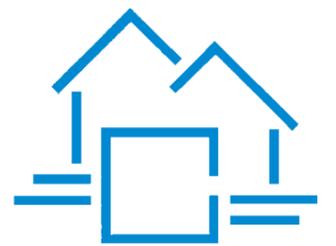


Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e.V.



Eigentümerschutz-Gemeinschaft der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer

BUGA Förderverein 2009 Schwerin e.V.: Gemeinsam für die Region aktiv werden

Liebe Leser,
die Vorsitzende des Vereins Haus & Grund Schwerin e.V., Frau Rechtsanwältin Monika Rachow, hatte zur letzten Vorstandssitzung nicht nur leitende Vertreter des BUGA Fördervereins 2009 eingeladen, sondern auch interessierte Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer unserer Region. Dort informierte der Förderverein die Teilnehmer über die BUGA 2009.

Viel wird sich in den nächsten Jahren am Erscheinungsbild der Stadt Schwerin und ihres Umfeldes in Mecklenburg-Vorpommern verändern. Die BUGA 2009 in der Landeshauptstadt Mecklenburg-Vorpommerns hat bereits und wird weitere große städtebauliche Veränderungen bringen. Das BUGA-Konzept ist gleichzeitig Stadtentwicklungskonzept für die kommenden Jahre. Übergeordnetes Anliegen ist es, zu zeigen, wie sich der Erhalt natürlicher Ressourcen mit dem Bedürfnis der Stadtbewohner in Einklang bringen lässt und wie vorhandene historische Anlagen erhalten sowie gleichzeitig in die Stadtentwicklung einbezogen werden können. „Eine ganze Region wird BUGA“ heißt es daher nicht nur von Mai bis Oktober 2009, sondern bereits jetzt in der Planungsphase.

Wir sprachen anschließend mit Herrn Ulrich Kempf, Vorsitzender des „BUGA Fördervereins 2009 Schwerin e.V.“, um unsere organisierten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer über den Stand der Vorbereitungen zu informieren und Möglichkeiten aufzuzeigen, wie sich die Eigentümer nicht nur von Haus & Grund Schwerin in die Vorbereitungen mit einbringen können.

Herr Kempf, die Bundesgartenschau 2009 findet in der Landeshauptstadt von Mecklenburg-Vorpommern statt, wird viele Gäste aus allen Teilen Deutschlands und aus dem Ausland nach Schwerin locken. Welche Rolle wird dabei Ihr Verein spielen?

Kempf: Wir wollen Ansprechpartner für Interessierte, Unternehmen, Institutionen, Vereine und die Bürger sein, um die Interessen zu bündeln und damit die BUGA 2009 zum Erfolgsmodell in Deutschland werden zu lassen.

Wie können sich unsere Mitglieder von Haus & Grund in die Vorbereitungen aktiv mit einbringen?

Kempf: Wenn alle privaten Eigentümer der Region zur BUGA ihr Haus und das Grundstück bis zum Start 2009 in Ordnung bringen und in Schuss halten, wäre nicht nur das Erscheinungsbild der Stadt Schwerin sowie in den

übrigen Veranstaltungsorte, sei es Ludwigslust, Hagenow, Wismar, Sternberg, Güstrow, Parchim oder Rehna ein glänzendes Steinchen im Mosaik der BUGA. So könnten in allen Orten noch bestehende Schandflecke beseitigt, Fassaden frisch gestaltet und Rosenanpflanzungen veranlasst werden, die unserer Heimat gut anstehen werden.

Wo sehen Sie weitere Schwerpunkte einer gemeinsamen Zusammenarbeit zwischen den Haus & Grund-Vereinen und dem BUGA 2009-Verein und wie wollen Sie private Eigentümer mit einbinden, bis zur großen Gartenschau der BUGA

tionen privater Eigentümer sollten dann öffentlich hervorgehoben und mit Auszeichnungen bzw. Geldpreisen bedacht werden. Daran würde sich neben Haus & Grund auch die Sparkasse Schwerin finanziell beteiligen. So denken die Vereine „Bürger für Schwerin e.V.“ und der „BUGA Förderverein 2009 Schwerin e.V.“ nicht nur an die von der BUGA GmbH geplanten Veränderungen, sondern auch an die kleinen, nicht auf den ersten Blick sichtbaren Ecken in Schwerin, die gepflegt und neu gestaltet, nicht nur für Anwohner künftig Augenweiden wären. Jeweils



Im Gespräch: Ulrich Kempf, Sparkassenvorstand und Vorsitzender des „BUGA Fördervereins 2009 Schwerin e.V.“ (rechts) und Ehrenpräsident Erwin Mantik von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e.V. (links).

2009 in ihren Stadtteilen aktiv zu werden?

Kempf: Wir sollten in Vorbereitung der BUGA gemeinsame Veranstaltungen mit Haus & Grund planen und durchführen, und diese in den Printmedien sowie in der Landeszeitung Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern, aber auch in der Haus & Grund-Bundesausgabe auf die BUGA verweisen, um somit in ganz Deutschland Besucher zu gewinnen. Als Ansprechpartner für Haus & Grund-Vereine, die unsere Region besuchen wollen, könnte Haus & Grund Schwerin Gutes leisten.

Außerdem könnten wir gemeinsam als Vereine ab dem Herbst 2007 gemeinsam eine Ausschreibung zu einem Wettbewerb veranlassen, die Initiativen von Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern der Region unterstützt, Fassadenbegrünungen, Rabatten- oder Baumbepflanzungen etc. durchzuführen. So könnte z.B. auch die Bewirtschaftung von öffentlichen Grünflächen im Umfeld der Häuser von Privaten von Anliegern übernommen werden, wenn dies mit der Stadt entsprechend abgestimmt wird.

Die besten Leistungen und Ak-

10.000 Euro haben die beiden Vereine in einen Fördertopf gegeben. Mit diesem Geld wollen sie Aktivitäten von Schwerinern für Schweriner für eine begrünte Stadt finanzieren. Wer also in seiner Straße, seinem Stadtteil oder auf einer ungenutzten Fläche etwas verändern möchte und dann auch bis 2009 dieses neue Projekt pflegen will, kann bei uns Unterstützung beantragen.

Wo werden die wesentlichen Gestaltungsbereiche für die Veranstaltungen der BUGA 2009 liegen?

Kempf: Welche Gegend eignet sich besser als die Parkanlagen rund um das Schweriner Schloss? Zurzeit sind bereits der weitläufige Schlossgarten bis hinein zur neu gebauten Freilichtbühne, als auch der Garten unmittelbar am Schloss, mit Orangerie und Felsengrotte, attraktive Ausflugsziele. BURGEE und Freifläche am Jägerweg sind nun in die Planungen zur BUGA 2009 mit einbezo-

Öffentliche Vorstandsbesprechung bei H & G Schwerin war voller Erfolg

Im Mai dieses Jahres fand auf Beschluss des Vorstandes von Haus & Grund Schwerin e.V. eine öffentliche Vorstandsbesprechung in der Gaststätte „Wallenstein“ statt. Ziel dieser neuen Form unserer Vorstandsarbeit war es, Vereinsmitglieder noch direkter in die weitere Gestaltung des Schweriner Vereinslebens einzubeziehen und die Arbeit des Vorstandes transparenter zu machen.

Hauptthema der Veranstaltung war die Bundesgartenschau 2009 in der Landeshauptstadt von Mecklenburg-Vorpommern Schwerin. Unsere Gäste – Herr Ulrich Kempf, Vorsitzender des „Vereins zur Förderung der gemeinnützigen Zwecke der Bundesgartenschau 2009 in Schwerin e.V.“, und Herr Gerd Steinhagen Pressesprecher der „BUGA GmbH“, haben als kompetente Gesprächspartner allen Teilnehmern nicht nur neue, detaillierte Informationen gegeben, sondern auch sehr anschaulich viele Fragen zum Stand der Vorbereitung, Finanzierung und den Erfolgsaussichten zur BUGA 2009 beantwortet. Anfragen gab es

gen. Zusammengefasst unter dem Titel „Gärten der Jahrhunderte“ entsteht hier eine der zentralen Veranstaltungsfelder.

Die Tageskarten zum Eintritt auf das Ausstellungsgelände kosten rund 16 Euro für einen Erwachsenen und 4 Euro für Kinder. Welche Leistungen können unsere Leser als Besucher der BUGA 2009 erwarten?

