



Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e.V.



Eigentümerschutz-Gemeinschaft der
Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer

Rauchwarnmelder werden ab 2009 auch in M-V vorgeschrieben

Liebe Leser,

Rauchwarnmelder sind technische Geräte zum automatischen Auslösen eines Alarms im Falle eines Brandes in privaten Wohnungen, öffentlichen Einrichtungen, Verkehrsmitteln oder Industrieanlagen – wenn sie funktionieren. Sie kosten nicht nur viele Euros in der Anschaffung, sondern sind auch separat von Zeit zu Zeit mit neuen Akkus zu versehen und behindern uns eigentlich bei jeder Deckenrenovierung, wie z. B. beim Streichen oder Tapezieren. Es wird unterschieden zwischen automatischen Brandmeldern, welche den Brand anhand ihrer physikalischen Eigenschaften erkennen, und nicht-automatischen Brandmeldern, welche draußen als Feuermelder oder am/im Haus von Hand betätigt werden müssen. Diese waren in der Vergangenheit in unserer Region völlig ausreichend. Sinn des Brandalarms ist das Initiieren von Maßnahmen zur Brandbekämpfung und zum Sach- und Personenschutz.

Über den Sinn oder Unsinn dieser neuen Forderungen aus der Politik zur Zwangsmontage von Rauchwarnmeldern lässt

sich trefflich streiten. Neben der endlosen Preisspirale für Energiekosten ein weiterer zynischer Griff der Politik in die Taschen der Hauseigentümer – oder?

Zur Sache: Wir unterscheiden bei den automatischen Brandmeldern sogenannte Brandgasmelder, Wärmemelder oder Rauchmelder. Da das Baurecht in Deutschland Länderrecht ist (Landesbauordnungen), sind z. B. die Regelungen zur Anbringung von Rauchwarnmeldern uneinheitlich. Viele Länder haben gar keine Pflicht zur Ausstattung mit Rauchwarnmeldern und sehen dies auch in den nächsten Jahren nicht vor. Anders im Baurecht in Mecklenburg-Vorpommern. Nach der am 5. April 2006 vom Landtag beschlossenen geänder-



ten Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern brauchen Bauherren künftig neben der Baugenehmigung zwar keine weiteren vom Land vorgeschriebenen Zusagen mehr. Dafür müssen aber künftig Rauchmelder in allen Wohnungen eingebaut werden!

Somit gibt es künftig nach § 48 Absatz 4 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LbauO MV) eine Pflicht für den Eigentümer oder Zuständigen zum Einbau von Rauchwarnmeldern für Neu- und Umbauten von Wohnungen. Alle bestehenden Wohnungen des Bundeslandes müssen damit bis Ende 2009 über Rauchwarnmelder verfügen. Das mag im Einzelfall helfen, Leben zu retten. Was nützt uns allerdings der akustische Warnnton eines Rauchwarnmelders, wenn wir z. B. bei einem Wohnungsbrandausbruch aus unterschiedlichsten Gründen nicht im Hause weilen? Die Antwort bleibt wohl offen.

Interessant ist übrigens, dass man von der „Pflicht der Besitzer“ – also nicht der Eigentümer – im Gesetzentwurf spricht. Sind damit ggf. auch Mieter gemeint?

Ihr Erwin Mantik

Jahresmitgliederversammlung 2006 bei H & G Neubrandenburg

Im 15. Jahr seines Bestehens kamen am 19. September 2006 zahlreiche Mitglieder zur Jahreshauptversammlung des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer-Verein Neubrandenburg e.V. – kurz Haus & Grund Neubrandenburg – zusammen, um sich über aktuelle Themen auszutauschen und um das vergangene Geschäftsjahr auszuwerten.

