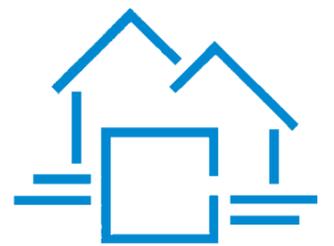


Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e.V.



Eigentümerschutz-Gemeinschaft der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer

Problemfall „Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz“ (AGG)

Wir hatten lange Zeit gehofft, ein „Antidiskriminierungsgesetz“ gibt es nicht mehr. Doch das war vergeblich: Denn das Gesetz gibt es, jedoch in einer geschönten Form als „Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz“ (AGG). Am 18. August 2006 trat das AGG in Kraft, dass nach jahrelanger Diskussion über die EG-Antidiskriminierungsrichtlinie 2000/43/EG in deutsches Recht umgesetzt wurde und uns alle zur Veränderung unseres künftigen Verhaltens zwingt, auch wenn wir bisher nie im Leben andere Menschen diskriminiert hatten.

Haus & Grund M-V-Ehrenpräsident Mantik: „Wir Vermieter brauchen das Antidiskriminierungsgesetz vergleichsweise so zwingend, wie man eben eine dahinschwabende Seifenblase benötigt.“ Doch nun hilft uns alles Wehklagen auch nicht mehr, dieses zweifelhafte Gesetz ist Realität und muss von uns (wenn auch aus kaum nachvollziehbaren Gründen) künftig bei der Vermietung und Verpachtung beachtet werden. Das Ziel des AGG war es, Diskriminierungen in der Gesellschaft – so z. B. auch bei der Vermietung von Wohn- oder Gewerberaum aus Gründen der Rasse, wegen der ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion oder Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität zu verhindern. Und hier fängt das Problem bei der Ausschreibung einer Vermietung bereits an: Praktisch kann künftig jeder Abgewiesene behaupten „er sei als Bewerber diskriminiert“ worden.

Besonders trifft es uns immer dann, wenn sich nach einer Inseration zur Wohnungsvermietung in einer Tageszeitung mehrere Bewerber um die Wohnung bemühen. Dann kann es nachfolgend zu Problemen kommen, falls Sie dies öffentlich oder privat nicht korrekt durchführten. Unerwartet erhalten Sie dann Post z. B. von abgelehnten Bewerber/Innen mit einer Schadensersatzforderung nach § 21 Abs. 2 AGG und der Begründung, Sie hätten angeblich diese/n Bewerber/In diskriminiert und ihm/ihr nur deshalb nicht die Wohnung gegeben, weil diese/r z. B. männlich, schwul oder lesbisch wirkend, von gelber Hautfarbe, Turbanträger/In oder ggf. körperlich behindert wäre. Sie würden zwar bestürzt über diese Frechheit der Behauptung sein, da Sie all diese Betrachtungsweisen nie erwägt hatten, sondern dieser Mietbewerber nur deshalb nicht in Frage kam, weil Sie nach einem Solvenzcheck Zweifel an seiner künftigen Zahlungsfähigkeit hatten. Nun kommt es für Sie darauf an, im Falle einer Klage nachweisbar das

Gegenteil behaupten zu können. Das ist das zurzeit gültige deutsche Rechtssystem im Jahr 2007! Alles klar?

Selbst wenn obige Aufzählung etwas extrem war, nach § 22 AGG reicht es völlig aus, wenn der vermeintlich Diskriminierte nachweist, dass eine Benachteiligung wegen eines in § 1 genannten Grundes vermutet wurde. Also unterlassen Sie künftig jede Form von unbedachten oder abfälligen Bemerkungen gegenüber Jedermann, die auf eine mögliche Diskriminierung hindeuten könnten.

Folgende Benachteiligungen nach Maßgabe des AGG § 2 wären u. a. unzulässig in Bezug auf: 1. die Bedingungen, einschließlich Auswahlkriterien und Einstellungsbedingungen, für den Zugang zu unselbstständiger und selbstständiger Erwerbstätigkeit, 2. die Beschäftigungs- und Arbeitsbedingungen einschließlich Arbeitsentgelt und Entlassungsbedingungen, 3. der Zugang zu allen Formen und allen Ebenen der Berufsberatung, der Berufsbildung einschließlich der Berufsausbildung, der beruflichen Weiterbildung und der Umschulung sowie der praktischen Berufserfahrung, 4. die Mitgliedschaft und Mitwirkung in einer Beschäftigten- oder Arbeitgebervereinigung oder einer Vereinigung, deren Mitglieder einer bestimmten Berufsgruppe angehören, einschließlich der Inanspruchnahme der Leistungen solcher Vereinigungen, 5. der Sozialschutz, einschließlich der sozialen Sicherheit und Gesundheitsdienste, 6. die sozialen Vergünstigungen, 7. die Bildung, 8. den Zugang zu und die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, einschließlich von Wohnraum etc.

Es könnten demnach folgende unterschiedliche Formen von Benachteiligungen auftreten:

- **Unmittelbare Benachteiligung**
Diese liegt bereits vor, wenn eine Person ihrer Ansicht nach wegen eines „Diskriminierungsgrundes“ eine weniger günstige Behandlung erfährt, als eine andere Person in einer vergleichbaren Situation erfährt, erfahren hat oder erfahren würde.
- **Mittelbare Benachteiligung**
Sie liegt vor, wenn dem Anschein nach neutrale Vorschriften, Kriterien oder Verfahren Personen wegen eines anfangs genannten Grundes gegenüber anderen Personen in besonderer Weise benachteiligen können, es sei denn, die betreffenden Vorschriften, Kriterien oder Verfahren sind durch ein rechtmäßiges Ziel



sachlich gerechtfertigt und die Mittel sind zur Erreichung dieses Ziels angemessen und erforderlich.

Sie sollten Ihrerseits also künftig nachweisen können, dass Ihre Ablehnung des Bewerbers als zukünftiger Mieter durch Sie nicht auf diskriminierenden Überlegungen beruhen. Können Sie das nicht, werden Sie zwar wohl nicht zu einer Vermietung an diesen Kandidaten verpflichtet, aber wahrscheinlich für den Schadensersatz aufzukommen haben, was finanziell ein absolut unkalkulierbares Risiko beinhalten könnte.

Somit trifft das AGG seit diesem Jahr jeden Vermieter, besonders diejenigen mit größeren Wohn- oder Gewerberaumange-

boten, weniger als die Kleinvermieter. Kaum davon betroffen sind nach § 19 Abs. 5 Satz 2 AGG all diejenigen Vermieter, die selbst oder deren Angehörige (möglichst nahe Verwandte) Wohnraum auf dem gleichen Grundstück nutzen, auf welchem die zu vermietende Wohnung liegt. Derartig unkomplizierte Näheverhältnisse liegen immer dann vor, wenn Sie oder nahe Familienangehörige im gleichen Haus wohnen, in dem eine weitere Wohnung (z. B. Einliegerwohnung) vermietet wird. Gemeint ist hier das übliche Zwei- oder Mehrfamilienhaus, in dem der Vermieter meist selbst wohnt. In einem solchen Fall brauchen Sie sich um das AGG überhaupt nicht zu kümmern.

Mehr vom AGG betroffene Vermieter sind nach § 19 Abs. 5 Satz 3 AGG diejenigen, die in der Regel zusammen unter 50 Wohnungen vermieten. Hier liegt definitionsgemäß noch kein Massengeschäft vor, auf das das AGG künftig in erster Linie anwendbar sein soll. Auch wenn die Wohnungszahl darunterliegt, sollten Sie sich mit dem Problem AGG befassen, insbesondere im Hinblick auf die Fälle „Diskriminierungsmerkmale“ in Zukunft nach außen behutsam agieren.

Die volle Wucht des AGG trifft die Großvermieter (meist mehr als 50 Wohnungen). Für diese gibt es zwar nach § 20 AGG einige Erleichterungen, grundsätz-

lich müssen sie aber den kompletten Katalog der Diskriminierungsmerkmale des § 1 AGG beachten. Das schafft neben erheblichen Risiken einen deutlichen Mehraufwand an Verwaltungsarbeit und Nachweisdruck. Somit sollten insbesondere Anzeigen oder Inserationen bei Vermietungsangeboten möglichst neutral formuliert werden.