Kempf: Neben den vielen regionalen Veranstaltungen und Präsentationen wird es eine ganze Reihe von Abendveranstaltungen, Konzerten etc. während der BUGA geben, die im Eintrittspreis bereits enthalten sind und sicherlich eine breite Palette kultureller Leistungen bieten. Außerdem präsentiert sich die BUGA bereits im Vorfeld auf überregionalen Veranstaltungen, wie z.B. der Hanse-Sail in Rostock, dem Tag der Kur in Warnemünde, auf diversen Veranstaltungen der Hengstparaden in Redefin, aber auch zum Tag der Deutschen Einheit. Auch werden regelmäßige Führungen über das Gelände der BUGA angeboten, auf denen den Besuchern nicht nur die sieben Gärten nahe gebracht werden, sondern auch Schloss- oder Museumsbesuche usw.

Übrigens: Die Landesregierung von Mecklenburg-Vorpommern will die Bundesgartenschau 2009 unterstützen. Durch eine Vereinbarung zwischen Innenministerium und der Stadt hat sich Schwerin verpflichtet, einen Eigenanteil zu den Investitionen beizutragen. Dies ist eine der Grundlagen für eine Förderung der Projekte durch das Land. Das Land wird sich an der Finanzierung der BUGA auf der Basis von Projektförderungen im Rahmen der gesetzlichen und EU-rechtlichen Fördermöglichkeiten beteiligen. Dass man in Mecklenburg-Vorpommern etwas von Gärten und Ausstellungen versteht, hat bereits der große Erfolg der IGA 2003 in Rostock gezeigt. Die ursprünglichen Besucherprognosen wurden schon dort weit übertroffen; ein Ansporn für die Schweriner Region. Das gleichzeitig stattfindende 850-jährige Stadtjubiläum und die BUGA sollen 2009 nicht nur Schwerin, sondern die gesamte Nordostregion von Deutschland noch bekannter werden lassen.

Oberbürgermeister Claussen bei Schweriner Eigentümern

Auch 2007 war die Jahreshauptversammlung von Haus & Grund Schwerin im Hotel „Elefant“ mit interessanten Themen gespickt und wieder von den Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern der Landeshauptstadt gut besucht. Als Ehrengäste waren u.a. auch der Sparkassendirektor Ulrich Kempf und Regionaldirektor Michael Rupsch gekommen.

Das Hauptreferat zur Entwicklung des regionalen Oberzentrums Landeshauptstadt hielt Oberbürgermeister Claussen. Er berichtete über die Gesamtsituation der Stadt, die Finanzprobleme und den schweren Weg der nächsten Jahre, bis endlich das zum Teil noch bestehende strukturelle Defizit der Region größtenteils abgebaut werden kann. Mit den Themen Verwaltungsmodernisierung, Bundesgartenschau 2009, Regionalmarketing, Verkauf von städtischem Eigentum, Investitionen und die

wirtschaftliche Entwicklung im Einzugsbereich seien nur einige der wichtigen Angelegenheiten seines Berichtes genannt, die uns als bodenständige und zukunftsorientierte Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer besonders interessierten. Claussen: „Wir müssen gemeinsam die Perspektive der Stadt kritisch begleiten, jedoch geschlossen und zielorientiert handelnd voranbringen.“ Er rief alle Eigentümer der Landeshauptstadt auf, sich noch stärker mit einzubringen und gemeinsam Ideen nach vorn zu tragen. „Alle Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer sollten mithelfen, aus der BUGA 2009 einen Erfolg für die Region zu gestalten.“

Auch die Vorsitzende von Haus & Grund Schwerin, Frau Rechtsanwältin Monika Rachow, motivierte die Versammlungsteilnehmer: „Gemeinsam können wir es schaffen, unsere Potenziale der Region noch besser zu entfalten – wir sind auf einem guten Weg!“



Die Vorsitzende von H & G Schwerin Monika Rachow (rechts) dankte Oberbürgermeister Claussen für seinen zukunftsorientierten Vortrag.

Dank und ehrenvolle Verabschiedung von Günter Zorn

Der langjährige Revisor und Mitgestalter der Vereins-Chronik von Haus & Grund Schwerin Günter Zorn hat altersbedingt seine ehrenamtlichen Tätigkeiten beendet und sich in seinen verdienten Ruhestand begeben.

Alle Haus-, Wohnungs- und

Grundeigentümer des Schweriner Vereins, insbesondere seine langjährigen Vorstandsmitglieder dankten ihm auf der Jahreshauptversammlung für sein weit über ein Jahrzehnt hinausgehendes Engagement und seine großartige Einsatzbereitschaft.



Die Schweriner Haus & Grund-Vorsitzende Monika Rachow (Mitte) und der Geschäftsführer des Vereins Werner Wernicke (rechts) dankten Günter Zorn (links) für seine kritische Begleitung, aber stets treue Arbeit.

FOTO: DETLEF KLOSE

Mit offenen Augen durch Schwerin

Wir Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer gestalten Zukunft mit

Haben Sie konkrete Vorstellungen zur BUGA-Ausgestaltung oder sind noch auf der Suche nach dem Plätzchen Ihrer Träume in der Stadt? Ihre Wünsche zur BUGA 2009 können Sie im Internet unter der Adresse <http://www.buga-foerderverein.de/> buga-aktivitaeten direkt einbringen oder der Redaktion „Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern“ einen Brief bzw. eine E-Mail mit Ihrem Vorschlag sen-

den, wir leiten diesen an die BUGA weiter.

Sie schlagen für die BUGA 2009 vor – kompetente Partner wählen Vorschläge aus! Jeder eingegangene Antrag wird sorgfältig geprüft.

Ist eine Umsetzbarkeit gegeben, wählt eine Jury, bestehend aus Mitgliedern der beiden BUGA-Vereine, die besten Vorschläge aus.

WERNER WERNICKE
Geschf. H & G Schwerin e.V.

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!

ISOTEC

Osten schrumpft und vergreist zunehmend

Derzeit hat Deutschland noch über 82 Mio. Einwohner. Im Jahr 2050 werden es noch knapp 70 Mio. sein! Die Bevölkerungszahl nimmt nicht nur weiter ab, sondern es wird auch weniger Kinder und wesentlich mehr ältere Menschen geben, die zudem noch länger leben (Grafik). Zum Vergleich: Vor 135 Jahren konnten neugeborene Jungen des Geburtsjahrgangs 1871 lediglich mit einer Lebenserwartung von 39,1 Jahren und Mädchen mit einer von 42,1 Jahren aufwarten. Ein neugeborener Junge des Jahrgangs 2004 hat dagegen eine durchschnittliche Lebenserwartung von 84,9 Jahren, ein neugeborenes Mädchen sogar von 90,4 Jahren.

Die Bevölkerung in Ostdeutschland wird nach einer

Prognose des Statistischen Bundesamtes bis zum Jahr 2050 mehr als doppelt so schnell schrumpfen wie in Westdeutschland.

Das Statistische Bundesamt sagt in einer neuen Untersuchung für die neuen Länder einen Rückgang von 31 Prozent im Vergleich zu 2006 voraus. Für Westdeutschland wird dagegen nur ein Rückgang von 14 Prozent prognostiziert. Das wird dramatische Auswirkungen auf die Vermietbarkeit von Wohnraum haben, da bereits heute ein enormer Wohnungsüberschuss mit Leerständen bis zu 12 Prozent im Osten besteht. Bereits jetzt finden viele Wohnungen im Bestand von Privatvermietern in Mecklenburg-Vorpommern mit seinen jetzt noch rund 1,7 Mio.

Einwohnern weniger solvente Mieter – auch eine Folge dieser abnormen Bevölkerungsentwicklung (siehe Tabelle). Der Trend wird sich in den Folgejahren wohl noch weiter verstärken.

Auch von der fortschreitenden Alterung werde der Osten stärker tangiert sein als der Westen. Statistisch erfasst wird diese Entwicklung mit Hilfe des sogenannten Altenquotienten. Dieser benennt das Verhältnis von Menschen, die 65 Jahre oder älter sind zu Menschen im Erwerbsalter. Derzeit liegt der Altenquotient in Ostdeutschland bei etwa 35, im Westen bei rund 32 auf 100 Erwerbstätige. Bis zum Jahr 2050 soll das Verhältnis in den neuen Ländern auf 80 „Alte“ je 100 Bewohner ansteigen, in

den alten Ländern auf rund 62 von 100 Bewohnern.