Der Vorsitzende des Vereins Rechtsanwalt Jens Arndt machte gleich zu Beginn der Versammlung deutlich, dass der Beratungsbedarf der Mitglieder im letzten Jahr spürbar gestiegen ist und dass die Mitgliederzahl des Ortsvereins sich leicht erhöhte. Der erste Beschlusgegenstand der Jahreshauptversammlung war die Ernennung eines Ehrenmitglieds. Nach 10 Jahren Engagement für die Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümer schied Peter Börs, der in diesem Jahr zudem seinen 70. Geburtstag feierte, aus den Reihen des Vereins aus. Er führte über viele Jahre hinweg die Geschäftsstelle des Vereins und stand vielen Ratsuchenden aktiv und mit hohem persönlichem Einsatz zur Seite. Exemplarisch wurde dies der Versammlungsteilnehmern dadurch verdeutlicht, dass sich ein Mitglied für den besagten Einsatz durch eine Spende gegenüber dem Verein dankbar zeigte. Der Beschluss, Peter Börs als Ehrenmitglied des Vereins aufzunehmen, wurde einstimmig gefasst.

Im Tätigkeitsbericht des Vorstandes ging der Vereinsvorsitzende auf die Verbandsarbeit

und die Kommunikation im Bereich der Landes- und Bundesebene ein und führte die Beratungsaktivitäten des Vorstandes als vorrangigste Aufgabe an. Peter Steinicke, im Vorstand für die Finanzen zuständig, erläuterte den Mitgliedern den Jahresabschluss des Vorjahres sowie die aktuelle Haushaltsplanung. Hervorgehoben wurde insbesondere, dass durch ein aktives Kostenmanagement die für das Jahr 2005 beschlossenen Beitragserhöhungen nicht realisiert werden brauchten und dass durch die eingeleiteten Maßnahmen und Umstrukturierungen möglicherweise für die Zukunft finanzielle Handlungsfreiräume erschlossen werden können.

Im Rahmen eines Vortrages wurden die Vereinsmitglieder durch Peter Steinicke über Finanzierungsmöglichkeiten von Wohnraum informiert. Mit großer Aufmerksamkeit verfolgten die Anwesenden die Ausführungen zu aktuellen Marktsituation, den vielfältigen aber offensichtlich gar nicht so unterschiedlichen Sonderprogrammen und zum Thema Bausparen als ein Werkzeug der langfristigen Zinsicherung mit hoher Flexibilität. Steinicke's Erklärungen der Programme mit Namen KfW-CO₂-Sanierungsprogramm, Öko-Plus oder zu den Finanzierungsprogrammen für Solarstromanlagen – also Photovoltaik – machten die Inhalte transparent und nahmen dem einen oder anderen die Scheu vor „hochtragenden“ Schlagworten.

Im Rahmen der allgemeinen Diskussionen zeigten die Beiträge einzelner Mitglieder verschiedenste Handlungsfelder für Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer auf. Hierbei ging es z. B. um die Auswirkungen der neuen Landesbauordnung und die damit im Zusammenhang stehenden Pflichten im Bezug auf den Energiepass oder die Brandmelderausstattungen von Wohnraum. Natürlich ging auch das Thema der allgegenwärtigen Erhöhungen der Heizungs-, Strom- und Wasserpreise nicht an der Diskussion vorbei.

Die Frustration über die enormen Steigerungsraten bei der Energieversorgung und die unbefriedigenden Ergebnisse politischer Diskussionen zu diesem Thema war jedem Anwesenden anzumerken. Haus & Grund engagiert sich über den Zentralverband und ist auch über den Landesverband sowie die Ortsvereine seit Jahren bemüht, den Preisentwicklungen endlich Einhalt zu gebieten. Dies sowie die Erfahrungen und Ergebnisse hierzu wurden von Herrn Michael Wendelstorf, ebenfalls Mitglied des Vereinsvorstandes, erklärt. Über die monatlich erscheinende Verbandszeitschrift werden die Mitglieder von Haus & Grund ständig mit den aktuellen Informationen zu diesem Thema, wie auch zu aktuellen Rechtsfragen und Baukonzepten versorgt.

Michael Wendelstorf
Vorstandsmitglied
H & G Neubrandenburg



Neubrandenburg: Stadt mit Traditionen am Tollensesee

Die Stadt Neubrandenburg liegt am Rande der reizvollen Mecklenburger Seenplatte, auf halbem Wege zwischen Berlin und der Ostseeküste. In der Südbahnstraße ist seit Jahren einer von den insgesamt 19 aktiven Haus & Grund-Vereinen des Landes ansässig. Langjähriger Vorsitzender von Haus & Grund Neubrandenburg ist der bekannte und im ganzen Land geachtete Rechtsanwalt Jens Arndt, dessen fachliches Wort nicht nur von den rund 160 organisierten Eigentümern Neubrandenburgs geachtet wird, sondern auch im Landesverbandsvorstand von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern gewichtig ist.