Vermeiden Sie künftig Texte wie: „Wohnung nur an älteres Ehepaar/ohne Kinder/Haustiere zu vermieten“ oder krasse Formulierungen wie: „Wohnung nur an deutsche Bürger“. Diese verstößen gegen die Regeln der AGG und europaweit gegen die „Political Correctness“. Wie Sie sich persönlich für Mietbewerber entscheiden, liegt an Ihnen selbst. Beachten Sie auch, dass Sie im Beisein von Mietinteressenten keine abfälligen Äußerungen von sich geben wie z. B.: „Wir sind doch kein Asylantenheim“ etc. Das könnte deftig gegen Sie ausgelegt werden!

Wichtig ist, dass auch ein abgelehnter Mietinteressent jeweils Indizien für eine mögliche Diskriminierung nachweisen muss. Dokumentieren Sie deshalb künftig Ihre Auswahlentscheidung. Einen Vermieter trifft stets die volle Beweislast, dass er eben nicht diskriminierend war, also dass man den Bewerber nicht aus diskriminierenden Erwägungen heraus abgelehnt hatte. Nutzen Sie ggf. Gesprächsnotizen usw.

über Mietinteressenten und dokumentieren Sie Ihren Entscheidungsprozess bei der Wohnungsvergabe.

Das mit der Einführung des AGG gewollte Ziel wird in der Praxis kaum zum Tragen kommen. Was für die Bewohner Deutschlands bislang durch das Grundgesetz harmonisch abgesichert war und in der Gesellschaft überwiegend umgesetzt wurde, wird nun durch gesetzgebende Überbürokratie mehr als aufgeleuchtet. Denn welcher Arbeitgeber, Vermieter oder Eigentümer wird künftig dazu neigen, sich stärker für die wahrhaft Diskriminierten einzusetzen. Mehr Verwaltungsaufwand für Vermieter und übersteigerte Vorsicht beim Neuvermieten wird wohl kaum denjenigen helfen, die in der Vergangenheit wirklich diskriminiert wurden.

Das Gesetz wurde in Deutschland zwar unter Druck der EU eingeführt, ist in seiner jetzigen Form jedoch nach Ansicht von Ehrenpräsident Mantik für Deutschland völlig überflüssig.

Wie Sie am Beispiel des AGG erkennen, bleibt der Weg in ein großes Europa wahrhaft steinig. Welche Neuerungen unsere Eigentumsrechte demnächst noch mehr einschränken werden, steht wohl als Wasserzeichen in den Flaggensternen der Fahne Europas.

Bundesverfassungsgericht: Das bisherige Erbschaftsteuergesetz ist verfassungswidrig

Die derzeitige Ausgestaltung der Erbschaft- und Schenkungsteuer ist verfassungswidrig. Das entschied das Bundesverfassungsgericht in einem Beschluss vom 31. Januar 2007.

Danach sind die geltenden Regelungen für die Erbschaft- und Schenkungsteuer aber bis Ende 2008 weiter anwendbar. Bis dahin muss der Gesetzgeber eine Neuregelung erlassen. Die Karlsruher Richter haben damit die grundsätzliche Frage geklärt, ob Erben von Immobilien oder Betrieben weiterhin weniger Steuern bezahlen müssen als Erben von Aktien oder Barvermögen. Die Entscheidung betrifft nach Einschätzung von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern Millionen von betroffenen Eigentümern in ganz Deutschland, obgleich „kleine Vermögen“ und das „kleine Häuschen von der Oma“ von diesem Sachverhalt kaum betroffen sein wird. In den nächsten 15 Jahren wird fast jeder dritte Betrieb und eine große Anzahl von Immobilien auf einen Nachfolger übergehen.

Der Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts liegt der Fall einer älteren Dame aus Baden-Württemberg zu Grunde, die sich in eine Seniorenwohnanlage einkaufte. Die Käuferin starb, bevor sie als Eigentümerin ins Grundbuch eingetragen werden konnte. Für ihre Nichte als Erbin stellte sich die Frage, welchen Wert das Erbe hatte. War der Kaufpreis der Wohnung maßgeblich, der sogenannte Verkehrswert, oder der immer deutlich darunter liegende sogenannte Bedarfswert der Immobilie. Der Fiskus wollte damals Erbschaftsteuer auf den Verkehrswert erheben.

Der Rechtsstreit zog sich bis vor den Bundesfinanzhof in München. Die obersten Finanzrichter halten die geltenden Regelungen für verfassungswidrig, weil die Erben von Immobilien, Betriebsvermögen und Anteilen

Freibeträge im Falle einer Erbschaft	
Ehegatten	307.000 Euro
Kinder, Stiefkinder	205.000 Euro
Enkel	51.200 Euro
Eltern	51.200 Euro
Großeltern	51.200 Euro
Geschwister	10.300 Euro
Nichten, Neffen	10.300 Euro
geschiedene Ehegatten	10.300 Euro
Schwiegerkinder/-eltern	10.300 Euro
Stiefeltern	10.300 Euro
Übrige	5.200 Euro

an Kapitalgesellschaften gegenüber den Erben von Geldvermögen und Wertpapieren bevorzugt werden. Aus Sicht der Richter war der Grundsatz der Gleichbehandlung verletzt.

Damit sollte nach Angaben des Bundeswirtschaftsministeriums die Unternehmensnachfolge er-

Überblick über die Höhe der Erbschaftssteuersätze			
Höhe der steuerpflichtigen Erbschaft	Stufe I	Stufe II	Übrige
bis 52.000 Euro	7%	12%	17%
bis 256.000 Euro	11%	17%	23%
bis 512.000 Euro	15%	22%	29%
bis 5.113.000 Euro	19%	27%	35%

Stufe 1 = Ehegatten, Kinder, Stiefkinder, Enkel, Eltern, Großeltern
Stufe 2 = Geschwister sowie deren Kinder, Schwiegereltern, geschiedene Ehepartner

leichtert werden und ab 2007 die Erbschaft- und Schenkungsteuer für Betriebe vollständig entfallen, wenn ein Betrieb zehn Jahre erfolgreich fortgeführt wird. Entscheidendes Kriterium für die Stundung beziehungsweise den Erlass der Erbschaft- und Schenkungsteuer ist, dass ein Betrieb mit seinem Personal in einem vergleichbaren Umfang über zehn Jahre fortgeführt wird.

Weitere Vorgaben aus einem Karlsruher Urteil sollen dann im fortlaufenden Gesetzgebungsverfahren eingearbeitet und die Erb-

schaftsteuerreform 2007 endgültig verabschiedet werden.

Haus & Grund M-V befürchtet, dass die Karlsruher Richter die Ansicht des Bundesfinanzhofs weitgehend teilen und eine höhere Versteuerung beim Vererben von Immobilien und anderem Vermögen einfordern werden. Das könnte im Falle von Erbschaften vernichtende Folgen haben, vor allem für die Erben mittlerer bis großer Familienbetriebe, größerem Immobilienvermögen sowie dem land- und forstwirtschaftlichen Vermögen.

H & G-Kommentar zum G8-Gipfel 2007

Liebe Leser, vom 6. bis 8. Juni 2007 findet in Heiligendamm der Gipfel der acht mächtigsten Industriestaaten (G8) statt. Verschanzt hinter einer Mauer und dem größten Polizeiaufgebot, das Mecklenburg-Vorpommern je erlebte, werden als Gastgeberin die Bundeskanzlerin Angela Merkel, US-Präsident George Bush sowie die Regierungschefs von Großbritannien, Frankreich, Italien, Kanada, Japan und Russland in Mecklenburg-Vorpommern interne Strategiegespräche führen, die das weitere Schicksal der Welt maßgeblich mitbestimmen.

Die Teilnehmer treffen sich jährlich reihum zu einem sogenannten „Gipfel“ und weilen in diesem Jahr in unserem Bundes-

land. Darüber hinaus gibt es zwischen den Mitgliedern ständige Konsultationen auf Ministerienebene zu verschiedenen Themen. Von den Treffen werden allgemein kaum Verhandlungsdokumente zu Inhalten veröffentlicht, da dort intern globale Probleme zwischen den Teilnehmer-Ländern abgestimmt werden. Daher sind die G8-Gipfel in den letzten Jahren immer zu einem Ort des Protestes und des Widerstandes geworden. Wir können nur hoffen, dass dieses Treffen 2007 in einer friedlichen Atmosphäre abläuft, um externen Schaden von Mecklenburg-Vorpommern und seinen Menschen abzuwenden. Denn von uns Bürgern wird ohnehin kaum jemand mitbekom-

men, was dort real abläuft, außer der Steuergroschen, die wir dafür wieder einmal hinblättern müssen. Eine Nummer kleiner hätte es wohl auch getan – oder?

