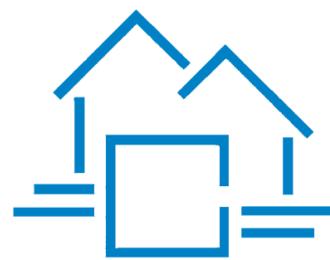


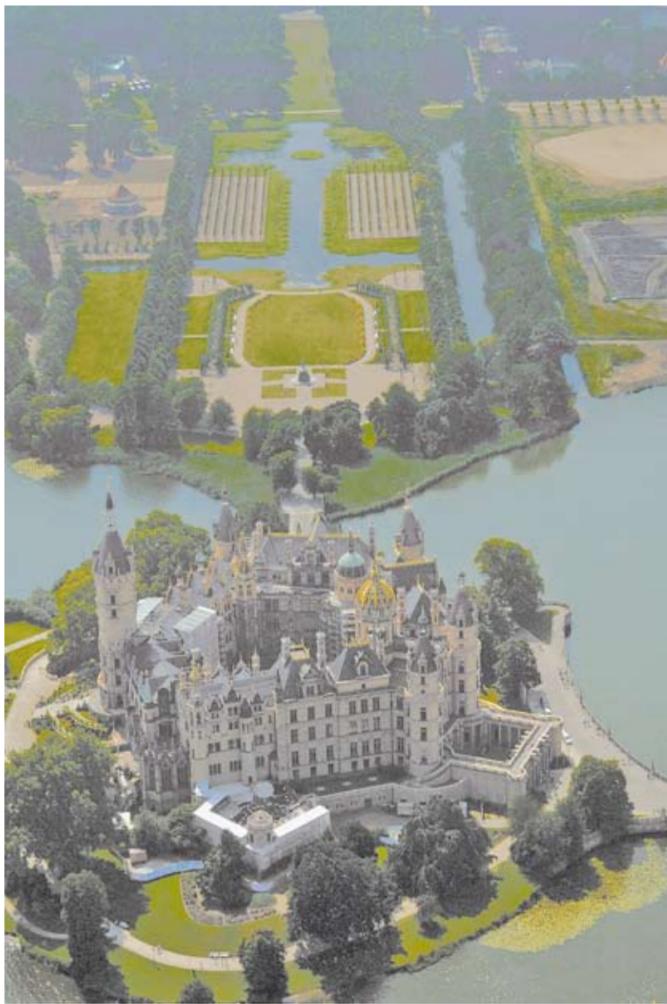
Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e. V.



Eigentümerschutz-Gemeinschaft der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer

Vorbereitungen zur Bundesgartenschau 2009 laufen im Norden auf vollen Touren

Am 23. April 2009 beginnt in Schwerin eine BUGA, wie sie in der über 50-jährigen Geschichte der Deutschen Gartenschauen so noch nicht zu erleben war. Bis zum 11. Oktober 2009 können die Besucher rund um das Schweriner Schloss einen Spaziergang durch die Geschichte der Gartenkunst unternehmen. Die BUGA 2009 wird gefördert durch die EU, die Bundesrepublik Deutschland und das Land Mecklenburg-Vorpommern. Auch der Vorstand von Haus & Grund Schwerin beteiligt sich aktiv an den Vorbereitungen.



Schweriner Bundesgartenschau aktiviert gute Ideen aus Pommern

Die Schweriner Bundesgartenschau 2009 bringt offenbar auch Schwung in andere Landesteile Mecklenburg-Vorpommerns. Der Tierpark Ueckermünde und das Schlosshotel Ralswiek arbeiten als BUGA-Korrespondenzstandorte zusammen. Die beiden höchst unterschiedlichen Anbieter treten gemeinsam als „BUGA-Leuchttürme“ in Pommern auf. Unterstützt werden sie dabei vom Regionalmanagement des regionalen Planungsverbandes Vorpommern. Bereits für Ostern 2008 haben die beiden Korrespondenzstandorte gemeinsam mit dem Spezialreiseanbieter „Fünf-Sinn Kunst.Kultur.Reisen“ und der Serviceagentur „Seestern“ besondere Reiseangebote

zusammengestellt. Auf der Insel Rügen oder am Stettiner Haff können kleine Reisegruppen mehrtägige Touren zu historischen Parks, rekonstruierten Promenaden, Villengärten, Pfarr- und Klostergärten buchen.