Als drittgrößte Stadt in Mecklenburg-Vorpommern auf einer Fläche von rund 86 km² hat Neubrandenburg eine zentrale Funktion im Bereich der Wirtschaft, Kultur, Bildung und Gesundheit für eine Region mit ca. 400.000 Menschen wahrzunehmen und bietet zahlreichen Gästen und Touristen attraktive Möglichkeiten für Freizeit, Erholung und Sport.

Kurzer historischer Abriss

Bereits um 1240 begann der Bau eines Prämonstratenserklösters in Broda am Tollensesee. 1248 erfolgte dann die Gründung der Stadt Neubrandenburg, die 1287 ihr Stadtwappen erhielt. Um 1300 begann die Errichtung der steinernen Stadtmauer mit Wiekhäusern um die Stadt. Im 14./15. Jahrhundert kam es zum Aufblühen der Stadt auf der ökonomischen Grundlage von Landwirtschaft, vielseitigem Handel und Handwerk, Zeichen dafür sind noch heute die vier prächtigen Stadttore in historischer Backsteingotik. Bei einem der größten Stadtbrände im Jahr 1676 wurden nur 16 Häuser und 15 Buden verschont. Davon erholte sich die Stadt nur langsam. Das herzogliche Schauspielhaus wurde 1794 eröffnet. Fritz Reuter – Mecklenburgs bekanntester Volksdichter – verlebte von

1856–1863 seine schaffensreichsten Jahre in Neubrandenburg. Um 1900 lebten rund 10.500 Einwohner in der Stadt. Am 29./30. April 1945 nahm die rote Armee die Stadt ein. Vor allem durch Brandlegung wurden über 80 Prozent der Innenstadthäuser zerstört, darunter das Palais und Rathaus. Nach der Entrümmung der Stadt begann der Wiederaufbau der Innenstadt und 1952 wurde Neubrandenburg im Zuge der Verwaltungsreform eine Bezirkshauptstadt in der damaligen DDR.

Die Stadt hatte um 1958 bereits rund 30.000 Einwohner, ihre Bevölkerungszahl erhöhte sich danach bis 1989 auf über 90.000 und ging nach der politischen Wende 1990 vorwiegend durch Abwanderung vieler junger Menschen drastisch zurück. Am 30. September 2005 lebten in der Stadt noch 68.416 Menschen mit einem Altersdurchschnitt von rund 42,3 Jahren.



Bevölkerungsanzahl 2005
mit Hauptwohnsitz in
Neubrandenburg:

- Innenstadt 3.333
 - Stadtgebiet West 8.921
 - Vogelviertel 4.819
 - Reitbahnviertel 4.847
 - Datzeviertel 5.610
 - Industrieviertel 6.349
 - Stadtgebiet Ost 16.093
 - Katharinenviertel 2.895
 - Stadtgebiet Süd 7.417
 - Lindenbergviertel 7.154
- (Angaben der Stadtverwaltung Neubrandenburg)

Tradition und Kultur

Älter als 750 Jahre, verbindet die Stadt Neubrandenburg in har-

monischer Weise altehrwürdige Vergangenheit mit moderner Gegenwart. Die idyllische Lage am Ufer des wunderschönen Tollensesees, die fast vollständig erhaltene mittelalterliche Befestigungs- und Wehranlage mit den vier Stadttoren, den Wiekhäusern und dem Fangelurm, das ehemalige Franziskanerkloster und die Marienkirche verleihen Neubrandenburg einen ganz besonderen Charme. Neben dem Schauspielhaus, dem Literaturzentrum, der Kunstsammlung und dem kulturhistorischen Museum setzt vor allem die als Konzertsaal wiederhergestellte Marienkirche als überregionale Spielstätte der Neubrandenburger Philharmonie besondere kulturelle Akzente.