Gleichzeitig schlägt Mecklenburg-Vorpommerns Landesregierung zwei Fliegen mit einer Klappe: Das G8-Treffen findet statt und das altehrwürdige Kaiserbad Heiligendamm hat in Zukunft einen stabilen Zaun, der die bodenständigen Einwohner des Ortes und unserer gesamten Region für alle Zeit vom eigenen Strand und dem Luxushotel aussperrt. Und unsere gewählten „Volksvertreter“ klatschen artig aber begeistert Beifall – supertoll, nicht wahr?

E. Mantik

Nasse Wände? Schimmelbefall?

- Feuchtigkeit im Keller / an Wänden macht krank – die Menschen und das Haus.
- Wir bieten Ihnen eine sorgfältige Ursachenanalyse.
- Die patentierten Technologien von ISOTEC haben dauerhafte Wirksamkeit bei der Beseitigung von Feuchtigkeitsschäden.
- Über 40.000 zufriedene Kunden in Deutschland.

ISOTEC-Fachbetrieb Abdichtungstechnik Lüth GmbH & Co. KG

Schwerin (03 85) 5 55 95 90

www.isotec-hl.de

... macht Ihr Haus trocken!



MIETNEBENKOSTEN

Kostensteigerungen nach Preiserhöhungen von Nebenkosten stets begründen

Nach einer Preiserhöhung der Nebenkosten sollten Sie als Vermieter von Wohnraum unbedingt handeln. Bei Nichtbeachtung können einem Vermieter erhebliche Schäden entstehen.

Nach diesem Urteil des Kammergerichtes Berlin (Az.: 12 U 216/04) ist ein Vermieter verpflichtet, bei Kostensteigerungen von Nebenkosten von über 10 Prozent je Position nachvollziehbare Gründe für die Erhöhung anzugeben sowie die Unvermeidbarkeit der Erhöhung im Einzelnen darzulegen.

Das hat für Vermieter besonders in den letzten Jahren nach den enormen Energiepreis- und Dienstleistungspreiserhöhungen an Bedeutung zugenommen. Denn bei Preissteigerungen über 50 Prozent wäre der Vermieter sogar regelmäßig verpflichtet, dem Mieter darzulegen, welche

Preisverhandlungen er mit dem jeweiligen Unternehmen geführt und welche Anstrengungen er unternommen hat, um einen günstigeren Anbieter zu finden. Kommt der Vermieter dieser Verpflichtung nicht nach, verstößt er bei der Betriebskostenabrechnung gegen die „Grundsätze der Wirtschaftlichkeit“ und darf eigentlich die Nebenkosten nur in Höhe der im Vorjahr angefallenen Beträge auf die Mieter umlegen. Im Übrigen haben ähnliche Pflichten auch die Hausverwaltungen im Verhältnis zu Eigentümergemeinschaften, soweit sie den Energiebedarf zentral einkaufen. Das liegt rechtlich darin



begründet, dass Mieter nicht selbst Kunde des Gas- oder Stromversorgers sind und somit nicht gegen die erhöhte Rechnung direkt Einwand erheben können.

Sollten Sie daher feststellen, dass die Nebenkosten in dieser Weise ansteigen, müssen Sie – um von vornherein Schaden von sich abzuwenden – mit den Energieversorgern in Kontakt treten und dort möglichst schriftlich (Nachweispflicht) nachfragen, warum die Kosten sich erhöhten und ob es günstigere Tarife gibt. Gegen unberechtigte Preiserhöhungen müssen Sie sich dann wehren oder ggf. einen günstigeren Anbieter auswählen. Tun Sie dies nicht, so zahlen Sie letztendlich die Erhöhung aus der eigenen Tasche, weil der Vermieter nach dem Urteil des Kammergerichtes lediglich die Nebenkosten in Höhe der Vorjahresabrechnung

und der entsprechenden dortigen Beträge auf die Mieter umlegen kann. Bitte beachten Sie, dass es sogar die Möglichkeit gibt, Musterbriefe an die Energieversorger beim Justizministerium (www.bmj.de) im Internet anzufordern.

Für Vermieter besonders problematisch: Wenn Sie als Vermieter nach Ablauf der Frist nicht oder nur unzureichend dem Mieter antworten, kann der Mieter die entsprechende Position der Abrechnung auf den Vorjahresbetrag ggf. kürzen und die monatlichen Abschlagszahlungen so reduzieren, dass eventuell in der Vergangenheit zuviel gezahlte Beträge einbehalten werden. Damit Ihnen als Vermieter nicht extremer Schaden entsteht, sollten Sie diese Punkte künftig beachten.

HAUSVERSICHERUNG

Das Haus richtig gegen Unwetterschäden absichern: Der Versicherungsexperte rät

Schon zum Jahresbeginn 2007 war es ungewöhnlich stürmisch. Mit Geschwindigkeiten bis über 200 km/h tobten die Orkane „Kyrill“ und „Franz“ über uns hinweg. Die Zunahme von Wetterextremen sorgen in den letzten Jahren auch in Mecklenburg-Vorpommern zunehmend für große Schäden in, an und um Gebäudebereiche. Die Redaktion sprach mit Holger Jacobi von der Allianz-Versicherung (Telefon: 03 85/56 46 35; E-Mail: holger.jakobi@allianz.de) darüber, wie man sich richtig gegen derartige Einwirkungen versichern sollte.

Wohngebäudeversicherung als Grundlage

Eine Gebäudeversicherung haftet in der Regel für Außenschäden: an der Fassade, an Fenster und an Rollläden, Markisen und Überdachungen. Kriterium ist die feste Verbundenheit mit dem Gebäude. Beispiel: Das Fenster wird zerstört, Regen dringt ein, der Parkettboden wird ruiniert. Versichert sind neben dem Wohnhaus auch Nebengebäude, Garagen und Carports. Ebenso Zäune, Garten- oder Gerätehäuschen bis 15 m² Grundfläche. Gartenmauern, Pergolas und Pavillons etc. könnten dagegen nur mit Aufpreis zusätzlich versichert werden.

Sie sollten sich mit einer Gebäudeversicherung gegen finanzielle Risiken absichern, die Ihrer Immobilie durch Unwetter bzw. Naturgewalten drohen. Auslöser für hohe Schäden sind in der Regel Feuer, Wasser oder Sturm. Dabei birgt Feuer meist die größte Gefahr für einen Totalverlust des Hauses. Aber auch Sturm, Blitz,

Hagel und Leitungswasser können regional bedingt enorme Schäden verursachen. Vorteil einer Wohngebäudeversicherung ist, dass man jedes Risiko einzeln, je nach Bedarf in beliebiger Kombination oder als Komplettpaket versichern kann. So braucht man sich in nicht so sturmgefährdeten Regionen nicht unbedingt vor Sturm schützen, braucht jedoch, weil das Haus ggf. noch ein altes Rohrsystem hat, Versicherungsschutz gegen auslaufendes Lei-

tungswasser. Dennoch werden mit der Zunahme von klimabedingten Veränderungen künftig die Einschätzungen der möglichen Belastungen rund um das Haus wesentlich schwieriger.

Gefahren bestehen besonders durch folgende Elemente:

• **Feuer**
Mit einer Feuerversicherung sind im Allgemeinen Brände – auch durch Brandstiftung oder Kurz-

schluss, Blitzschlag und Explosion abgesichert. Genauso wie nachfolgende Schäden durch Löschwasser, Ruß oder Rauch. Sie ist für alle Haus- und Wohnungseigentümer sinnvoll.

• **Sturm**
Eine Sturmversicherung empfiehlt sich in speziellen, sturmgefährdeten Regionen. Schäden werden in der Regel erst ab Windstärke 8 erstattet. Versichert sind außerdem Folgeschäden durch eindringenden Regen, Schnee oder Hagel, wenn z.B. Sturm ein Dach abdeckte und Inventar beschädigte.

• **Wasser**
Leitungswasserversicherungen springen bei Schäden am Hausrohrsystem ein, nach Wasserrohrbruch oder bei Frostschäden an Wasser- bzw. Heizungsanlagen. Versichert sind gleichwohl Gebäudeschäden durch austretendes Leitungswasser, etwa aus Spül- und Waschmaschinen. Besonders ist zu beachten, dass gegen Hochwasser eine Gebäudeversicherung nicht schützt. Dieses muß extra abgesichert werden.

