energieeinkaufsgenossenschaft für ihre Mitglieder gründen.

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



Haus & Grund Dresden e.V. gratulierte am 1. September in Radeburg seinem langjährigem Mitglied Lothar Schlichtenhorst (2.v.r.) herzlich zu seinem 70. Geburtstag. Die Glückwünsche überbrachten der Vorsitzende Christian Rietschel, das Vorstandsmitglied Dr. Wolfgang Dittman und der Rechnungsprüfer Rudolf Jost (v.l.n.r.). Im Namen von Haus & Grund Dresden e.V. bedankten sich die Gratulanten zugleich für sein aufrichtiges und geradliniges ehrenamtliches Engagement im Verband, in dem er viele Jahre auch das Amt eines Rechnungsprüfers bekleidete. Durch sein Wirken wurde der Name Haus & Grund Dresden e.V. auch in Radeburg zu einem anerkannten Begriff, z.B. als Bollwerk gegen überzogene Kommunalabgaben.

TERMINE UND WICHTIGE HINWEISE

15 Jahre H & G Sachsen-Anhalt e.V.

Am 2. September 2006 nahm der Landesverband Sachsen-Anhalt in Wernigerode in einem Festakt zu seinem fünfzehnten Jahrestag feierlich den Ministerpräsident Prof. Dr. Wolfgang Böhmer als Ehrenmitglied auf. Unter den Ehrengästen aus Sachsen war auch der Vorsitzende unseres Regionalverbandes Christian Rietschel.

Jahreshauptversammlung Dresden am 10. Oktober 2006

Für alle Mitglieder von Haus & Grund Dresden e.V. liegt in dieser Zeitung die Einladung zur diesjährigen Jahreshauptversammlung bei. Wir bitten um rege Teilnahme.

Immobilienmesse vom 28. bis 31. Oktober 2006 in Dresden

Haus & Grund Dresden e.V. beteiligt sich in diesem Jahr auf der Sax Immobilien am Gemeinschaftsstand der Immobilienwirtschaft Sachsens und mit vier interessanten Vorträgen am 31. Oktober 2006 zwischen 10.30 Uhr und 14.30 Uhr. Auf diese Weise will der Regionalverband kostengünstig auf sein Wirken für die regionalen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer aufmerksam machen.

Rabatt für Mitglieder von H & G Dresden e.V.

Die BHG Reinholdshainer Raiffeisen Handels GmbH, Am Bauzentrum 1 in 01744 Dippoldiswalde gibt unseren Mitgliedern 5 Prozent Rabatt auf Baustoffe und 3 Prozent auf Marktartikel, ausgenommen bereits rabattierte Angebote und Aktionsware, gegen Vorlage des Mitgliedsausweises. Weitere Informationen sind in Vorbereitung.

Dia-Vortrag zur Gartengestaltung

Am 19. Oktober 2006 findet nach der Gartenberatungssprechstunde ab 18 Uhr in der Verbandsgeschäftsstelle Rähnitzgasse 27, 01097 Dresden ein Lichtbildervortrag statt (siehe Artikel auf dieser Seite).

grundsituation die plötzlichen Veränderungen der bodenmechanischen Baugrundeigenschaften durch Wassereinfluss und/oder durch Nichtbeachtung der geologischen Vorgeschichte (z. B. Bau auf fossilen Rutschungen) nicht beachtet. (Fortsetzung folgt)

Dr.-Ing. Wolfgang Dittmann
Vorstand H & G Dresden e.V.

Nur umfassend erkundeter Baugrund ermöglicht ein standsicheres Haus

Aus aktuellem Anlass wollen wir in einer Fortsetzungsreihe an Hand ausgewählter Beispiele über Ursachen von Gründungs- und Wohnbauwerken und deren Standsicherheitspro-

bleme berichten und über geotechnische Sicherungsmaßnahmen diskutieren. Über dieses Thema wurde in der Vergangenheit in der Mitgliederzeitung von Haus & Grund selten berichtet.

Spaziergang durch Englische Gärten



Jetzt im Herbst hängen am Garten nun seltener die Gedanken. Es ist Zeit des Aufräumens und der Reflektion von gewonnenen Eindrücken – aber auch Zeit zur Vorbereitung von Neuem ...

Sie sind deshalb herzlich eingeladen zum **Diavortrag „Spaziergang durch englische Gärten“ am Donnerstag, dem 19. Oktober 2006, um 18 Uhr**, im Haus &

Grund-Verein Dresden, Rähnitzgasse 27. Er soll einen kleinen Eindruck von Gestaltungsmöglichkeiten, Stil und Vielfalt der „Inselgärten“ vermitteln. Vielleicht ist ja die eine oder andere Anregung für Ihr eigenes Grün dabei? Der Unkostenbeitrag beträgt 2,50 Euro/Person. Für **Anmeldungen** oder Fragen erreichen Sie Frau Haase unter Tel.: 03 51/8 26 02 04.