Attraktives Wirtschaftszentrum

Durch die günstige geostrategische Lage liegt Neubrandenburg im Fadenkreuz mehrerer Bundesstraßen, die Anbindung an die Autobahn 20 und nicht zuletzt durch den unmittelbar in Stadtnähe gelegenen Flughafen entwickelt sich Neubrandenburg zunehmend zu einem Wirtschaftszentrum mit vielen Dienstleistungsangeboten, einer mittelständischen Industrie mit Maschinen- und Fahrzeugbau, mit Bau- und Baustoffindustrie, mit Zulieferindustrie, mit Lebensmittelindustrie und nicht zuletzt mit technologieorientierten Unternehmen der IT-Branche, der Geoinformatik und der Geothermie. Durch die gute Entwicklung der Fachhochschule und ein breites Angebot der beruflichen Erstausbildung und -fortbildung wurde Neubrandenburg zunehmend auch ein Bildungsstandort. Ihr Oberbürgermeister ist Dr. Paul Krüger von der CDU. Die Stadt verfügt über elf traditionelle Gewerbegebiete mit einer Gesamtfläche von 493,44 ha und bietet Investoren inzwischen sieben attraktive neue Gewerbegebiete mit einer Gesamtfläche von 173,49 ha an.

E.M. H & G M-V

NASSEN WÄNDEN KAMPF ANSAGEN

Hohe Luftfeuchtigkeit kann Bewohner krank machen

Bröckelnder und abplatzender Putz, ein unangenehmer Geruch, Stockflecken an der Wand, Schimmel, ein unangenehmes Raumklima in der Wohnung – alle diese Erscheinungen haben eine Ursache: Feuchtigkeit! Guter Rat von einem korrekten Experten ist dann gefragt, denn es gilt herauszufinden, woher die Feuchtigkeit kommt.

Haus & Grund M-V sprach mit Thomas Schmidt von der Firma Isotec (Bild), wie Feuchtigkeitsschäden mit modernen Analyse- und Checklisten systematisch und sorgfältig zu orten und nachfolgend zu beseitigen sind. Neben Rahmendaten, wie z. B. Art des Mauerwerks, Raumklima oder Wasserbelastungsfall, gibt vor allem das Feuchtigkeitsprofil der Wand Aufschluss darüber, ob sanierungsseitig gehandelt werden muss. Denn Feuchtigkeitsschäden sind alles andere als eine Bagatelle – vor allem für die Gesundheit. Nicht nur Reizungen der Schleim- und der Augenbindehäute können die Folge sein. Je höher die Luftfeuchtigkeit in Innenräumen, desto größer ist auch die Wahrscheinlichkeit später an Asthma zu erkranken.

Dies ist eines der Ergebnisse eines internationalen Wissenschaftler-Teams der Universität Ulm. Sie untersuchten den Zusammenhang zwischen klimatischen Bedingungen und der Häufigkeit von Asthma und Allergien bei Kindern. Erhöht sich die relative Luftfeuchtigkeit in Innenräumen um zehn Prozent, so ermittelten die Wissenschaftler einen Anstieg in der Häufig-



Gesprächspartner Thomas Schmidt

keit von Asthma bei Kindern von 2,7 Prozent. Eine Ursache können Feuchtigkeitsschäden an Gebäuden sein. „Solche Schäden müssen beseitigt werden“, so Schmidt von der Sanierungsfirma Isotec. „Sonst leidet die Baustoffsubstanz, der Wärmedämmwert sinkt, die Luftfeuchtigkeit steigt an – darauf reagiert auch der menschliche Organismus ab einem gewissen Punkt negativ.“ Auch Fachärzte und Allergologen warnen vor zu viel Nachlässigkeit bei durchfeuchteten Wänden: „Feuchte Wände sind die Ursache für Schimmelpilzbewuchs. Alle anderen existenziell notwendigen Nährstoffe zieht sich der Pilz aus Wand oder Tapete.“ Die Sporen des Pilzes wiederum können durch Lunge und Nasenschleimhäute aufgenommen

werden – bis hin zu Asthma. Besonders gefährdet sind Kinder, da ihr Immunsystem schwächer ist als das von Erwachsenen. Je länger die Betroffenen warten, desto stärker breitet sich der Schaden aus. Wird feuchten Wänden allerdings direkt der Kampf angesagt, können Schimmelpilze gar nicht erst entstehen. Hierbei helfen den betroffenen Eigentümern u. a. die Sanierungsexperten von Isotec (Tel.: 03 85/79 65 79 oder 01 60/98 14 30 98). Sie ermitteln durch professionelle und gründliche Analyse die Ursachen des Feuchtigkeitsschadens und bieten dann ein individuelles Sanierungskonzept an. Mehr Infos im Internet unter www.isotec.de