Neuwert statt Zeitwert?

Eine Gebäudeversicherung entschädigt zum Neuwert und nicht wie bei der Privathaftpflicht nur zum Zeitwert. Bei der Hausratversicherung ist eine Erstattung zum Neuwert nur bis zur vereinbarten Versicherungssumme möglich. Der Grundtarif einer Gebäudeversicherung beinhaltet bei den meisten Versicherern für Ein- und Zweifamilienhäuser einen ähnlichen Leistungskatalog. Die Angebote unterscheiden sich nur hinsichtlich der Extras und des Preises. Für größere Wohnhäuser und gewerblich genutzte Objekte gibt es zudem spezielle – meist günstigere Angebote.

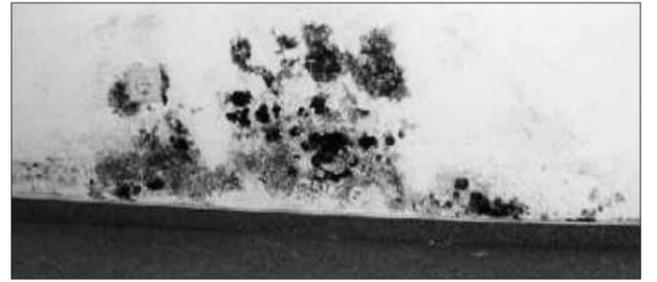
Genauere Beratung ist wichtig

Lassen Sie sich bei der Berechnung im Zweifel von einem seriösen Versicherungsvertreter helfen. Ist der Wert der Immobilie höher als die Versicherungssumme, riskieren Sie eine Unterversicherung. Im Schadensfall muss dann nicht alles ersetzt werden.

Bauliche Veränderungen müssen Sie übrigens der Versicherung mitteilen. Dachausbau, Anbauten oder andere Aufwertungen, auch im Innenausbau können den Wert Ihrer Immobilie ändern und damit ein Anpassen der Versicherungssumme notwendig machen.

SCHIMMELPILZE

Bauschäden vermeiden und beseitigen



In den letzten Jahrzehnten haben sich Erkrankungen infolge von Schimmelpilzgiften stark ausgebreitet.

Schimmelpilze in Gebäuden entstehen meist dort, wo es feucht ist. Im Wohnraum tritt er vor allem in Badezimmern oder in Zimmerecken auf, die an Außenwänden angrenzen. Schuld sind häufig Kälte- bzw. Wärmebrücken aber auch falsches Lüften, was die Kondensatbildung fördert.

In normaler Konzentration sind Schimmelpilze ein Teil unserer Umwelt und stellen keine Gefahr für den Menschen dar. Problematisch werden diese Mikroorganismen erst, wenn sie in Innenräumen günstige Lebensbedingungen vorfinden und sich vermehren. Mit bloßem Auge sind sie zunächst als Stockflecken erkennbar. Gleichzeitig verbreiten sie sich jedoch über Sporen unsichtbar im ganzen Raum. Dabei geben sie Stoffwechselprodukte ab, die für den typisch dumpf-muffigen Geruch verantwortlich sind. Viele Arten bilden zudem Schimmelpilzgifte, die als gesundheitlich bedenklich angesehen werden. In den letzten 20 Jahren haben sich Erkrankungen infolge von Schimmelpilzen etwa verzehnfacht. Vor allem Aller-

giker sind davon betroffen: Sie leiden unter Schleimhautreizungen, Asthmaanfällen und Kopfschmerzen. Außerdem schwächen die Sporen das Immunsystem.

Beseitigen lassen sich die unliebsamen Mitbewohner, indem man die Quelle der Feuchtigkeit trockenlegt und ihnen damit die Lebensgrundlage entzieht. Haben sich Schimmelpilze aber erst einmal festgesetzt, muss das gesamte belastete Material entfernt bzw. fachgerecht saniert werden. Besonders gefährdet sind Feuchträume wie Bad und Waschküche, schlecht belüftete Einbauschränke sowie nicht isolierte Rollladenkästen sowie an Außenwänden grenzende Zimmerecken. Gerade jetzt im Winter kondensiert bei unzureichender Lüftung feuchte, warme Raumluft an kälteren Wänden und bietet so ein ideales Milieu für die Ausbildung von Schimmelpilzen. Nährstoffe finden sich nahezu in jeder Wohnung in Form von organischen Tapetenbestandteilen, Kleister, Holzwerkstoffe, Gipskartonplatten und Teppichböden.

Fremde Versorgungsleitungen auf eigenem Grundstück

Versorgungsleitungen der Stadtwerke für Gas, Wasser, Abwasser und Energie, liegen in einem unterirdischen Verbundnetz, um jede Liegenschaft mit dem entsprechenden Medium beliefern zu können. Wie verhält es sich mit derartigen Leitungen auf dem eigenen Grundstück?

In letzter Zeit erhielten viele Grundbesitzer eine formelle Mitteilung von den Grundbuchämtern der Amtsgerichte, über die Eintragung sogenannter „beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten“.

Es wurde vom Gericht klargestellt, dass die Dienstbarkeit für Leitungs- und Anlagenrechte in das jeweilige Grundbuch eingetragen worden ist, wenn denn diese städtische Versorgungsleitung auf dem privaten Grund und Boden verlaufen. Der betroffene Eigentümer kann keine Entfernung oder Umlegung der Leitungen ohne triftigen Grund verlangen.

Jedoch kann der Grundstückseigentümer eine Entschädigungs-

zahlung einfordern sowie er Kenntnis über die Grundbucheintragung bzw. das Amtsgerichtsschreiben hat. Von Fall zu Fall unterschiedlich, ist die Höhe der Entschädigungszahlungen anzusehen. Sie richtet sich nach dem Wert des Grundstückes und der Einschränkung des Nutzwertes des Grundstückes durch den Leitungsverlauf bzw. durch die Eintragung der Leistungsrechte im Grundbuch desselben.

Plausibel ist jedem, dass leitungsfreie Grundstücke jedweder zukünftigen freien Verwendung und Nutzung, dem mit Leistungsrechten der öffentlichen Hand beanspruchten, wertmäßig überlegen sind. Diese finanzielle Differenz gilt es zu bewerten und zum Ansatz für die Entschädigungszahlung zu bringen.

Somit ist es schon wichtig, auf derartige Mitteilungen zu reagieren und sich ggf. beim Haus & Grund e.V. Stralsund zu erkundigen, wie mit der individuellen Sachlage umzugehen ist. Nicht eingeforderte Ansprüche oder Erwidierungen zur Sache, verlieren ihren rechtlichen Stand, da Verjährungsfristen nach Zugang des Schreibens einsetzen. Da dieses Thema nicht im Gesprächskreis der allgemeinen Informationen über Grund- und Boden, Immobilien etc. eine bedeutende Rolle spielt, sollte dennoch für die Betroffenen die Wichtigkeit der Anspruchstellung aufgezeigt sein.

Stellen Sie ggf. einen formlosen Antrag bei den Versorgern Ihrer Stadt und Sie werden von den zuständigen Stellen erfahren müssen, was Ihr Grundstück betreffend Leitungsrechten und Dienstbarkeiten anliegt.

Jens-Uwe Hevernick
Haus-, Wohnungs- & Grund-
eigentümer Verein
Stralsund e.V.



Fremdversorgungsleitungen führen oft zu Problemen.

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. (03 85) 57 77-410
Fax (03 85) 57 77-411
E-Mail:
redaktion@haus-und-grund-mv.de
Redaktion M-V:
Erwin Mantik
Haus & Grund M-V e.V.
Bosselmannstr. 11 a
19063 Schwerin
Tel. u. Fax: (03 85) 207 52 13
Funktelefon (01 72) 3 85 89 59
E-Mail: mantik@hugmv.de

Anzeigenaufträge und Zuschriften:
Bitte an die Redaktion senden.