Gut sind demnach alle diejenigen Vermieter von Wohnraum und Ferienwohnungen in Mecklenburg-Vorpommern eingestellt, die sich früh genug auf die sich verändernde Situation einstellen, entsprechend zweckmäßigen Wohnraum und eine mieterfreundliche Infrastruktur zur Verfügung stellen, um sich auf die neuen Herausforderungen unserer Region rechtzeitig einzustellen. Sicherlich wird es regional unterschiedlich zu bewerten sein, denn in den Küstenregionen von Mecklenburg-Vorpommern sieht es zukunftsstrahlender aus, als im flachen Land.

ERWIN MANTIK
Ehrenpräsident H & G M-V

50 Prozent weniger Baugenehmigungen im 1. Quartal 2007

Von Januar bis März 2007 wurde in Deutschland der Bau von 40.600 Wohnungen genehmigt. Wie die Statistik mitteilt, waren dies 48,7 Prozent oder 38.600 Wohnungen weniger als im Vorjahreszeitraum. Bei den genehmigten Wohnungen handelte es sich bei 35.500 um Neubauwohnungen in Wohngebäuden (-49,7 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum). Dabei lag die Abnahme bei der Genehmigung von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (-24,7 Prozent) deutlich unter der von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (-58,7 und -60,6 Prozent).

Hauptursache für die drastischen Rückgänge dürfte insbesondere in der Abschaffung der Eigenheimzulage liegen. Für Bauanträge, die noch vor dem 1. Januar 2006 eingereicht wurden, konnte noch der Anspruch auf Eigenheimzulage nach den früheren Regelungen des Eigenheimzulagengesetzes über den Förderzeitraum von acht Jahren geltend gemacht werden. Für die Gebäudearten Ein- und Zweifamilienhäuser hatte dies zu Vorzieheffekten mit hohen Genehmigungszahlen bis in das erste Quartal 2006 hinein geführt.

Leerstand und Wirtschaftlichkeitsgebot

Eine Erhöhung der Heizkosten durch Leerstand führt nach Ansicht des Landgerichts Halle nicht zu einem Verstoß gegen das Gebot der Wirtschaftlichkeit. So ein Urteil vom 17. März 2005 (Az.: 2 S 264/04).

In einem Mietshaus war Leerstand zu verzeichnen. Dadurch erhöhten sich bei der Abrechnung der Heizkosten diese relativ gesehen für den einzelnen Mieter. Dies nahm ein Mieter zum Anlass, sich gegen die Nachforderung aus den Heizkosten zu wenden, mit dem Argument, diese würden gegen das Gebot der Wirtschaftlichkeit verstoßen.

Das getan, was geschuldet war. Er hatte nämlich gemäß der Heizkostenverordnung abgerechnet und nicht etwa den Leerstand dergestalt berücksichtigt, dass er die Fläche bei der Berechnung der Heizkosten herausgerechnet hätte. Da aber die Gesamtkosten der Heiz- und Warmwasserversorgung durch viele Faktoren bestimmt werden, nicht nur durch den Leerstand und im Übrigen genau die Abrechnungsmodalität eingehalten worden ist, die die Heizkostenverordnung vorgab, war eine Benachteiligung der Mieter nicht zu erkennen. Die gestiegenen Kosten mussten also hingenommen werden. Insbesondere hatte der Vermieter damit nicht gegen das Gebot der Wirtschaftlichkeit verstoßen. Der Mieter ist grundsätzlich auch nicht vor unterschiedlichem Nutzerverhalten in einem voll vermieteten Gebäude gefeit. Sind dort mehrere Nutzer vorhanden, die wenig oder gar nicht heizen, führt dies auch nicht zum Verstoß gegen das Gebot der Wirtschaftlichkeit.

H & G M-V

Mieterwechsel erfordert immer Zwischenablesung

Unterlässt ein Vermieter beim Mieterwechsel die Zwischenablesung der Heiz- und Warmwasserkosten für eine Wohnung, löst dies die Möglichkeit eines Kürzungsrecht nach § 12 der Heizkostenverordnung aus. Das ergibt sich aus dem Urteil des Amtsgerichts Charlottenburg vom 1. Dezember 2005 (Az.: 218 C 382/05).

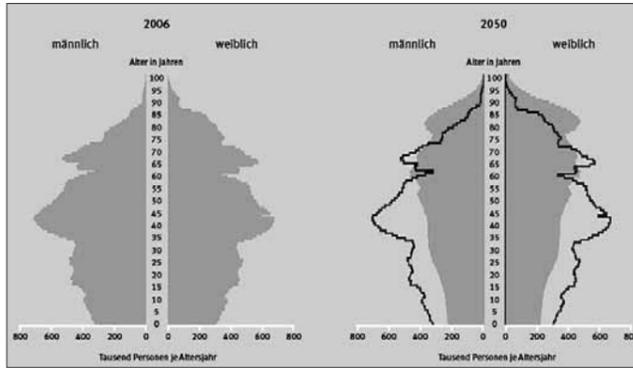
Der neue Mieter nahm in der Abrechnung über die Heiz- und Warmwasserkosten eine Kürzung vor, weil er der Auffassung war, eine gebotene Zwischenablesung habe nicht stattgefunden. Nach Auffassung des Gerichtes ist ein Vermieter generell verpflichtet, bei den verbrauchsabhängigen Heiz- und Warmwasserkosten nach § 9 b Heizkostenverordnung eine Zwischenablesung nach Auszug des Vormieters vorzunehmen. Diese war jedoch aus nicht nachvollziehbaren Gründen unterblieben. Da dem Vermieter insoweit keine sachgerechte Abgrenzung der Kosten möglich war, war das Kürzungsrecht des Mieters somit gerechtfertigt. Eine Zwischenablesung

könnte nur ausnahmsweise unterbleiben, wenn nach § 9 b Absatz 3 Heizkostenverordnung ein „Ausnahmetatbestand“ vorgelegen hätte, der eine sachgerechte Zwischenablesung ausschloss. Dies war dem Vermieter im vorliegenden Fall jedoch nicht nachweisbar.

H & G M-V



Termingerecht abgelesene Zählerstände sichern korrekte Abrechnungen.



Altersaufbau der Bevölkerung in Deutschland 2006 und 2050

Bevölkerungsentwicklung in Mecklenburg-Vorpommern				
Merkmal	Einheit	1991	1995	2005
Bevölkerung am Jahresende	1000	1891,7	1823,1	1707,3
- darunter männlich	%	48,7	49,2	49,6
- darunter Ausländer	%	0,5	1,6	2,3
- davon nach Altersgruppen				
unter 15 Jahren	%	21,5	17,7	10,4
15 bis unter 25 Jahren	%	12,4	13,0	14,2
25 bis unter 35 Jahren	%	16,9	15,8	11,0
35 bis unter 65 Jahren	%	38,1	41,1	44,7
65 und mehr Jahre	%	11,1	12,4	19,7

Anpassung der Miete ist Verhandlungssache

Wenn Sie als Vermieter beabsichtigen, fristgemäß die Miete zu erhöhen, so ist zu unterscheiden, ob es sich um Wohnraum oder Gewerberaum handelt.

Bei Wohnraum hat man sich als Vermieter an den gesetzlichen Vorgaben der §§ 557 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuches auszurichten. Den Vertragsparteien bleibt es unbenommen, eine Vereinbarung über die neue Miete zu treffen, wobei bei der Miethöhe § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) zu beachten ist – aber auch der sogenannte Mietwuchertatbestand. Ordnungswidrig handelt somit derjenige, der „vorsätzlich oder leichtfertig für die Vermietung von Räumen zum Wohnen ... unangemessen hohe Entgelte fordert, sich versprechen lässt oder annimmt.“ Unangemessen hoch sind danach Entgelte, die infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen die üblichen Entgelte um

mehr als 20 vom Hundert übersteigen, „die ... für die Vermietung von Räumen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder ... geändert worden sind ...“.

Wird keine einvernehmliche Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter erzielt, so könnte eine Mieterhöhung auch aufgrund einer vereinbarten Staffelmiete oder Indexmiete erfolgen. Möglich wäre auch eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, die in der Regel gestützt wird auf den regionalen Mietenspiegel. Aber auch Vergleichswohnungen oder ein Sachverständigengutachten können Sie heranziehen.

Vergleichbare Regelungen gibt es für Gewerberaum-Vermietungen nicht. Hier sollten die Vertragsparteien bereits im Mietvertrag die Grundlage für eine künftige Mietanpassung schaffen. Wie bei Wohnraum, könnten die

Vertragsparteien eine Staffelmiete vereinbaren, in Betracht kommt außerdem eine Indexklausel. Bei letzterer Klausel wird die Entwicklung der Miete gekoppelt an den Verbraucherpreisindex für Deutschland, den Sie auch aus dieser Zeitung aktuell entnehmen können. Möglich ist weiterhin eine sogenannte Gutachterklausel. Hat sich der Index verändert oder ist ein entsprechender Zeitraum vergangen, sollten die Vertragsparteien in Verhandlungen treten. Einigen sie sich vorab über eine neue Miete nicht, erfolgt eine Anpassung aufgrund eines einzuholenden Sachverständigengutachtens eines öffentlich vereidigten Sachverständigen.