Vor dem Bundesrat scheiterte die Beschneidung der Verbraucherrechte bei Strom- und Gaspreisen

Der Bundesrat hat in seiner Sitzung am 22. September 2006 neuen Verordnungen für die Versorgung von Haushaltskunden zugestimmt, die wesentlich verbraucherfreundlicher sind, als die ursprünglich vom Bundeswirtschaftsministerium vorgelegten Entwürfe.

Im Frühjahr wollte ursprünglich dieses Bundesministerium kammheimlich für eine Beschneidung von Verbraucherrechten die Zustimmung des Bundesrates auf kurzem Dienstweg erreichen. Doch die Rechnung ging nicht auf. Die Interessenvertretungen der Verbraucher, unter ihnen auch Haus & Grund, haben davon Wind bekommen und sind Sturm gelaufen! Die neuen Verordnungen schreiben nunmehr auch eine Versorgungspflicht gegenüber Verbrauchern vor, die ihre Rechnungen wegen vermuteter Unbilligkeit nicht

vollständig begleichen. Damit schreibt der Bundesrat die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes fest: Versorgungseinstellungen gegenüber Protestkunden, die eine fehlende Billigkeit bemängeln, sind unzulässig. Aufgrund massiver und flächendeckender Verbraucherproteste hat der Bundesrat das Recht auf Nachweis der Billigkeit nun unmissverständlich klargestellt. Auch an weiteren Stellen hat der Bundesrat verbraucherfreundlichere Regelungen beschlossen, als sie von der Bundesregierung gewollt waren. So müssen Preisänderungen allen Kunden künftig vorher schriftlich mitgeteilt werden.

Auch der Regionalverband Haus & Grund Dresden e.V. begrüßt den Bundesratsbeschluss und dankt insbesondere dem Sächsischen Wirtschaftsminister Thomas Jurk für seine Standhaftigkeit, die schon zu wackeln

schien. „Das ist ein historisches Ereignis und zeigt, wie wichtig die Lobbyarbeit starker Interessenvertretungen derjenigen ist, die allein zu schwach sind, sich erfolgreich wehren zu können. Verbraucher – vornehmlich Haus- und Grundeigentümer – haben nunmehr bundesweit ein Recht auf Zahlungsverweigerung der Erhöhungsanteile aufgrund nicht nachvollziehbarer Billigkeit, ohne dass sie künftig eine Versorgungseinstellung befürchten müssen“, kommentierte Haus & Grund-Vorsitzender Christian Rietschel. „Auch wir raten daher allen Energieverbrauchern, von diesem neuen, nunmehr verbrieften Recht Gebrauch zu machen, um die überhöhten Strom- und Gasrechnungen zu mindern.“

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

Nur ein umfassend erkundeter Baugrund ermöglicht ein standsicheres Haus

1. Fortsetzung: Über die Notwendigkeit geotechnischer Baugrunduntersuchungen

Wo immer ein Bauwerk geplant wird, eines ist schon da: der Baugrund mit seinen unbestimmten bodenmechanischen Eigenschaften, seinem noch unbekanntem geologischen Aufbau und seinen anthropologischen Beeinflussungen. Der Baugrund ist Boden und Fels einschließlich aller seiner Inhaltsstoffe (z. B. ruhendes und fließendes Grund- und Schichtenwasser und Kontaminationen), in, auf und mit dem die Bauwerke errichtet werden oder der durch Baumaßnahmen beeinflusst wird.

Der Bauherr muss den Baugrund in seiner geologischen Entstehung mit seiner bodenmechanischen Phasenzusammensetzung (Masse und Volumen von Festsubstanz, Wasser sowie Luft) und seinem mineralogischen Gehalt akzeptieren. Daraus lassen sich in der Folge von geotechnischen Feld- und Laboruntersuchungen u. a. die Trageigenschaften und Standsicherheitsprobleme beurteilen. Eine freie Auswahl hat der Bauherr dabei nicht. Die Baugrundverhältnisse im Planungsgebiet müssen so hingenommen werden, wie sie zunächst unbekannt vorhanden sind und können auch nicht einfach angenommen werden. Der gegenwärtige Baufortschritt gestattet uns, auch bei ungünstigen Baugrundverhältnissen die Bauwerke sicher zu gründen.