Dabei wissen wir, dass die Qualität unserer Häuser in besonderem Maße von der Funktions- und Nutzungsfähigkeit ihrer Bauwerksgründungen bestimmt wird. Immerhin haben sie auch einen Großteil der Baukosten verschlungen. Die Aktualität dieses Themas zeichnet sich besonders im Dresdner Süden ab, da hier fehlerhafte Ausführungen und Sicherungen von Gründungen einerseits und die vielfach unbekanntem geologischen Risiken und Eigenschaften des Baugrundes andererseits immer wieder zu erheblichen, plötzlich auftretenden Bauwerksschäden bis hin zum Totalverlust – sowohl an Alt- als auch an jüngsten Neubauten – geführt haben. Der Autor möchte Sie unter Mitwirkung von Herrn Dipl.-Ing. Arnt Lasch vom Ingenieurbüro für Boden und Umwelttechnik Coswig zu einem allgemeinverständlichen ingenieurgeologisch-bodenmechanischen Exkurs einladen und Ihnen die Ursachen für diese immer wieder auftretenden Rissentwicklungen erklären und dabei geeignete geotechnische Sicherungsmaßnahmen vorstellen. Lassen Sie sich nicht abschrecken, wenn es dabei vielleicht auch ein wenig wissenschaftlich wird. Selbstverständlich können Sie uns auch in persönlichen Gesprächen zu diesem Thema konsultieren.

Denn immer wieder entdecken Eigentümer an ihren Wohn- und Gewerbegebäuden plötzlich auftretende Rissentwicklungen über alle Etagen mit Öffnungsweiten im cm-Bereich. Können über die Gründung wirkende Fremdeinflüsse, wie z.B. dynamische Verkehrerschütterungen oder die Vibrationstechnik des nahen Straßenbaues, als Schadensursache ausgeschlossen werden, dann sind die Ursachen in der Störung des Gleichgewichtssystems von Bauwerk und Baugrund zu suchen. Häufig sind es die sich plötzlich ändernden Eigenschaften der im Baugrund anstehenden Lockergesteine, die auf die Wechselwirkung zwischen Bauwerk und Baugrund Einfluss nehmen können. Dafür gibt es die unterschiedlichsten Anstöße.

Wechselwirkung Bauwerk/Baugrund

Bauwerk und Baugrund bilden schon vom Zeitpunkt der Errichtung an eine kausale Einheit. Ihre Wechselwirkung kommt zustande, indem die Bauwerklast über den Gründungskörper auf die Gründungssohle übertragen wird. In Abhängigkeit von seiner Steifigkeit und Festigkeit verformt sich dabei der Gründungskörper. Die sich hier einstellende Sohldruckspannung, auch Auflagerdruckspannung genannt, er-

zeugt im Baugrund mit zunehmender Tiefe Spannungen, die sich dabei ausbreiten, wobei sich der maximale Spannungswert verringert. In Abhängigkeit von den Eigenschaften der im Baugrund anstehenden Lockergesteinsschichten bewirken die Baugrundspannungen mit der Tiefe abnehmende Setzungsanteile. In ihrer Gesamtheit bestimmen sie das Setzungsverhalten des Baugrundes in der Gründungssohle. Das Bauwerk passt sich solange diesen Verformungen an, bis der Gleichgewichtszustand erreicht ist. Je nach Beanspruchung macht der Gründungskörper des Bauwerkes diese Bewegungen mit oder im Extremfall bricht dieser und leitet die Rissentwicklungen ein.

Jeder Gründungsschaden ist, auch wenn die Ursachen ähnlich sind, als Unikat zu behandeln und einer umfassenden, dem Bauwerk angepassten Schadensanalyse zu unterziehen. So können die Ursachen in der fehlerhaften oder unzureichenden Baugrunderkundung und Bestimmung der Baugrundeigenschaften liegen. Daraus resultieren Bemessungsfehler oder gar die Wahl ungeeigneter Gründungskörper (Streifenfundament, Bodenplatte oder Tiefgründung).

Sehr häufig wurden besonders im Dresdner Süden aus Unkenntnis der geologischen Bau-

Ist ein Schutz von Wohnungseigentümern wirklich notwendig?

Als Wohnungseigentümerin habe ich immer eine Interessenvertretung gesucht, die ich im Verein Haus & Grund Dresden e.V. bestens gefunden habe. Ich muss ehrlich gestehen, es wäre viel besser gewesen, bereits vor dem Kauf meiner Eigentumswohnung Mitglied zu sein. Viele Fußgänger werden einer potenziellen Erwerberin sonst in den Weg gelegt.