Dieses muss jedoch im Einzelfall vereinbart werden, das Gesetz selbst kennt eine Mietanpassung bei Gewerberaum nicht. Sowohl bei Wohn- wie auch Gewerberaum ist dafür Sorge zu tragen, dass eine Miete vereinbart wird, die gegen § 5 WiStG oder § 138 Bürgerliches Gesetzbuch verstößt. Es ist im Einzelfall zu prüfen, ob die Voraussetzungen dieser Vorschriften erfüllt sind, die Rechtsprechung ist teilweise restriktiv.

Aufzugskosten auch für Mieter der Erdgeschosswohnung umlegbar

Obwohl er in der Erdgeschosswohnung wohnt, liegen zuletzt des Mieters keine unangemessene Benachteiligungen vor, wenn dieser über einen Formularmietvertrag an den Aufzugskosten beteiligt wird, so ein Urteil des Bundesgerichtshofs vom 20. September 2006 (Az.: VIII ZR 103/06).

Die Parteien stritten um die Umlagefähigkeit von Aufzugskosten. Die Mieter hatten eine Erdgeschosswohnung angemietet, über den Formularmietvertrag waren ihnen auch die Betriebskosten des Aufzuges auferlegt.

Im Prozess wendeten die Mieter ein, zur Zahlung der Aufzugskosten nicht verpflichtet zu sein, weil sie den Auftrag nicht nutzen könnten. Dieser Argumentation ist der Bundesgerichtshof in letzter Instanz entgegengetreten. Nach Auffassung des Bundesgerichtshofs liegt in der formularmäßigen Umlage von Aufzugskosten auch bei Erdgeschosswohnungen keine unangemessene Benachteiligung der Mieter gemäß § 307 Bürgerliches Gesetzbuch vor. Insbesondere ist nicht entscheidend, ob der Aufzug für den Mieter der Erdgeschosswohnung einen objektiven Gebrauchsvorteil darstellt. Nach Auffassung des Bundesgerichtshofs kann weiter § 24 Absatz 2 der Neubaumietenverordnung nicht herangezogen werden.

Im preisgebundenen Wohnraum ist es möglich, den Mieter der Erdgeschossflächen von der Umlage der Aufzugskosten auszunehmen. § 24 Neubaumietenverordnung beinhaltet eine Spezialvorschrift für den sozialen Wohnungsbau, die ohnehin im Auslaufen begriffen ist (§ 50 Wohnraumförderungsgesetz).

Nach Auffassung des Bundesgerichtshofs entspricht die Umlage der Aufzugskosten auf den Erdgeschossmieter auch der Wertung von § 556 a Absatz 1 Satz 2 Bürgerliches Gesetzbuch mit der Folge, dass die Aufzugskosten über den Flächenschlüssel umgelegt werden dürfen. Betriebskosten, die nicht von einem erfassten Verbrauch oder erfasster Verursachung abhängen, werden richtigerweise per Fläche umgelegt. Dabei kommt es nicht darauf an, wie der einzelne Mieter diese Betriebskostenart tatsächlich „nutzt“. Dies gilt für Aufzugskosten genauso wie für Kosten der Gemeinschaftsantenne, der Beleuchtung von Eingang und Treppenhaus usw.

Hieraus folgt, dass gerade mit dem vom Gesetzgeber vorgesehenen Flächenmaßstab, der notwendigerweise im Gesetz implementiert ist, eine gewisse Ungenauigkeit, die aber durch den Gesetzgeber hingenommen wird. Es sprechen Gründe der Praktikabilität und auch auf Seiten der Mieter Gründe der Nachvollziehbarkeit und der besseren Überprüfbarkeit einer Abrechnung für eine generalisierende Betrachtungsweise, die im Ergebnis dazu führt, dass der Flächenmaßstab Anwendung finden kann, auch wenn ein Erdgeschossmieter keinen konkreten Gebrauchsvorteil von einem Aufzug hat. Es liegt dann keine Unbilligkeit vor, mit der Folge, dass die Umlage berechtigt war.

H & G M-V



Sie wollen Ihre Immobilie vermieten oder verkaufen?
Wir sind Ihr professioneller Ansprechpartner!

Nutzen Sie unser starkes bundesweit und international tätiges Netzwerk!

Wir bieten Ihnen neben den nötigen Kontakten, umfassenden Service und fundiertes Fachwissen bei der Vermarktung Ihrer Immobilie!

Vereinbaren Sie telefonisch Ihren persönlichen Gesprächstermin unter **0381/128359-0**.

RE/MAX Profi Immobilien
Rosa-Luxemburg-Straße 16, 18055 Rostock, www.remax.de

Regional. National. International.

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
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: (0385) 2075213
Funktelefon (0172) 3858959
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.

AKTUELLES BETRIEBSKOSTENRECHT



Liebe Leser, die auf dieser Seite in Kurzform dargestellten Artikel sollen vorwiegend unseren Vermietern einen kleinen Überblick über die aktuelle Rechtsprechung zum Thema Betriebs- und Heizkostenabrechnung liefern, wobei die Darstellung keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit erhebt. Bei den Urteilen bleibt stets zu beachten, dass diese meist auf konkreten Einzelfällen beruhen und wir zu Ihrer Orientierung rein informativ darüber berichten.

Ihre Redaktion
H & G Mecklenburg-Vorpommern

Rückforderung einer Betriebskostennachzahlung bei verspäteter Abrechnung

Mieter können nach einem Urteil des Bundesgerichtshofs vom 18. Januar 2006 eine Nachzahlung auf Betriebskosten, die aufgrund einer verspätet überreichten Abrechnung geleistet wurden, zurückfordern (§ 812 Bürgerliches Gesetzbuch).

Der Vermieter hatte über die Betriebskosten 2001 und 2002 erst im Jahr 2004 nach Beendigung des Mietverhältnisses abgerechnet. Der Mieter hatte die sich aus den Abrechnungen ergebende Nachzahlung geleistet. Er hatte bei Zahlung nicht gewusst, dass der Vermieter mit der Abrechnung wegen der Ausschlussfrist nach § 556 Absatz 3 Satz 2 BGB ausgeschlossen war.

Im Prozess hatte der Vermieter eingewandt, die Zahlung von Betriebskostennachzahlung auf eine verspätete Abrechnung sei mit der Zahlung auf eine verjährte Forderung zu vergleichen, insoweit sei § 214 Bürgerliches Gesetzbuch analog anzuwenden. Nach diesem § 214 kann derjenige, der auf eine verjährte Forderung Zahlungen leistet, diese nicht zurückfordern, auch wenn er bei Leistung in Unkenntnis über die Verjährung gewesen ist. Der Bundesgerichtshof hält diese Argumentation für unzutreffend, denn der § 214 sei nicht analog auf die Betriebskostenabrechnung anzuwenden, weil im Unterschied zu einer verjährten For-

derung nach Ablauf der Ausschlussfrist ein Forderungsrecht des Vermieters überhaupt nicht mehr besteht.

Es ist also nicht nur zeitlich ausgeschlossen und mit einer dauerhaften Einrede versehen, sondern nicht einmal entstanden. Da insoweit auf eine nicht bestehende Forderung geleistet wird, kann diese nach § 812 Bürgerliches Gesetzbuch kondiziert werden. Darüber hinaus hat der Bundesgerichtshof aber auch festgestellt, dass das deklaratorische Schuldanerkenntnis einer Rückforderung nicht entgegensteht. Grundsätzlich geht man davon aus, dass mit der Übersendung einer Abrechnung und der

vollständigen Befriedigung des sich aus der Abrechnung ergebenden Nachzahlungsbetrages für beide Parteien die Abrechnung erledigt ist, also eine entsprechende Schuldanerkenntnisfiktion besteht.

Da der Mieter im vorliegenden Fall bei Zahlung nicht wusste, dass die Abrechnung verspätet war, konnte eine Anerkenntnisfiktion nicht entstehen, der Wegfall von Einwendungen kommt nämlich nach Auffassung des Bundesgerichtshofs jedenfalls für solche Einwendungen nicht in Betracht, die der Schuldner nicht kannte und mit denen er auch nicht rechnen musste.