Für jede Bauaufgabe müssen Aufbau und Beschaffenheit von Boden und Fels im Baugrund sowie die Grundwasserverhältnisse ausreichend untersucht und bekannt sein. Der Bauherr hat dazu zielgerichtet geotechnische Untersuchungen zu veranlassen. Sie sind die Voraussetzung für die sichere und wirtschaftliche Bemessung der Gründungskörper und Grundbauwerke, um deren Tragfähigkeit, Standsicherheit und Gebrauchstauglichkeit zu garantieren. Damit wird latent vorhan-



„... und wir können noch 700 Lire sparen, wenn wir kein Bodengutachten machen lassen.“

den Gefahren durch Setzungen, Verschiebungen und Rutschungen vorgebeugt. Diese Untersuchungen müssen auch die Beurteilung möglicher Auswirkungen auf benachbarte Bauobjekte einschließen, um auch solche potenziellen Gefahren zu verhindern bzw. auf ein Restrisiko zu minimieren. Dem Bauherren sollte stets bewusst sein, dass geotechnische Untersuchungen des Baugrundes in seinem ureigensten Interesse liegen.

Der im Bauwesen meist unkundige Bauherr bedient sich in der Wahrnehmung seiner Verantwortung für das entstehende Bauwerk eines Entwurfsverfassers, eines Architekten oder eines Planers, der unter Beachtung der

öffentlich-rechtlichen Vorschriften und anerkannten Regeln der Baukunst und Technik, ansonsten aber frei in der Wahl seiner Gestaltungsmittel und Baustoffe, einen Planungsvorschlag ausarbeitet. Der Entwurfsverfasser benötigt zu seinem Entwurf rechtzeitig die Ergebnisse geotechnischer Untersuchungen des Baugrundes.

Die Notwendigkeit der geotechnischen Untersuchungen hat der Entwurfsverfasser dem Bauherren zu begründen. Bei Unterlassung geotechnischer Untersuchungen muss dem Bauherren bewusst gemacht werden, dass ihm beträchtliche Mehrkosten und empfindliche Terminverzögerungen drohen, wenn beim Bau abweichende Baugrund- und Grundwasserverhältnisse angetroffen werden und nachfolgende, möglicherweise unbeherrschbare Gründungs- und Hochbauschäden nicht ausgeschlossen werden können. Dabei sind geotechnische Untersuchungen selbstverständlich auch für kleinere Bauobjekte, wie z. B. Ein- und Mehrfamilienhäuser, von Wichtigkeit.

Gut beraten ist in diesem Zusammenhang auch der Käufer und zukünftige Bauherr, beim Erwerb von Immobilien neben den Zustandsanalysen für die bestehenden Bauwerke auch die Ergebnisse von geotechnischen Untersuchungen und Beurteilungen der Gründungen mit entscheiden zu lassen. Auf geotechnischen Untersuchungen bei der Vorbereitung, Planung und Ausführung sowie beim Kauf von Bauwerken zu verzichten, ist sparen an der falschen Stelle!

Neuer Vorstand H & G Dresden hat sich bisher bestens bewährt

Im vergangenen Jahr war mehr als die Hälfte der Vorstandsmitglieder von Haus & Grund Dresden zurückgetreten, weil sie für ihre Ziele in der Mitgliederversammlung im April 2005 keine Mehrheit fanden. Die Dresdner Verbandsatzung schrieb für diesen Fall vor, dass auf einer außerordentlichen Mitgliederversammlung entsprechender Ersatz zu wählen ist. Inzwischen kann festgestellt werden: Unser in der nachfolgend durchgeführten außerordentlichen Mitgliederversammlung zum Jahresanfang 2006 weitgehend erneuerter Vorstand hat seine Bewährungsprobe hervorragend bestanden.