Auflage: 5.000

Erscheinungsweise: monatlich

Jahrgang 18

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

Haus-, Wohnungs- & Grundeigentümer Verein e.V. Stralsund

Veranstaltungsplan 2007 für Mitglieder des Ortsvereins Stralsund

23.04.2007	Vortrag zu allgemeinen Bauschäden/Schimmelbildung
14.05.2007	Mitgliederversammlung zur Arbeit der letzten anderthalb Jahre
08.09.2007	Jahresversammlung 2007 des Vereins
05.11.2007	Vortrag zur EnVO
30.11. oder 03.12.2007	Wahlversammlung und Jahresabschluss 2007

Beginn der Veranstaltungen: jeweils um 19.00 Uhr.
Teilnahme-Anmeldungen bitte telefonisch unter 03831/290407 oder per E-Mail unter hausundgrundstralsund@hotmail.de

Sylvia Pundt, H & G HST

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

Belastete Grundstücke führen oft zu belastenden Problemen

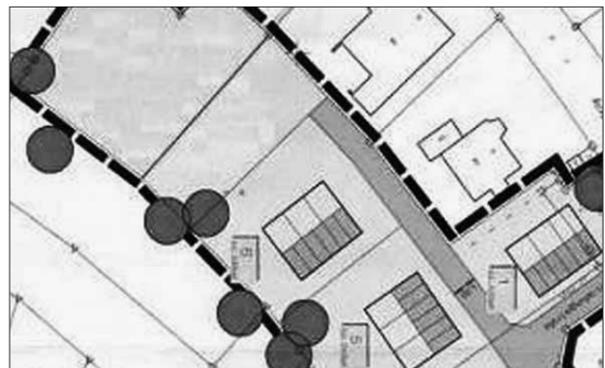
Frage: Auf meinem Nachbargrundstück wurde ein Altbau abgerissen. Das Grundstück soll von der Gemeinde besonders günstig verkauft werden. Ich möchte es kaufen, um darauf einen Haus-Anbau zu stellen. Mein Bankberater empfahl mir aber, mich zunächst zu informieren, ob das Grundstück noch in irgendeiner Weise belastet ist, bevor wir über Kreditaufnahmen sprechen können. Wohin muss ich mich nun wenden?

Antwort: Oft belasten nach einem Grundstückskauf weitere Kosten und Verpflichtungen aus verschiedenen Richtungen die neuen Eigentümer. Denn mit der Zahlung des Kaufpreises ist da häufig noch nicht alles erledigt. So sind es zum Beispiel mögliche öffentliche Lasten, auf die man achten muss, da sie in Einzelfällen während des Kaufes noch nicht im Grundbuch standen. Hier sollte vor Kaufvertragsabschluss neben dem Grundbuchamt auch beim zuständigen Bauamt nachgefragt werden. Zu den öffentlichen Lasten zählen u. a. die Errichtung von Straßen, der Straßenausbau, die Anlage von Versorgungsleitungen oder Gestaltungen von Gehwegen etc. zum Grundstück.

Das Fatale: Kauft man also ein Grundstück, das noch nicht voll erschlossen war, muss man als Grundstückseigentümer die erforderlichen Kosten in der Regel später alle bezahlen. Auch wenn die Erschließung bereits stattgefunden hatte und Rechnungen noch nicht bezahlt waren, haftet der Neueigentümer stets für diese Forderungen.

Behauptet also ein Grundstücksverkäufer, dass alle Erschließungskosten beglichen sind, so sollten sie als Käufer auf Nummer sicher gehen und sich die (quittierten) Rechnungen zeigen lassen. Denn neben den Kostentragungspflichten können durch einen Grundstückskauf auch andere Pflichten begründet werden. Möchte man z. B. auf dem Grundstück bauen und beantragt eine Baugenehmigung, so kann es vorkommen, dass diese nur dann erteilt wird, wenn man alle Dienstbarkeiten an dem Grundstück übernimmt. Diese Dienstbarkeiten können z. B. bedeuten, dass das Haus nur in einem bestimmten Abstand zum Nachbargrundstück gebaut werden darf oder, dass Mauern, Hecken oder Pflanzungen eine gewisse Höhe nicht überschreiten dürfen. Das bedeutet, dass man sich vor dem Grundstückskauf mit bestimmten Vorstellungen oder extravagant Wünschen bezüglich des zu erstellenden Gebäudes auseinandersetzen sollte. Es empfiehlt sich also, vor dem Grundstückskauf alle Informationen bezüglich eingetragener Dienstbarkeiten beim Grundbuchamt einzuholen. Dies stellt sich im Normalfall auch nicht als Problem dar, da ein Blick ins Grundbuch konkret Aufschluss über bestehende Dienstbarkeiten eröffnet.

Ein weiteres Problem könnten ggf. unterschiedliche Formen von Altlasten bzw. Verunreinigungen des Bodens oder der Fläche durch die Vornutzer sein. Hier sollten Sie sich in Ihrem Verein über weitere Einzelheiten beim Haus & Grund-Berater genau informieren, bevor ein Vertrag unterzeichnet wird.



Was beim Grundstückskauf im Lageplan noch exzellent aussah, könnte sich in der Praxis als finanzieller Albtraum erweisen.

Nachbarschaftsrecht auch ohne Landesgesetz in M-V?

Eigentlich gehören die Begriffe Hammerschlagsrecht, Leiterrecht oder Fensterrecht zum antiquierten Teil des Nachbarschaftsrechts. Dennoch ist es auch in Mecklenburg-Vorpommern immer wieder aktuell. Während die meisten übrigen Bundesländer über ein konkretes Nachbarschaftsrecht verfügen, gibt es in den Bundesländern Bayern, Hamburg und bei uns in Mecklenburg-Vorpommern kein eigenes. Doch in vielen Bereichen des Landes wurden diese Begriffe insbesondere nach 1990 sehr aktuell und besonders in den dicht bebauten Speckringen der größeren Städte häufig brisant.

Haus & Grund M-V half seit dem durch Informationen und Beratungen in einer Vielzahl von Fällen mit, einen offenen „Nachbarschaftskrieg“ zu verhindern. Im Grundsatz der zurzeit bestehenden Ländergesetze geht es dem Grunde nach darum, wie Grundstücksnachbarn ihre nachbarlichen Beziehungen zu gestalten haben, damit individuelle und gemeinschaftliche Interessen mit den Erfordernissen eines guten nachbarschaftlichen Verhältnisses zu stellen sind, möglichst übereinstimmen und gegenseitig keine Schäden oder Belästigungen aus der Nutzung der Grundstücke oder Gebäude entstehen.

Hammerschlags- und Leiterrecht

Unter Hammerschlagsrecht ist zu verstehen, dass ein Betreten des Nachbargrundstücks möglich wird, um von dort aus Arbeiten am eigenen Gebäude auszuführen, das an (bzw. nahe) der Grundstücksgrenze steht. Das Leiterrecht beschreibt das Recht, eine Leiter oder ein Gerüst auf dem nachbarlichen Grundstück abzustellen.

Diesen Befugnissen lag in der Vergangenheit immer wieder ein typischer Interessenkonflikt zu Grunde: Ein Eigentümer möchte auf seinem Grundstück bauen oder Renovieren und dabei bis dicht an seine eigene Grundstücksgrenze herangehen oder die Instandsetzungsarbeiten an einem grenzständigen Gebäude durchführen. Aber der Nachbar verweigerte jegliches Betreten seines Grundstücks.

Manchmal ist es jedoch äußerst verzwickelt, Reparatur- oder Bauarbeiten im Grenzbereich vom eigenen Grundstück aus zu regeln. So kam es in der Vergangenheit vor, dass sich ein Bauherr beim Verputzen einer Grenzwand von seinem eigenen Gebäudedach abseilen musste, um an die Wandfläche seines Hauses heranzukommen. Einen derartigen Aufwand mutet das



Nachbarschaften sollten stets gepflegt werden, das erspart unnütze Konflikte und erleichtert im Bedarfsfall das Miteinander.

Nachbarschaftsrecht Niemandem zu. Denn es müssen in der Praxis auch ohne Nachbarrechtsgesetz die Interessen ihres Nachbarn gewährt werden, der entlang der Grundstücksgrenze vielleicht einen Ziergarten angelegt hatte und deshalb nicht wollte, dass ihm während der Bau- oder Reparaturarbeiten auf den Blumenbeeten Schäden entstehen. Die Lösung liegt in der Auslegung des Begriffs „nachbarschaftliches Gemeinschaftsverhältnis“. So bedeutet das Betreten des nachbarlichen Grundstücks einen Eingriff in das Eigentumsrecht des betroffenen Nachbarn. Daher sollten dessen Duldungspflichten eher eng als zu weit ausgelegt werden.

Das Betreten und Benutzen des Nachbargrundstücks setzt drei Dinge voraus

1. Ist die bauliche Anlage, die errichtet oder repariert bzw. gepflegt werden soll, zulässig, also baurechtlich legal?

2. Alle Alternativen zum Betreten des Nachbargrundstückes müssen vorab geprüft worden sein und im Ergebnis einen „unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordern“, falls das Nachbargrundstück nicht betreten werden darf.