H & G M-V

Betriebskostenabrechnungen

Maßgeblich sind vertraglich vereinbarte Flächen

Vereinbaren die Parteien im Formularmietvertrag, dass eine bestimmte Wohnfläche für die Betriebskostenabrechnung maßgeblich sein soll, müssen sich die Parteien nach Angaben des Kammergerichts Berlin nachfolgend hieran halten, auch wenn die tatsächliche Fläche anders ist (Urteil vom 28. November 2005; Az.: 8 U 125/05).

Man hatte im Mietvertrag vereinbart, dass eine bestimmte Wohnfläche Gültigkeit haben sollte und Abweichungen dieser Wohnfläche +/- 5 Prozent auf die Miethöhe ggf. keinen Einfluss haben sollte. Insoweit war eine Mietfläche vereinbart worden, um spätere Streitigkeiten auszuschließen. Das Kammergericht hat diese Vereinbarung auch auf die Abrechnung der Betriebskosten angewendet mit der Folge, dass der Mieter nicht einwenden konnte, dass die Fläche anders sei, weil diese Differenz unterhalb von 5 Prozent lag.

Diese Entscheidung ist weitreichend. Die überwiegende Ansicht von Literatur und Rechtsprechung ging bislang davon aus, dass die tatsächliche Fläche maßgeblich ist für die Abrechnung der Betriebskosten – unabhängig davon, was im Vertrag vereinbart wurde. Es folgt aus der Argumentation, dass die Flächenbeschreibungen im Mietvertrag in der Regel nur eine Beschreibung der Mietfläche beinhalten, aber keine konkrete vertragliche Vereinbarung darstellen.

Hier von kann es dann Ausnahmen geben, wenn die Parteien im Mietvertrag ausdrücklich geregelt haben, dass es in jedem Fall bei der zugrunde gelegten Fläche sein Bewenden haben soll, um spätere Streitigkeiten ein für allemal auszuschließen. Um eine solche Ausnahme handelt es sich hierbei nach Auffassung des Kammergerichtes.

H & G M-V

Unverschuldete Überschreitung der Abrechnungsfrist

Vermieter sollten bei nachträglichen Rechnungseingängen von Betriebskosten zügig handeln

Ein Vermieter muss sich das zunächst unverschuldete Überschreiten der Abrechnungsfrist für Betriebskosten nach § 556 Absatz 3 Satz 2 Bürgerliches Gesetzbuch zurechnen lassen, wenn er nach Erhalt der notwendigen Unterlagen länger als notwendig wartet (in der Regel drei Monate). So entschied der Bundesgerichtshof in seinem Urteil vom 5. Juli 2006 (Az.: VIII ZR 220/05).

Die Vertragsparteien stritten um eine Grundsteuernachbelastung der Jahre 1998 bis 2001. Am 8. Januar 2003 ging dem Vermieter als Kläger ein Grundsteuerbescheid zu, auf dem nachträglich erhöhte Grundsteuer abgerech-

net war. Diesen beglich er im Jahr 2003 und rechnete die entsprechende Nachbelastung am 28. Oktober 2003 gegenüber den Mietern ab. Der Bundesgerichtshof schob dieser Praxis einen Riegel vor.

Nach Auffassung des Bundesgerichtshofs durfte der Vermieter die nachbelasteten Grundsteuern nicht mehr abrechnen. Zunächst geht der Bundesgerichtshof vom Leistungsprinzip aus, was bedeutet, dass die Abrechnung von Betriebskosten für das Jahr zu erfolgen hat, in denen die Kosten angefallen sind. Das Leistungsprinzip stellt dabei das Gegenteil zum sogenannten Abschlussprinzip dar, bei dem der Vermieter alle Kosten, mit denen er im laufenden Abrechnungszeitraum belastet wird, in die Abrechnung einstellen kann. Der Vermieter hatte auf Basis des Leistungsprinzips abgerechnet, deshalb auch die belasteten Grundsteuernachzahlungen gesondert abgerechnet. Grundsätzlich durfte der Vermieter noch den ihm im Jahr 2003 zugegangenen Bescheid für die Nachzahlung 2001 ansetzen. Dies war durch § 556 Absatz 3 Satz 2 nicht ausgeschlossen, weil nach dem dortigen zweiten Halbsatz gerade die Ausnahmeregelung gelte bei Fällen, in denen Steuern oder Abgaben erst nach Ablauf der Abrechnungsperiode festgesetzt werden.

Nach Sinn und Zweck der Abrechnungsfrist nach § 556 Absatz 3 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs darf der Vermieter jedoch auch dann, wenn er die Jahresfrist grundsätzlich unverschuldet nicht einhalten kann, nach Wegfall des Abrechnungshindernisses nicht unbegrenzt warten, bis er dann eine Abrechnung erteilt. Er muss dann für eine zeitnahe

Nachforderung und Abrechnung sorgen. Eine zunächst entschuldigte Verspätung kann deshalb mit Rücksicht auf Sinn und Zweck der eingeführten Abrechnungsfrist nachträglich doch noch zu einer verschuldeten werden und den Vermieter mit Nachforderungen ausschließen, wenn er unnötig viel Zeit bis zur Erstellung der Abrechnung vergehen lässt. Fraglich ist natürlich, wie diese Frist zu bemessen ist. Wenn man rein auf das Verschulden abstellt, müsste der Vermieter unverzüglich seine Abrechnung erstellen, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, allgemein nach Rechtsprechung, längstens innerhalb von zwei Wochen, was auch nach Auffassung des Bun-

desgerichtshofs unzumutbar ist. Er hat dann aber in Analogie zu den anderen in der Neubaumietenverordnung und § 560 Absatz 2 BGB vorhandenen Regelung zur Erhöhung von Betriebskostenpauschalen, die beide einen Monat von drei Monaten vorsehen, diese Frist auch für den vorliegenden Fall anwendbar gehalten. Der Vermieter ist also gehalten, längstens innerhalb von drei Monaten nach Wegfall des Abrechnungshindernisses die Nachforderung zu begründen und eine nachträgliche Abrechnung zu erstellen. Überschreitet er diese Frist, bleibt er mit seinen Nachforderungen ausgeschlossen.

H & G M-V

Zurückbehaltung der Kautions wegen zu erwartender Betriebskosten

Ein Vermieter ist berechtigt, einen angemessenen Teil der Mietkaution zurückzubehalten, wenn bei der Abrechnung der Betriebskosten noch mit einer Nachzahlung zu rechnen ist. So ein Urteil des Bundesgerichtshofes vom 18. Januar 2006 (Az.: VIII ZR 71/05).

Bei der Abrechnung der Mietkaution hatte der Vermieter einen Betrag zurückbehalten in Ansehung der zu erwartenden Nebenkostennachzahlung eines noch abzurechnenden Zeitraumes. Der Mieter verlangte jedoch sofort seine Kautions zurück. Nach Auffassung des Bundesge-

richtshofes gehören zu den Ansprüchen des Vermieters, die durch Kautions gesichert werden, auch Nachforderungen aus Betriebskosten.

Die Mietkaution sichert somit alle auch noch nicht fälligen Ansprüche des Vermieters, die sich aus dem Mietverhältnis und seiner Abwicklung ergeben können. Deshalb sind auch Nachforderungen einer nach Beendigung des Mietverhältnisses vorzunehmenden Abrechnung durch die Kautions gesichert. Dies ist allgemeine Auffassung.

Geht man von diesem Sicherungszweck aus, dürfte ein angemessener Teil der Kautions zu-

rückbehalten werden in Ansehung der zu erwartenden Nachzahlung. Eine Zurückbehaltung durfte so lange geschehen, wie noch abgerechnet werden konnte, also bis zum Ablauf der dem Vermieter zustehenden Frist für die Erteilung der noch ausstehenden Nebenkostenabrechnung. Hier ist darauf zu achten, dass die Jahresfrist nicht zwingend ausgeschöpft wird, sondern der Vermieter gehalten ist, in angemessener Frist abzurechnen.

Sollten also Abrechnungsdaten weit früher vorliegen und im Übrigen eine Abrechnung zumutbar ist, sollte diese vom Vermieter zügig erfolgen, um einen Einwand des Mieters auszuschließen, die Abrechnung hätte unangemessen lange gedauert.