Damals wollten auch zwei ehemalige Vorstandsmitglieder, die sich in der Öffentlichkeit diffamierend über die verbliebenen Vorstandsmitglieder und insbe-

sondere unseren Vorsitzenden Christian Rietschel äußerten, mittels Vollmacht Zutritt zur Versammlung verschaffen, obwohl sie seit Jahrelang gar keine Mitglieder mehr waren. Diese Absicht wurde ihnen verwehrt. Die neu Gewählten und die im Amt Verbliebenen versprachen aber der Mitgliederversammlung, den Unterstellungen nachzugehen und Bericht zu erstatten.

Den umfassenden Ausführungen zu den Ergebnissen der Überprüfungen, sowohl der Rechnungsprüfer als auch des Vorstandes hat die Mitgliederversammlung fast einstimmig zugestimmt. Damit wurde den Unkenruffern eine entschiedene Abfuhr erteilt, die wider besseren Wissens handelten. Mit der ebenfalls fast einstimmigen Bestätigung der vorgeschlagenen Satzungsänderungen wurden die Missbrauchsmöglichkeiten der Vertretung deutlich auf das ursprünglich Gewollte eingeschränkt und damit der Weg freigemacht für wieder mehr Sacharbeit als Interessenvertretung unserer Mitglieder, so wie es unsere Mitglieder erwarten und auch verdienen. Eigentlich sollte ein hoher Ehrengast begrüßt werden. Doch der überraschende Besuch von Russlands Präsident Wladimir Putin und Bundeskanzlerin Angela Merkel am gleichen Tage in Dresden bescherten dem Handwerkskammerpräsidenten Claus Dittrich wichtigere Aufgaben. Seine Grußworte überbrachte für die Handwerkskam-

mer Manuela Salewski und die seines Handwerksbetriebes sein Sohn Jörg Dittrich, der auf erfrischende Weise das Verhältnis des Handwerks zu den Grundstückseigentümern beschrieb. Mit ihm und Vertretern der BHG Reinholdshain, die sich ebenfalls den Mitgliedern vorstellten, hat Haus & Grund Dresden e.V. Gespräche über Möglichkeiten einer vorteilhaften Zusammenarbeit zum Nutzen unserer Mitglieder, aber auch beider Firmen aufgenommen. Über Einzelheiten werden wir zu gegebener Zeit berichten.

Außerdem gab die Geschäftsführerin der Haus & Grund Dresden GmbH Frau Kathleen Otto mit ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern einen beeindruckenden Einblick in die Angebote und Tätigkeiten der vereinigten Dienstleistungsgesellschaft. Zum Abschluss der Mitgliederversammlung berichtete unser Mitglied Otto Neels eindrucksvoll über den Stand der Gründung der Energieeinkaufsgenossenschaft, mit der den großen Preistreibern entgegengetreten werden soll. Unseren Vorstandsmitgliedern und den Mitarbeitern in der Geschäftsstelle und der GmbH danke ich für ihren Beitrag am Gelingen der Mitgliederversammlung. Mit einem neuen Werbeflyer von Haus & Grund Dresden wurde außerdem eine eindrucksvolle Visitenkarte vorgestellt.

Ekkehart Wießner
Vorstand H & G Dresden e.V.

KURZ INFORMIERT

Neue Entscheidungen zum Mietrecht

- Die Gesamtkosten der Betriebskosten eines gemischt genutzten Gebäudes sind in der Abrechnung anzugeben, ehe eine Aufschlüsselung in Wohn- und Gewerberaum geschieht, ansonsten liegt ein formeller Fehler vor, der nach Ablauf der Jahresfrist zur Abrechnung nicht mehr geheilt werden kann (AG Leipzig WM 06,96).
- Unterlässt der Vermieter bei einem Nutzerwechsel die Zwischenablesung des Heiz- und Warmwasserzählers der Wohnung, so hat der Mieter das Recht, den Abrechnungsbetrag pauschal um 15 Prozent zu kürzen. Die sogenannte Nutzerwechselgebühr ist keine umlegbare Betriebskostenposition; §§ 9b12 HeizKV (AG Berlin-Charlottenburg WM 06,36).
- Eine bloße Wohnungsabnahme durch den Vermieter mit Schlüsselübergabe und Ausfertigung eines Abnahme- und Zu-

standsprotokolls stellt keinen Mietaufhebungsvertrag dar (AG Hamburg WM 06,90).