Nur ein geringes juristisches und fachliches Wissen zum Erwerb einer Immobilie und all dem, was damit im Zusammenhang steht, wird teilweise schamlos ausgenutzt. Und da hilft es wenig, wenn ein Sachverständiger oder Rechtsanwalt (für teures Geld) für einzelne strittige Punkte hinzugezogen wird. Übervorteilungen und Nachteile werden dabei meist nicht erkannt oder billigend in Kauf genommen und das Nachsehen hat die Erwerberin.

Der Schutz gegenüber dem Bauträger, dem Makler, der Kreditbank oder auch den Behörden sind notwendiger denn je. Im-

mobilienerwerber sind meist unerfahren, überblicken das Ausmaß der Baubeschreibungen und die Folgen von Baumängeln nicht sofort. Es kann auch nicht eingeschätzt werden, ob Maßnahmen zwingend notwendig sind bzw. überteuert angeboten werden. Ob Materialien und Ausrüstungen dem derzeitigen technischen Know-how entsprechen, ist auch unklar. Dazu kommt die Prüfung der Verträge, die Detailregelungen, Zahlungsmodalitäten etc. Teilungserklärungen, Gemeinschaftsordnung, Verwaltervertrag – alles ist zu begutachten, man erwirbt diese ja zwangsläufig mit. Streitfällen lässt sich nur so rechtzeitig vorbeugen. Und was ist mit den kommunalen Abgaben und Steuern, die ständig wachsen und gedeihen? Wie verhalte ich mich richtig gegenüber meiner Hausverwaltung, den anderen Eigentümern oder Mietern von vermietetem Wohnraum? Fragen über Fragen.

Wer weiß die Antworten? Wer kennt sich besser im Wohnungseigentumsgesetz und neueren

Regelungen aus? Es ist der mir für Eigentümer von Grundbesitz und Immobilien empfohlene Verein Haus & Grund Dresden e.V.

Umfassend beraten fühle ich mich jetzt hier im Verein auf der Rähnitzgasse in Dresden. Dazu gehören auch die Klärung von Steuerfragen, geprüfte Formulare, wie Mietverträge, die ausgefüllt sind und vor Gericht standhalten. Hier gibt es keine Ausfallzeiten wegen Urlaub oder Krankheit.

Eins ist mir dann auch erst als Mitglied bewusst geworden, was dem unbedarften Immobilieneigentümer ansonsten meist im Verborgenen bleibt: Nämlich eine solide **Interessenvertretung**. Wer vertritt denn sonst meine bzw. unsere Angelegenheiten gegenüber der Politik und der Öffentlichen Hand? Man möchte fast besser meinen der „Offenen Hand“, wenn nicht mein Dresdner Verein?

Anita Fasold

Sprechstunden im Regionalverband H & G Dresden e.V.	
Allgemeine Auskunft	jeden Mittwoch von 9.00 bis 12.00 Uhr und 15.00 bis 18.00 Uhr
Steuerfragen	Jeden 1. Donnerstag im Monat von 15.00 bis 17.00 Uhr, Rähnitzgasse 27*) (Steuerberater Tobias Hofmann bzw. Lars Kreuter)
Gartenberatung/-gestaltung	Jeden 3. Donnerstag im Monat von 15.00 bis 17.00 Uhr*) (Firma English Gardens)
Energieberatung/-einsparung	Jeden 2. Donnerstag im Monat von 16.30 bis 18.00 Uhr*) (Inf.- u. Beratungsinstitut f. Energieeinsparung u. Umweltschutz, IBEU e.V.)
Umbau und Sanierung	Jeden 4. Donnerstag im Monat von 14.00 bis 17.00 Uhr*) (Architektin A. Schreiber)
Formular- und Literaturverkauf	Jeden Montag bis Freitag von 9.00 bis 12.00 Uhr und 13.00 bis 16.00 Uhr; Mittwoch bis 18.00 Uhr
Service Telefon/Auskünfte	Jeden Donnerstag von 9.00 bis 12.00 Uhr (Tel.: 03 51/8 26 02 03; in dringenden Fällen montags, dienstags, donnerstags und freitags von 9.00 bis 12.00 Uhr, Funktel. DI: 01 60/1 49 53 48)
Haus & Grund Dresden e.V. Rähnitzgasse 27 · 01097 Dresden · Tel.: 03 51/8 26 02 04 Fax: 03 51/8 26 02 02 · E-Mail: info@haus-und-grund-dresden.de Internet: www.haus-und-grund-dresden.de	

*) Rechtzeitige telefonische Voranmeldungen zu den Fachberatungen sind erwünscht.