H & G MV

Betriebskosten und Leerstand

Werden Betriebskosten vereinbarungsgemäß nach dem Verhältnis der Fläche umgelegt, hat der Vermieter die Leerstandskosten zu tragen – auch bei verbrauchsabhängigen Kosten, die aber nicht im Verbrauch erfasst werden. Nur im Ausnahmefall kann ein Anspruch des Vermieters auf Abänderung des Vertrages wegen Wegfall der Geschäftsgrundlage bestehen. Das entschied der Bundesgerichtshof am 31. Mai 2006 (Az.: VIII ZR 159/05).

Ein Vermieter begehrte vom Mieter eine Änderung des Mietvertrages dahingehend, dass die seit dem 1. Januar 2005 leer stehenden Wohnungen aus der Umlage der Betriebskosten für Wasser, Entwässerung, Müllabfuhr und Strom für Hausbeleuchtung und Fahrstuhl außer Betracht bleiben sollten. Einen solchen Anspruch sieht der BGH nicht.

Im Mietverhältnis war für die Umlage der Betriebskosten ein Flächenschlüssel vereinbart. Eine Änderung dieses Abrechnungsschlüssels kommt nach Auffassung des BGH jedenfalls außerhalb der Ausnahmeregelung des § 556 a BGB nur durch eine Vertragsänderung in Betracht. Ein solcher Anspruch bestand jedoch

im vorliegenden Fall nicht. Es ist in Literatur und Schrifttum bislang höchst streitig gewesen, ob Leerstandskosten in irgendeiner Form auf die Mieter abgewälzt werden können. Theoretisch mag im Ausnahmefall ein Anspruch auf Änderung des Vertrages wegen Wegfall der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB) eingreifen. Hierzu sind jedoch zahlreiche Voraussetzungen zu berücksichtigen, die im Einzelfall umstritten sein werden. Vom Grundsatz her hat der Gesetzgeber vorgesehen, dass der Flächenmaßstab der zutreffende Maßstab ist und hat darüber hinaus festgelegt, dass davon eine Ausnahme gemacht werden kann, wenn verbrauchsabhängige Kosten nach ihrem Verbrauch oder nach ihrer Verursachung festgestellt werden können. Geschieht dies nicht, bleiben die Leerstandskosten beim Vermieter.

Eine Störung der Geschäftsgrundlage hätte nur dann vorgelegen, wenn eine unangemessene Benachteiligung des Vermieters vorhanden gewesen wäre, ein dauerhafter Leerstand, was nicht der Fall war, sowie der Leerstand nicht auf ein Verhalten des Vermieters beruhte und auch der Leerstand nicht anders abzurechnen war.

H & G M-V

Sind Kosten einer Druckdichtigkeitsprüfung von Gasleitungen Betriebskosten?

Kosten für eine Druckprüfung von Gasrohren bei Etagenheizungen stellen keine umlagefähigen Betriebskosten dar. So entschied das Amtsgericht Kassel in einem Urteil vom 8. April 2005 (Az.: 454 C 6175/04).

Man stritt um die Umlagefähigkeit von Wartungskosten der Gasleitungsanlage eines Hauses, welche die Etagenheizungen der Mieter speiste. Die Mieter waren nicht bereit, entsprechende Kostenanteile zu tragen, die daraus herrührten, dass die allgemeinen Hausgasleitungen auf Druckdichtigkeit geprüft werden mussten.

Das Gericht folgte der Auffassung der Mieter, denn in Nr. 4 d der Betriebskostenverordnung

sind lediglich die Kosten der Wartung der Etagenheizung aufgeführt, nicht jedoch die Kosten der Gesamtanlage, wie im Unterschied hierzu in Nr. 4 a für zentrale Heizungssysteme.

Hieraus hat das Gericht geschlossen, dass eine Umlagefähigkeit für Wartungskosten der zu den Etagenheizungen führenden Rohrsysteme nicht gegeben ist. Dies steht allerdings im Gegensatz zu einer Entscheidung des Amtsgerichts Bad Wildungen, das mit der Argumentation, ohne die zur Anlage führenden Gasleitungen würden die Etagenheizungen nicht funktionieren, eine Umlagefähigkeit der dortigen Wartungskosten bejaht hatte.

H & G M-V

IM LANDESVERBAND HAUS & GRUND MECKLENBURG-VORPOMMERN E.V. ORGANISIERTE HAUS-, WOHNUNGS- UND GRUNDEIGENTÜMERVEREINE						
Telefonnummern, Beratungszeiten und -orte (für Mitglieder und Neuaufnahmen)						
Haus & Grund Vereine in M-V	Vorsitzende/r	Telefon	Sprechzeiten		wo...	
			wann...			wo...
Anklam	Holger Krüger	039 71/24 31 30	2. und 4. Di im Monat	16–18 Uhr	17389	Anklam Pasewalker Allee 23
Boizenburg	Jens Prötzig	0388 47/54 52 6	1. Fr im Monat	19–21 Uhr	19258	Boizenburg Schützenstr. 7
Friedland	Norbert Räch	0396 01/21 66 0	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	03834/5001 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	Neubrandenb. Südbahnstr. 17
Neustrelitz	Ursula Peuker	03981/20 62 64	Termine nach telefonischer Vereinbarung		17235	Neustrelitz Louisenstr. 18
Parchim	Manfred Paßgang	03871/26 51 84	Di 16–18 Uhr (oder tel. Vereinbarung)		19370	Parchim August-Bebel-Str. 1
Ribnitz-Damgarten	Margrid Parr	03821/81 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	0385/577 74 10	Mo 18–19 und Mi 14–17 Uhr		19053	Schwerin Heinrich-Mann-Str. 11/13
Stralsund	Werner Murzynowski	03831/29 04 07	Di und Do 16–18 Uhr		18439	Stralsund Am Knieperwall 1a
Uecker-Randow	Michael Ammon	03973/4 38 00	Termine nach telefonischer Vereinbarung		17309	Pasewalk Stettiner Str. 25 c
Waren	Özden Weinreich	0399 28/50 26	1. Do im Monat 17–19 Uhr (oder tel. Ver.)		17219	Waren S.-Marcus-Str. 45
Usedom (Insel)	Dietrich Walther	03836/6004 39	1. Fr im Monat 17–19 Uhr (oder tel. Ver.)		17450	Zinnowitz Neue Strandstraße 35
Rügen (Insel)	Jochen Richter	038392/223 17	Termine nach telefonischer Vereinbarung		18546	Sassnitz Bachstraße 50
Landesverband Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern						
H & G M-V/Präsident	Lutz Heinecke	0385/577 74 10	Mo 17–19 Uhr		19053	Schwerin Heinrich-Mann-Str. 11/13
Landesgeschäftsstelle	Frau Knop	0385/577 74 10	Mo 18–19 und Mi 14–17 Uhr (oder tel. Ver.)		19053	Schwerin Heinrich-Mann-Str. 11/13
Redaktion LV-Zeitung	Erwin Mantik	0385/207 52 13	Mo 17–18 Uhr (sonst: Tel. 01 72/385 89 59)		19063	Schwerin Bosselmannstr. 11a
Rostock Hausverwaltung	Regina Vietinghoff	0381/49000 26	Termine nach telefonischer Vereinbarung		18057	Rostock Wismarsche Str. 50
Schwerin Hausverwaltung	Karin Redmann	0385/577 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						



Ergebnisse des Paragraphen-Prangers vor dem Scheitern?

Der Ansatz war gut, als im Jahre 2003 das damalige sächsische Kabinett den Paragraphen-Pranger ins Leben und die Bevölkerung aufrief, Vorschläge für den Bürokratieabbau einzureichen.

Das Echo war überwältigend, so viele Vorschläge gingen ein. Auch Haus & Grund Dresden e.V. hat Vorschläge unterbreitet. Viele Vorschläge betrafen auch Bundesrecht und das kann von Sachsen nicht geändert, wohl aber können Änderungen angeregt werden.

Nach jahrelangem Mühen in den sächsischen Amtsstuben ist von der Regierung im Dezember letzten Jahres ein Gesetzesvorschlag in den Landtag eingebracht worden, der besonders von der grünen Opposition in einem Punkt heftig attackiert wird.

Unter maßlosen Horrorbildern wird mit allen populistischen Mitteln besonders der Vorschlag bekämpft, die Vereinfachung der Verfahren zur Genehmigung des Fällens von Bäumen in kleinen innerörtlichen Grundstücken soll verhindert werden. Allen voran der grüne Landtagsabgeordnete Johannes Lichdi. Leider in trauter Eintracht mit zahlreichen Kommunen und dem sächsischen Städte- und Gemeindetag.

Dabei ist es längst ein offenes Geheimnis, die bürokratischen Regelungen sind eher ABM für die Mitarbeiter in den Amtsstuben, als tatsächlicher Baumschutz.