3. Der Vorteil desjenigen, der auf das Nachbargrundstück will, darf zu keinem Nachteil des duldenen Nachbarn in einem unangemessenen Verhältnis stehen. D. h., dass für das Ausbessern eines kleinen Farbfehlers mit Hilfe einer Leiter dadurch nicht die komplexe Blumenrabatte des Nachbarn vernichtet werden darf.

Der bauende oder renovierende Nachbar darf das fremde Grundstück zum Materialtransport oder für Gerüst oder Leiter zwar benutzen, muss dabei aber schonend vorgehen und etwaige Schäden selbstverständlich ersetzen. Das Wort „Schonend“ bedeutet zügig zu angemessenen Zeiten zu arbeiten – also nicht nachts, in der Mittagszeit oder sonntags.

Grundsätzlich muss ein Eigentümer seine Absichten dem Nachbarn vorab mitteilen und

abstimmen, dessen Grundstück er benutzen möchte. Zeigt sich der Nachbar jedoch unberechtigter Weise stur, ist vor Eigenmächtigkeit des Bauherrn zu warnen. Er darf das Grundstück nicht einfach betreten, sondern muss die Zustimmung zur Inanspruchnahme des Grundstücks einholen. Ein Nachbar kann eine Geldforderung für die Zeit der Inanspruchnahme seines Grundstücks nur dann fordern, wenn dies im Land gesetzlich festgelegt ist.

Notleitungsrecht

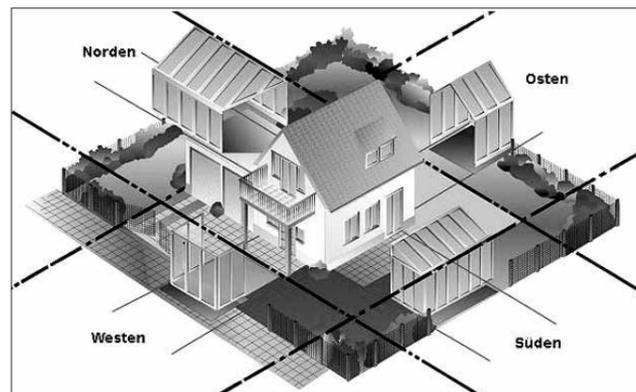
In bestimmten Fällen ist es nur möglich Versorgungsleitungen durch ein Nachbargrundstück zu führen, um auf diese Weise Anschluss ans öffentliche Versorgungsnetz zu finden. Auch hier gilt: Geduldet werden müssen solche Leitungen auf dem eigenen Grundstück nur dann, wenn es keine anderen rationalen und wirtschaftlich vertretbaren Lösungen gibt, um das begünstigte Grundstück ans öffentliche Netz anzuschließen. Allerdings müssen später auftretende Beeinträchtigungen des in Anspruch genommenen Grundstücks total beseitigt werden. Der Eigentümer des in Anspruch genommenen

Grundstücks sollte sich schonendste aller Alternativen erbenzen möchte. Zeigt sich der Nachbar jedoch unberechtigter Weise stur, ist vor Eigenmächtigkeit des Bauherrn zu warnen. Er darf das Grundstück nicht einfach betreten, sondern muss die Zustimmung zur Inanspruchnahme des Grundstücks einholen. Ein Nachbar kann eine Geldforderung für die Zeit der Inanspruchnahme seines Grundstücks nur dann fordern, wenn dies im Land gesetzlich festgelegt ist.

Diese Vorschrift wird im allgemeinen sehr zurückhaltend ausgelegt. Wer beispielsweise auf einem solchen isolierten Grundstück sein Wohnhaus oder ein Büro etc. mit einem Kundentrom unterhält, darf in der Regel nur einen zu Fuß begehbaren Weg verlangen. Eine sonst für Grundstückseigentümer häufig nicht zulässig, weil diese den Eigentümer sehr benachteiligt. Die Benutzung des Nachbargrundstückes hängt also von der Zustimmung des Nachbarn ab. Lehnt dieser ab, muss seine Zustimmung notfalls per Gericht erstritten werden.

Fensterrecht

Dieses Recht hat unmittelbar mit Grenzabständen von Gebäuden zu tun, denn es beinhaltet das Recht, eines Grundstückseigentümers, Fenster in eine dem Nachbarn zugewandte Außen-



Besonders viele Auseinandersetzungen könnten vermieden werden, wenn der Bauabstand zwischen den Gebäuden größer wäre.

Grundstücks hat seinerseits das Recht, die verlegten Leitungen ggf. für eigene Zwecke mitzunutzen. Er muss dann aber eine entsprechende Kostenbeteiligung leisten.

Notwegerecht

Liegt ein Grundstück ohne jegliche Verbindung zum öffentlichen Wegenetz und kann ohne diese Verbindung ordnungsgemäß nicht genutzt werden, darf der Eigentümer vom Nachbarn verlangen, die Verbindung zum öffentlichen Weg über das Nachbargrundstück führen zu dürfen. Er muss dafür in der Regel eine sogenannte „Notwegrente“ zahlen. Aber auch hier darf nur die

wand seines Gebäudes einbauen zu dürfen. Die damit unter Umständen verbundene Möglichkeit, das Nachbargrundstück sehr genau überblicken zu können, stößt vermutlich häufig auf den Unmut des betroffenen Nachbarn. Daher schreibt das allgemeine Nachbarrecht hier vor, dass der Bauherr mit diesen sogenannten „Ausblick gewährenden Anlagen“ von der Grundstücksgrenze einen Mindestabstand zu wahren hat. Dieser Abstand ist in den Landesgesetzen sehr unterschiedlich geregelt und liegt meist zwischen 0,6 bis 3 m. Möchte jemand näher an die Grenze heranbauen, braucht er vorab eine schriftliche Einwilligung des Nachbarn.

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	wann...	Sprechzeiten	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 Neubrandenb.	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	0385/577410	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



H & G Dresden aus sächsischem Landesverband ausgeschlossen

Dresdner Regionalverband strebte vergeblich nach Konfliktbeilegung

Liebe Mitglieder und Freunde des Regionalverbandes Haus & Grund Dresden, es ist nun traurige Tatsache: Der Landesverband Haus & Grund Sachsen wird zurzeit von Personen angeführt, die nach außen zwar lautstark Demokratie einfordern, demokratische Entscheidungen jedoch nur dann akzeptieren, wenn diese jeweils ihren eigenen Interessen entsprechen. Aus Transparenzgründen halten wir es daher für notwendig, Sie als unsere Mitglieder über den Sachstand zu informieren.

Das jetzt agierende sächsische Landesverbandspräsidium hat in den Jahren 2005 und 2006 aus für uns schwer nachvollziehbaren Gründen wiederholt Vorstandsmitglieder des Regionalverbandes Dresden – also von bodenständigen Dresdner Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern demokratisch gewählte Persönlichkeiten – öffentlich angegriffen und diffamiert, ohne den Dresdnern in der Sache überhaupt eine Chance zur Klarstellung zu geben. Die Ausgrenzungen schaden aus unserer Sicht dem Ansehen von Haus & Grund ganz erheblich und führte Haus & Grund Sachsen zunehmend in Isolation.

Uns Dresdnern geht es nach wie vor zukunftsorientiert um eine landes- und bundesweite Geschlossenheit in der Sache Haus & Grund und die Vertretung der Interessen unserer Mitglieder. Unser Ziel in Dresden bleibt klar: Wir waren stets – und sind weiterhin – stark daran interessiert, dass der Zentralverband Haus & Grund Deutschland durch eine möglichst hohe Mitgliederzahl kraftvoll bleibt! Demgegenüber hatte das sächsische Landesverbandspräsidium in Ausgaben der Zeitung „Haus & Grund Sachsen“ seit Dezember 2005 den Regionalverband Haus & Grund Dresden sowie dessen Vorstand in Zeitungsartikeln durch unwahre Behauptungen oder Verleumdungen zum Schaden der gesamten Organisation herabgewürdigt bzw. diffamiert. Ebenso geschah dies auf den Internet-Seiten. Das Recht auf Verteidigung, Richtigstellung oder gar eine Gegendarstellung wurde den Dresdnern selbst in ihrem eigenen sächsischen Verbandsorgan strikt verweigert.