- Der Vermieter muss vor Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen, insbesondere bei Kosten für Schönheitsreparaturen dem Mieter eine Aufforderung mit Fristsetzung unterbreiten; ansonsten ist eine Verrechnung mit der Kaution nicht statthaft; § 281(1)S1 BGB (AG Bergisch Gladbach WM 06,93).
- Die Rechtskraft des in einem Vorprozess rechtskräftig festgestellten Ausschlusses der Minderung erstreckt sich nicht auf später fällig gewordene Mietzinsforderungen. (KG Berlin WM 06,32).
- Das gerichtliche Urteil auf Duldung der Gas-Zählersperre ersetzt nicht die gesonderte notwendige richterliche Durchsuchungserlaubnis der Wohnung nach § 758a ZPO (AG Neuruppin WM 06,106).

RA Dr. A. Eska

TEURE ELTERN

Zur Gesamtschuldnerschaft von Kindern

Rechtlich problematisch wird es, wenn die Eltern ihren Kindern finanziell teuer zu stehen kommen. Heim- und Pflegekosten zehren schnell das Eigenvermögen und die laufende Rente der Eltern auf. Das Sozialamt springt dann ein, nimmt aber dann die Kinder als gesetzlich unterhaltsverpflichtete Personen (§ 1601 Bürgerliches Gesetzbuch) ins Visier. Das basiert ausnahmsweise nicht auf einer neuen Gemeinheit des Gesetzgebers, sondern ist bereits seit 1900 geltendes Recht.

Mit einem Urteil vom 30. August 2006 hat der Bundesgerichtshof, Az.: XII ZR 98/04, jetzt den Kindern kräftig den Rücken gestärkt. Im fraglichen Fall hat der 55-jährige Sohn der unterhaltsberechtigten Mutter aus seinen laufenden Einkünften von 1300 Euro netto keine Zahlung erbringen brauchen, da er den Selbstbehalt von monatlich 1400 Euro nicht übertrifft. Wissen soll-

te man, dass selbst bei Überschreiten dieses Selbstbehalts nur die Hälfte des Mehrbetrags an Unterhalt geschuldet ist. Zuvor können noch Unterhaltszahlungen an die eigenen minderjährigen Kinder und nochmals 5 Prozent des Bruttoeinkommens für eine private Altersvorsorge abgezogen werden.

Im vom BGH zu entscheidenden Fall war das Problem, ob der Sohn sein Privatvermögen von ca. 115.000 Euro, angelegt in Geld, Versicherungen und Schmuck, für den Unterhalt der Mutter einzusetzen hat. Der Sohn argumentierte damit, dass er sich im Alter eine Eigentumswohnung zulegen will und dass er seinen zehn Jahre alten PKW alsbald ersetzen muss, um mit einem neuen Auto für 20.000 Euro zur Arbeit fahren zu können. Der Bundesgerichtshof gab ihm Recht und markierte damit einen ungefähren Freibetrag von 100.000 Euro, der unangetastet

zu bleiben hat.

Das wird nicht für alle Fälle zu treffend sein. Wer schon über eigenes Wohneigentum verfügt, wird wohl einen deutlich geringeren Freibetrag beanspruchen können. Sind mehrere Kinder vorhanden, bilden Sie gegenüber dem Sozialamt eine sog. Gesamtschuldnerschaft (§ 426 Bürgerliches Gesetzbuch). Das Sozialamt kann sich dann das vermögensdeutende unter den Kindern heraussuchen, dass zunächst allein Unterhalt zu leisten hat. Gegenüber den Geschwistern hat dann dieses Kind einen Ausgleichanspruch, der aber wirtschaftlich nichts wert ist, wenn die Geschwister nichts haben. Sollten vom Sozialamt über längere Zeiträume schon Leistungen erbracht worden sein, ist es nicht berechtigt, rückwirkend alle bereits aufgelaufenen Beträge geltend zu machen, sondern nur die Hälfte.

RA Dr. Axel Eska

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 51/826 02 03; in dringenden Fällen montags, dienstags, donnerstags und freitags von 9.00 bis 12.00 Uhr, Funktel. DI: 01 60/149 53 48)
Haus & Grund Dresden e.V. Rähnitzgasse 27 · 01097 Dresden · Tel.: 03 51/826 02 04 Fax: 03 51/826 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.