Doch dass diese Bürokratie letztlich vom Bürger bezahlt werden muss, ist denen scheinbar egal, die immer neue Rege-

lungen aushecken. Und der Bürger glaubt schließlich, dass alles, aber auch alles haarklein geregelt sein müsse und ist tief enttäuscht, wenn er einmal eigenverantwortlich für sich selbst entscheiden muss.

Die hohe Regelungsdichte führt schon zu merkwürdigen Entwicklungen: Immer öfter kommen Immobilieneigentümer zu uns, die sich selbst unpassend verhalten haben und erwarten von uns die Benennung einer ihnen genehmen Rechtsvorschrift, die ihr Fehlverhalten wieder kompensiert. Soweit sind wir schon.

Aber Freiheit bedeutet, eben nicht nur frei entscheiden zu dürfen, sondern auch für die Folgen einstehen zu müssen. Die Gesellschaft insgesamt ist jedoch auf bestem Wege, gerade dies zu verlernen und Freiheit nicht mehr akzeptieren zu wollen!

Dazu tragen aber auch immer wieder Politiker demagogisch bei und erhalten dazu in der Presse beste Plattformen. Erst vor wenigen Wochen war in den Dresdner Neusten Nachrichten (DNN) nachzulesen: Die Lockerung der Baumschutzordnungen für kleine innerörtliche Grundstücke führe z. B. in Dresden zum Verlust von 190.000 Bäumen und zum Ausverkauf von Ketten-

sägen. Es ist enttäuschend, dass eine seriöse Tageszeitung derartige Horrormeldungen verbreiten kann und faktisch alle Grundstückseigentümer, die etwas Grün im Garten haben, demagogisch unter Generalverdacht stellt.

Haben nicht vielmehr die Mitarbeiter, die die Genehmigungsanträge bearbeiten, Angst um ihren Arbeitsplatz? Mit der Angst um unsere Umwelt lässt sich als Politiker vor allem schnell mit Populismus punkten.

Die bisherigen Beschränkungen führen viel eher zum Verlust von Bäumen. Die Grundstückseigentümer sind gezwungen, Bäume kurz vor Erreichen der Fällgenehmigungsgrenze wieder umzusägen, die sie einst ganz freiwillig und aus eigenem Gestaltungswillen in ihren Garten pflanzten. Sonst blüht ihnen später ein ganzer Apparat an Bürokratie, der sehr viel Lauferei und Geld kostet, wollen sie einmal einen Baum wieder entfernen. Mancher Baum wird unter solchen Bedingungen auch gar nicht erst gepflanzt, er könnte einem ja ganz schnell buchstäblich über den Kopf wachsen.

In Brandenburg und Berlin wurden die Fällgenehmigungsgrenzen bereits erheblich nach oben gesetzt und kaum einer hat deswegen gleich zur Kettensäge gegriffen.

Deshalb appellieren wir an die Politik, machen Sie die Bürger wieder zu dem was sie sind: nämlich mündig. Dann werden auch keine Bäume mehr nur aus Gründen der Bürokratie verhindert oder gar umgesägt, sondern viele neue gepflanzt, vielleicht sogar mehr als bisher! Die Grundstückseigentümer lieben doch ihre grünen Oasen!

CHRISTIAN RIETSCHEL
Vors. H & G Dresden e.V.

Hinweise zu Energieberatung, Energiepass und Energieausweis

Viele Begriffe, doch was steckt dahinter?

Seit einigen Wochen ist es amtlich, der Bundesrat hat nun auch der Verordnung (VO) zur Energieeinsparung zugestimmt, wobei noch einige Fristen geändert wurden. Gerade weil bis zum Redaktionsschluss die VO noch nicht veröffentlicht vorlag, möchte ich die Gelegenheit nutzen, noch einiges zu erläutern:

Warum ein Energieausweis?

In privaten Haushalten stellen die Heizkosten den größten Anteil an den Betriebskosten. Noch immer wird in Deutschland ein Drittel des gesamten Primärenergieverbrauchs für die Raumheizung und Warmwasserbereitung aufgewendet.

Anders als bei Autos oder Haushaltsgeräten wissen Käufer oder Mieter von Wohnungen und Häusern nur wenig über deren Energiebedarf. Objektive Informationen sind Mangelware, Vergleichsmaßstäbe fehlen. Die Europäische Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden verpflichtet alle Mitgliedsstaaten einen Energieausweis für Gebäude einzuführen. Mit der EnEV 2007 wird die Ausstellung von Energieausweisen auch für Bestandsgebäude schrittweise ab 2008 zur Pflicht. Die Verordnung dient der Umsetzung der EG-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden. Sie bedarf vor dem Inkrafttreten noch der Zustimmung des Bundesrates.

Der Energieausweis soll den Verbraucher objektiv informieren und es ermöglichen, die energetische Qualität von Häusern bundesweit unkompliziert zu vergleichen. Ziel der dena: In Immobilienanzeigen soll künftig so selbstverständlich mit der Energieeffizienz von Gebäuden geworben werden, wie es bei Kühlschränken und Waschmaschinen längst Praxis ist (Quelle: dena – Deutsche Energieagentur). Beim Auto ist es auch längst selbstverständlich, zumindest grob den Verbrauch beim Kauf im Kopf zu haben, auch wenn vielen noch immer Aussehen, Typ, Größe und PS wichtiger zu sein scheinen.

Nur sind eben Häuser nicht so einfach zu beurteilen wie Kühlschränke und Waschmaschinen. Daher auch der ewige Streit um die Ausgestaltung der Energieeinsparverordnung EnEV 2007. Nicht wenige wittern nämlich bereits volle Auftragsbücher, nur zu viele wollen bei der Ausstellung der Energieausweise mitverdienen.

Deshalb ist es wichtig für die Eigentümer von Immobilien, sich zunächst selbst ein gewisses Grundwissen anzueignen und nicht dem erstbesten Anbieter buchstäblich auf den Leim zu gehen. Immerhin mutet das Ganze wie eine riesige ABM für arbeitsuchende Ingenieure an, deren Kosten die Immobilieneigentümer allein zu tragen haben. Deshalb forderte auch der Mieterbund energisch den Bedarfsausweis zur Pflicht zu machen und verurteilt die Verordnung wegen der weitgehenden Wahlfreiheit als halbherzig.

Unterschieden wird in zwei Arten der Erstellung: in Bedarfsausweis und Verbrauchsausweis. Genaue ist der Bedarfsausweis. Der preisgünstigere Verbrauchsausweis wird vereinfacht gesagt, nur aus dem Energieverbrauch der letzten Jahre errechnet.

Wer muss einen Energieausweis(-pass) haben?

- Jeder der ein Gebäude vermietet, verpachtet, verkauft, least.
- Wenn ein Gebäude errichtet oder geändert wird.
- Wenn das beheizte oder gekühlte Volumen eines Gebäudes um mehr als die Hälfte erweitert wurde

Für Wohngebäude mit weniger als 5 Wohnungen mit Bauantrag vor dem 1. November 1977 ist ein Bedarfsenergieausweis erforderlich (Ausnahme: Gebäude erfüllt bereits WSV vom 11. August 1977), jedoch genügt der Verbrauchsausweis, wird er in einer Übergangsfrist bis Mitte nächsten Jahres erstellt.

Für Gebäude mit fünf und mehr Wohnungen kann zwischen Bedarfs- und Verbrauchsausweis gewählt werden. Der Energieausweis ist 10 Jahre gültig (aus: Referentenentwurf EnEV 2007).

Ein Verbrauchsausweis ist also nur dann sinnvoll, wenn definitiv in den nächsten Jahren keine Änderungen am Gebäude vorgenommen werden, da andernfalls Berechnungen der Gebäudehülle und der Anlagentechnik (wird beim Bedarfsenergieausweis durchgeführt) die Grundlage für Sanierungsmaßnahmen sein sollten. Auf jeden Fall sollten die Anbieter und ihre Referenzen genau geprüft werden, bevor der Auftrag zur Erstellung des Energieausweises erteilt wird. Ein Besuch der Energieberatung im Verein vor der Auftragserteilung kann große Enttäuschungen ersparen. Mancher teurer Ausweis entpuppt sich nämlich beim näheren Hinsehen schnell als billiger Verbrauchsausweis.

Dipl.-Ing. (FH) RONALD KRAMER
unabh. Energieberater und
Bauingenieur
CHRISTIAN RIETSCHEL
Vors. H & G Dresden e.V.