Der Vorstand des Regionalverbandes Haus & Grund Dresden hatte daraufhin im Frühjahr des Jahres 2006 einstimmig beschlossen, die Landesverbandsumlage vorläufig zurückzuhalten und weitere Zahlungen von der Einstellung der ungerechtfertigten Angriffe abhängig gemacht. Das führte allerdings nicht zum Einlenken oder zu Gesprächen, sondern zum Abbruch der Kontakte zu Dresden und schließlich ab Juni 2006 zum Bezug einer anderen Mitgliederzeitung. Seitdem stellt uns Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern eine Seite für Infor-

mationen unserer Mitglieder zur Verfügung.

Der Vorstand von Haus & Grund Dresden hatte aus Verantwortung gegenüber seinen Mitgliedern im Oktober 2006 erneut seine Mitgliederversammlung genutzt, um die Teilnehmer intern über die vom Landesverband Haus & Grund Sachsen verbreiteten Unwahrheiten und Unterstellungen aufzuklären sowie darüber inhaltlich in der nachfolgenden Mitgliederzeitung berichtet. Im November erhielt Haus & Grund Dresden dann vom stellvertretenden Landesverbandspräsidenten Dr. Eckardt Nowak die ultimative Aufforderung, „ohne wenn und aber“ die Verbandsumlage abzuführen, ohne auch nur im Ansatz auf die legitimen Forderungen von Haus & Grund Dresden einzugehen und wenigstens Gesprächsbereitschaft zu signalisieren.

Ein unrühmlicher Höhepunkt war zweifellos auch die Präsidiums- und Beiratsitzung des Landesverbandes vom 20. Januar 2007 in Schlema. Auf Betreiben des sächsischen Landesverbandspräsidenten Dr. Thomas Ungethüm (Zwickau) und seines Stellvertreters Dr. Eckardt Nowak (Leipzig) wurde dort der Ausschluss von Haus & Grund Dresden aus dem Landesverband mit zehn Zustimmungen, drei Ablehnungen und zwei Enthaltungen beschlossen. Vertreter dreier Vereine nahmen gar nicht erst teil, entzogen sich somit einer Abstimmung. Eine vorherige Anhörung des Regionalverbandes Haus & Grund Dresden, wie es die Satzung für solch einem Fall vorschreibt, fand nicht statt. Allerdings wurden auf Beschluss des Landesverbandspräsidiums vom 18. Dezember 2006 zwei Beiratsmitglieder, die ordnungsgemäß für den Regionalverband Haus & Grund Dresden teilnahmeberechtigt gewesen wären, zu dieser Sitzung nicht eingeladen. Vielmehr wurde diesen satzungswidrig die Teilnahme untersagt. Es entspricht weder demokratischen Rechtsnormen noch dem deutschen Vereinsrecht. Es kennzeichnet lediglich die derzeitige autoritäre Führung im Präsidium des Landesverbandes Haus & Grund Sachsen.

Folgende vor dem Ausschluss eingebrachte Anträge des Vereinsvorsitzenden von Haus & Grund Kamenz (leicht gekürzt) wurden en bloc mit zehn gegen vier Stimmen sowie einer Enthaltung abgelehnt:

1. Der Beirat spricht sich gegen den Ausschluss von Haus & Grund Dresden aus und fordert das Landesverbandspräsidium (von Haus & Grund Sachsen) auf, den Beschluss vom 18. Dezember 2006 zurückzunehmen.

2. Der Beirat fordert den Landesverband (Haus & Grund Sachsen) und seine Organe auf, jegli-

che Einflussnahme auf die inneren Angelegenheiten seiner Vereine und Mitglieder künftig strikt zu unterlassen und bei Konflikten einen offenen, ehrlichen und konstruktiven Dialog im Verband zu suchen.

3. Der Beirat fordert den Landesverband (Haus & Grund Sachsen) sowie seine Organe auf, verbandschädigende Äußerungen jeglicher Form in der Öffentlichkeit künftig konsequent zu unterlassen und deren Verbreitung in der Mitgliederzeitung sowie im Internet einzustellen.

Die Frage von uns Dresdnern lautet nun: Ist eine Mitgliedschaft im Landesverband Haus & Grund Sachsen unter derartigen Umständen zurzeit überhaupt noch zumutbar und zum Nutzen unserer Mitgliedschaft? Für uns Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer der Region Dresden ist unter diesen Umständen eine Mitgliedschaft im Landesverband Haus & Grund Sachsen unerträglich, da man nicht bereit war zuzusichern, Angriffe gegen die eigenen Mitglieder bzw. deren demokratisch gewählte Repräsentanten künftig zu unterlassen. Gleichzeitig hat der sächsische Landesverband den Zentralverband Haus & Grund Deutschland in einem Schiedsgerichtsverfahren verpflichtet lassen, sich jeglicher Einmischung in die Angelegenheiten des Landesverbandes Sachsen zu enthalten. Es ist unglücklich, aber er verbietet, was er selbst nicht bereit ist zu unterlassen! Der Vorstand von Haus & Grund Dresden will daher den Beschluss zum Ausschluss bis auf Weiteres nicht anfechten, bezweifelt jedoch aufgrund des Zustandekommens dessen rechtliche Beständigkeit. Denn was würde uns Dresdnern ein formaler Sieg nützen, wenn sich im Gebaren des Landesverbandsführers von

Haus & Grund Sachsen nichts ändert?

Auch ohne eine Mitgliedschaft im sächsischen Landesverband können die Mitglieder des Regionalverbandes Haus & Grund Dresden sicher sein: An der Qualität Ihrer Betreuung und der engagierten Interessenvertretung durch den Dresdner Vorstand wird sich nichts verschlechtern. Im Gegenteil – unsere hervorragenden Kontakte, nicht nur in Dresden, sondern in ganz Sachsen und darüber hinaus, erlauben es, Ihnen auch künftig – so wie bisher – alle wichtigen Informationen zu liefern. Qualitativ vielleicht sogar besser, wenn wir unsere Kräfte nicht mehr unproduktiv gegen ungeheuerliche Angriffe einsetzen müssen.

Wir bedanken uns auf diesem Weg auch für die Solidarität, die uns bislang vom Landesverband Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern zuteil wurde. Ihre Zusage, uns auch weiterhin mit der Haus & Grund-Mitgliederzeitung (inkl. einer Dresden-Seite) zu versorgen, hilft unseren Mitgliedern weiterhin kontinuierlich mit aktuellen Informationen aus der Region versorgt zu werden. Unabhängig davon wird von uns an einer Interimslösung zur Sicherung der nur mittelbar möglichen Mitgliedschaft beim Zentralverband Haus & Grund Deutschland gearbeitet, bis im Landesverband Haus & Grund Sachsen wieder demokratische Verhältnisse eingezogen sind. Wir meinen: Haus & Grund Deutschland sollte wegen eigentümlicher Machenschaften in Sachsen möglichst keine Mitglieder verlieren und deshalb geschwächt werden.

Im Namen des Vorstandes von Haus & Grund Dresden e.V.,

**Christian Rietschel,
Hans-Jochen Kriesel,
Dr. Wolfgang Dittmann**

Gemeinden müssen keine Straßenbaubeiträge erheben

Zum Urteil des Sächsischen OVG vom 1. Februar 2007

Eine Kommune in Ostsachsen hatte im Jahr 2000 Straßenausbaubeiträge mit sehr geringen Beitragssätzen erhoben. Dies wurde von dem Landratsamt Kamenz beanstandet. Per Bescheid forderte es die Kommune auf, die Beitragssatzung durch Beschluss des Gemeinderates aufzuheben und eine neue Satzung mit deutlich höheren Beiträgen zu erlassen. Hiergegen legte die Kommune nach erfolglosem Widerspruchsverfahren über den uns gut bekannten Fachanwalt für Verwaltungsrecht Lothar Hermes Klage ein. Rechtsanwalt Hermes setzt sich wie kaum ein anderer für erträgliche Kommunalabga-

ben der Grundeigentümer ein.

Das Verwaltungsgericht Dresden wies die Klage ab. Zur Begründung führte es u. a. aus, dass den Kommunen mit dem Sächsischen KAG kaum noch ein Ermessensspielraum bei der Erhebung von Straßenausbaubeiträgen eingeräumt sei. Dieser sei jedenfalls vorliegend durch die Kommune verletzt, da nur Beiträge in geringer Höhe erhoben wurden.

Gegen das Urteil legte die Kommune Berufung ein. Diese wurde zugelassen, weil die Frage, ob das SächsKAG eine Verpflichtung der Kommunen zur Beitragserhebung vorsieht, grundsätzliche Bedeutung habe.

Das SächsOVG hat aufgrund mündlicher Verhandlung vom 31. Januar 2007 das Urteil des VG Dresden geändert und die angegriffenen Bescheide aufgehoben. Die Entscheidungsgründe liegen noch nicht vor. In der mündlichen Verhandlung haben jedoch in der rechtlichen Erörterung folgende Gesichtspunkte eine Rolle gespielt: Während in den Kommunalabgabengesetzen einiger Bundesländer ausdrücklich geregelt wird, dass die Kommunen Straßenausbaubeiträge erheben „sollen“, wird in Sachsen an dieser Stelle in § 26 SächsKAG lediglich von einem „können“ gesprochen.

Eine Verpflichtung zur Beitragserhebung wurde bislang aus der Reihenfolge der Einnahmebeschaffungsgrundsätze in § 73 Abs. 2 SächsGemO abgeleitet. Diese sehen vor, dass Einnahmen vorrangig aus sogenannten speziellen Entgelten, also u. a. Beiträgen, zu beschaffen sind. Der Senat wies in der mündlichen Verhandlung u. a. darauf hin, dass das SächsKAG am 1. September 1993 in Kraft getreten sei und damit deutlich später als die Sächsische Gemeindeordnung.

Reges Interesse an der Energiegenossenschaft Dresden

Haus & Grund Dresden e.V. lud am 5. Februar die Mitglieder aus dem Landkreis Sächsische Schweiz zum Thema „Information zur Gründung der Energiehaus Dresden eG“ ein. Die rege Teilnahme zeigte, dass die Gaspreise und die Suche nach Alternativen aktuelle, viele Mitglieder bewegende Fragen sind. Die Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder der Energiehaus Dresden eG i.G. Otto Neels, Peter Tränkner, Dr. Rolf Zumppe, Christian Rietschel referierten einleitend zu den Fragen: Wer ist Energiehaus Dresden eG i.G., welche Ziele hat die Energiegenossenschaft, warum sind die Gaspreise jetzt so hoch, was können die Bürger ge-

gen Preiserhöhungen tun. In der anschließenden Fragerunde wurde klar, dass die Energiehaus Dresden eG i.G. eine echte, preiswertere Alternative zu den großen Energieversorgern sein kann, wenn es gelingt, schnell und genügend Genossenschaftsmitglieder zu gewinnen.

Alle Interessierten können weitere Informationen beziehen unter: www.energiehaus-dresden.de oder im Büro Bernhardstr. 73 in 01187 Dresden oder über E-Mail info@energiehaus-dresden.de, aber auch über Haus & Grund Dresden e.V.

**Margit Paul
H & G Dresden e.V.**

Baufachmesse Haus 2007

Vom 1. bis 4. März findet im Dresdner Ostra-Messe-Gelände die traditionelle „Haus 2007“ als größte regionale Baufachmesse Deutschlands statt.

trittskarten in der Verbandsgeschäftsstelle zu ermäßigten Preisen bereitzuhalten. Fragen Sie nach unter 03 51/8 26 02 04.

**Vorstand
H & G Dresden e.V.**

In der Firma Dachdeckermeister Claus Dittich GmbH & Co. KG haben wir einen Partner für Haus & Grund gefunden.

So können sich Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer auf dem Messestand der bekannten Dresdner Firma über das Wirken und die Interessenvertretung des Regionalverbandes Haus & Grund Dresden e.V. und den Vorteil einer Mitgliedschaft informieren.

Wir halten auf dem Messestand der Firma für unsere Mitglieder auch eine Überraschung bereit. Aber auch Neubetriebe auf dem Messestand sind von besonderem Vorteil. Ein Besuch auf dem Messestand der Firma lohnt sich.

Vielleicht gelingt es noch, Ein-

Regionalverbandstag

Haus & Grund Dresden-Mitglieder bitte vormerken: für Donnerstag, den 19. April ist ab 18.00 Uhr unsere diesjährige Jahreshauptversammlung in der Dresdner Dreikönigskirche vorgesehen.

Die Einladung mit der Tagesordnung wird der Mitgliederzeitung im April beiliegen.

**Vorstand
H & G Dresden e.V.**

H & G Dresden e.V. sendet Protestbrief an den Sächsischen Wirtschaftsminister Thomas Jurk

Die schlechte Nachricht war in der SZ am 1. Februar 2007 zu lesen: „Die Südumfahrung für die Kreisstadt Pirna wird nicht – wie ursprünglich geplant – im Jahr 2010 fertig werden können. Wenn es dann dumm kommt, startet der Bau erst 2011 und dauert dann noch mal rund zwei Jahre. Eine Entlastung der B 172 wird es nach dem derzeitigen Stand der Dinge frühestens 2013 geben.“

Diese Information hat Betroffenheit und Bestürzung vor allem unter den Pirnaer Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern ausgelöst. Sie befürchten ähnliche, unzumutbare Zustände auf sich zukommen, wie sie vor der Eröffnung der Autobahn A 17 im Verlauf der B 170 nach Altenberg bestanden haben.

Haus & Grund Dresden e.V. fordert in dem Brief Herrn Staatsmi-

nister Thomas Jurk eindringlich auf, für die Weiterführung des Planfeststellungsverfahrens und den unverzüglichen Beginn des Vorhabens einzutreten und den Baubeginn spätestens im Jahr 2008 zu sichern. Denn selbst die Planungszeit bis 2008 wird für die Pirnaer eine harte Geduldsprobe in Sachen Durchgangsverkehr.

Haus & Grund fordert gleichzeitig die Verantwortlichen in Kommune, Land und Bund auf, das Verkehrskonzept zur überregionalen Erschließung von Pirna konsequent im bisher zugesicherten Zeitplan umzusetzen und die Ortsumgehung davon als wichtigste Maßnahme unverzüglich zu bauen.

Allerdings fragt sich Haus & Grund Dresden e.V., was die Stadt Pirna gegen die zeitliche

Verschiebung der Südumfahrung der Kreisstadt Pirna unternimmt. Bisher anscheinend nicht viel, obwohl jeder Tag zählt. In dem besagten Artikel war zu lesen, dass die Meldung erst einmal über den Bundestagsabgeordnete geprüft werden soll. Statt sofort zu intervenieren, lässt sich der Oberbürgermeister Zeit.

Da drängt sich die Frage nach Hintergründen auf! Oder ist sich die Stadt der Bedeutung des Baus der Ortsumgehung für die Attraktivität als Wirtschafts- und Tourismusstandort nicht bewusst? Da kann sich Haus & Grund kaum vorstellen.

Haus & Grund Dresden e.V. wird dran bleiben.

**Margit Paul
Vorstandsmitglied
H & G Dresden e.V.**

Sie können von der Erhebung absehen oder aber deutlich niedrigere Beitragssätze erheben (z. B. 10, 20, 30 Prozent Anliegeranteil).

In vielen Gemeinden sind die Grundstückseigentümer in der Vergangenheit mit Abwasser- und Trinkwasserbeiträgen zum Teil sehr hoch belastet worden. Dies traf in vielen Fällen auch Gewerbetreibende und vernichtete oder verhinderte unzählige Arbeitsplätze.

Nunmehr können die Bürgermeister und Gemeinderäte sich nicht mehr hinter den Landratsämtern verstecken, wenn es um „Einnahmebeschaffung“ geht. Jetzt sind sie es, wenn mit hohen Beiträgen für Straßenbau den Grundstückseigentümern tief in die Tasche gegriffen wird.

Schon die Möglichkeit zur Festsetzung niedrigerer Beitragssätze bei der Erhebung von Straßenausbaubeiträgen kann daher in Gemeinden mit einer hohen Grundeigentümerquote geeignet sein, der Abwanderung von Betrieben, aber auch von (jungen) Bürgern entgegen zu wirken und damit die Attraktivität dieser Orte als Wohnort wie als Gewerbestandort zu erhalten.

Doch damit sind die Forderungen nach Abschaffung oder wenigstens Beschränkung der Beitragserhebung längst nicht vom Tisch. Das Urteil erinnert die Staatsregierung auf fatale Art und Weise an die Ziffer 11.3. des Koalitionsvertrages zwischen CDU und SPD vom Herbst 2004 („Kommunales“, Seite 68), die offensichtlich von den beiden Mehrheitsfraktionen im Landtag und der Staatsregierung gern ausgesessen werden sollte.

Christian Rietschel