Nur ein umfassend erkundeter Baugrund ermöglicht ein standsicheres Haus

8. Fortsetzung

Bauwerksschäden durch Blockdeformationen

Hangbewegungen im Festgestein des Plänermergels besonders der Briesnitzer Schichten werden immer wieder unter den eiszeitlichen Gehängelehmabdeckungen der Geländeoberfläche festgestellt und verursachen an Wohn- und Gesellschaftsbauten zum Teil gravierende Bauschäden.

Diese Bewegungen unter der Geländeoberfläche werden bei routinemäßigen Baugrunderkundungen als fossile Rutschungen oft nicht erkannt. Der Wanderer in der Sächsischen Schweiz kann, wie z. B. in Lohmen, diese sogenannten Blockdeformationen des sächsischen Sandsteines, auch ein Produkt der Kreidezeit, immer wieder beobachten, da hier oberflächliche Abdeckungen fehlen. Komplexe Sandsteinmassive lösen sich hier in ihre natürlichen Kluffkörper auf und gleiten auf tonigen Lockergesteinsschichten im sogenannten Liegenden talwärts. So entstehen Blockfelder mit hangparallelen Zugrissen im Hinterland und Blockspalten mit metergroßen Öffnungsweiten. Was sich so in der Sächsischen Schweiz als filigrane Bergwelt eröffnet, vollzieht sich im festen Plänermergelgestein der Briesnitzschichten an den Hängen der schmalen und tiefen Nebentäler der Elbe, wie z. B. der Zschauke (Bannewitz) oder des Gorbitzbaches im Verborgenen unter den Abdeckungen der eiszeitlichen Gehängelehme. Infolge erneut aktivierter Blockdeformationen z. B. im Tal des Gorbitzbaches ereignen sich an den älteren Wohnbauten der auf den Gehängelehmen vor Jahrzehnten errichteten Wohngebäude immer wieder erhebliche und plötzlich eintretende Beschädigungen (Rissentwicklungen und Abbrüche von Gebäudeteilen). Diese gefährliche Baugrundsituation wurde erst in jüngster Vergangenheit durch entsprechende Schadensanalysen bekannt, da früher Baugrunder-



Blockdeformation im festen Plänermergel unter der Gehängelehmabdeckung im Hangsystem der Zschauke (Dresden-Bannewitz).

tersuchungen kaum durchgeführt wurden. Bemerkenswert muss aber auch, dass aufgrund der oft viele Meter mächtigen eiszeitlichen Gehängelehmabdeckungen bei routinemäßigen Baugrunderkundungen auch gegenwärtig die fossilen Blockdeformationen im festen Plänermergelgestein nicht immer eindeutig erkannt werden. Spätestens wenn der Baugrunderkundler bei den Erkundungsarbeiten seine Ramm- und Rammkernsonden in den leeren, nur luftgefüllten Blockspalten auf Nimmerwiedersehen verliert, sollte er wissen, dass er auf eine tiefe und breite Blockspalte einer fossilen Rutschung gestoßen ist.

Interessante Blockdeformationen im festen Plänermergelgestein wurden bei Bautätigkeiten im Zuge des Autobahnbaues im „Kaitzer Loch“ in mehreren An- und Einschnitten angetroffen. Die Abbildung zeigt einen Einschnitt während des Bauzustandes an der Zschaukebrücke. Die unter den Gehängelehmabdeckungen angeschnittenen und

hohlen Blockspalten haben Öffnungsweiten bis zu 20 cm. Die Blöcke rutschen auf einem gleitfähigen Beckenton in ca. 15 bis 20 m Tiefe und neigen sich unter dem Hangdruck um etwa 30 Grad talwärts. Für Flachgründungen ist diese Baugrundsituation von besonderer Gefährlichkeit, da die Blockdeformationen immer noch nicht abgeschlossen sind. Fossile Blockdeformationen finden sich auch auf den elbwärts geneigten Fluren von Gorbitz. Die Baugrundprofile weisen hier unter den Gehängelehmabdeckungen kompakte unverwitterte Plänermergelschichten auf, die in größeren Tiefen von nahezu parallel zur Geländeoberfläche ausgerichteten stark wasserführenden weichen Plänermergelzersatzschichten mit Mächtigkeiten bis zu 80 cm unterbrochen sein können. Damit sind ideale natürliche Gleitflächen für Hangbewegungen vorgegeben, die bei Einstellung eines Initial (z. B. bei Gleichgewichtsstörungen infolge eines errichteten Bauwerkes) ausgelöst werden können.

Nur zuverlässige Baugrunderkundungen gestatten die richtige Wahl der Bauwerksgründungen. Für größere Bauvorhaben sind das in der Regel Tiefgründungen, die für kleinere Wohnbauten aus finanziellen Gründen infrage stehen. Ein möglicher Verzicht auf das Bauvorhaben vermeidet später böse Überraschungen. Dass die Gorbitzer Plattenbausiedlung zu DDR-Zeiten entstehen konnte, ist der Entwicklung des sogenannten Schachtgreiferverfahrens zur Herstellung tief geführter Gründungskörper zu verdanken. Dieses Verfahren war u. a. den Ergebnissen von zuverlässigen und mit hohem Aufwand betriebenen Baugrunduntersuchungen zu verdanken. Oberflächenparallele Störungen im Festgestein des Plänermergels blieben so auf die Standsicherheit der Wohnbauten ohne Einfluss.

(Fortsetzung)

DR.-ING. WOLFGANG
DITTMANN
Vorst.mgl. H & G Dresden e.V.

VERBRAUCHERZENTRALE SACHSEN

Sachsen: Ab Juli 2007 regional keine Strompreisaufsicht mehr?

Die Verbraucherzentrale Sachsen fragte bei den Stadtwerken Chemnitz, Dresden und Leipzig nach. Mit dem Wegfall der Bundestarifordnung Elektrizität wird es ab 1. Juli 2007 voraussichtlich keine Strompreisaufsicht der Länder mehr geben. Nach Presseberichten sollen bundesweit mehr als 100 Stromversorger zum 1. Juli ihre Preise teilweise bis zu 7 Prozent erhöhen. Bis zum 30. Juni 2007 sind Preiserhöhungen des Allgemeinen Haushaltstarifes aber noch genehmigungspflichtig.

„Das zu wissen, ist vor allem deshalb wichtig, weil ein Großteil der sächsischen Haushalte den Strom noch nach dem Allgemeinen Haushaltstarif (jetzt auch als Grundversorgung bezeichnet) bezieht“, sagt Roland Pause, Energieexperte der Verbraucherzentrale Sachsen. Die Verbraucherzentrale Sachsen nahm dies zum Anlass, bei großen Stromversorgern in Chemnitz, Dresden und Leipzig nachzufragen.

In Dresden sollen die Preise der Stadtwerke bis zum Jahresende stabil bleiben. Das gilt ebenso für den Versorger ENSO Energie Sachsen Ost GmbH (Sitz in Dresden). In Leipzig werden Preissenkungen der Stadtwerke zum 1. Juni durchgeführt, und nach Angaben des Versorgers bleibt dieses Niveau auch für die nächsten Monate stabil.

„Bei der ENVIA Mitteldeutschen Energie AG (Sitz in Chemnitz, Dresden und Leipzig)“, informiert Pause, „mussten wir feststellen, dass ab 1. Juli 2007 in der Grundversorgung der Arbeitspreis um ca. 8,6 Prozent steigt.“ Von den Chemnitzer Stadtwerken erhielt die Verbraucherzentrale die Information, dass es bei den Preisen zum 1. Juli keine Veränderungen geben wird.

Es ist jedem sächsischen Stromverbraucher, der seinen Strom noch nach Allgemeinem Haushaltstarif bezieht, zu empfehlen, bei seinem Versorger die Preiskonditionen für diesen Tarif nach dem 1. Juli zu erfragen. „Bei Preiserhöhungen ist gegebenenfalls ein Vertragswechsel in ein günstigeres Preismodell oder aber sogar generell ein Wechsel des Stromversorgers zu denken“, empfiehlt Pause. Wer bereits einen Sondervertrag hat und einen Wechsel in Betracht zieht, muss die Kündigungsfristen seines laufenden Vertrages beachten.

Fragen Sie im Zweifel auch in der Sprechstunde bei Haus & Grund nach und legen Sie dabei Ihre Unterlagen, also Verträge, bisherige Preise und Preisanmeldungen vor. Telefonisch kann meist nicht viel dazu gesagt werden.

CHRISTIAN RIETSCHEL
Vors. H & G Dresden e.V.