BUGA-GmbH begrüßt Zusammenschluss von Außenstandorten in M-V

Schließlich soll erreicht werden, dass der Tourismus in Mecklenburg-Vorpommern mit neuen, attraktiven Angeboten angekurbelt wird. Dabei wird auf die bereits bestehende, gute Zusammenarbeit mit den pommerschen Außenstandorten gesetzt. Bereits im September hatten sich das Schlosshotel Groß Schwansee, das Tagungsschloss Hasenwinkel und das Hotel Schloss Wedendorf zur „Schlössertour Nordwestmecklenburg“ zusammengetan und vermarkten sich über die Agentur Schwerin Plus. Und vom BUGA-Korrespondenzprojekt Schloss Marihn geht die Initiative aus, auch eine „Gartenroute Mecklenburg-Vorpommern“ ins Leben zu rufen.

Das Foto von unserem Haus & Grund-Mitglied Rainer Cordes, einem über die Landesgrenzen hinaus bekannten Pressefotografen, zeigt den zur BUGA 2009 prächtig umgestalteten Schlossgarten rund um das Schweriner Schloss – einer Perle des Nordens von Deutschland.

Bundestag stimmte wieder einmal für eigene Diätenerhöhung

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern betrachtet zweifelnd neue Anhebung der Abgeordneten-Diäten. Diese Selbstbedienungsmentalität ist bei den meisten unserer Mitglieder des Landesverbandes höchst suspekt, da die steuerlichen und erbrechtlichen Daumenschrauben politisch gleichzeitig für den Steuerbürger immer fester gezogen werden.



Während bei unseren bodenständigen Haus- und Wohnungseigentümern in Deutschland über allerlei „Steuerneuerfindungen der Bundesregierung“ die letzten Cents aus den Taschen gezogen werden, fließt davon eine Menge in neue Taschen. Wir meinen – und empfinden kein Neid gegenüber unseren Politikern. Aber es kann wohl in der deutschen Gesellschaft nicht ganz gerecht zugehen, wenn die Bürger immer weniger Lohn erhalten, mehr Jobs im Land einfach wegbrechen und die Menschen für den Euro (trotz dessen momentanen internationalen Höhenfluges) zunehmend weniger Waren und Angebote bekommen. Doch unsere Steuern, die Preise und sonstigen Kosten in allen Bereichen des täglichen Lebens steigen und steigen – nicht jedoch die Mieten und Pachten bei uns im Nordosten. Da wirkt es fast zynisch, wenn sich unsere insgesamt 613 Bundestags-Abgeordneten ihre Diäten in zwei Schritten um insgesamt 9,4 Prozent selbst erhöhen.

So wurden die Einkommen der Parlamentarier seit dem 1. Januar

2008 um 330 auf 7.339 Euro erhöht. Anfang 2009 steigt die Abgeordneten-Entscheidung um weitere 329 Euro auf dann 7.668 Euro im Monat. Jedes Jahr dann einfach so rund fünf Millionen Euro zusätzlich ins Politiker-Säckel! Kein Problem?

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern hält diese Anhebungen der Diäten in Anbetracht der schwierigen Lage vieler Bürger – besonders im Osten Deutschlands – nach diversen Nullrunden als „reinweg unangemessen“. Hinzu kommt, dass die Ruhegelder der Altersversorgung unserer „Volksvertreter“ neu geregelt wurden. Diese Krönung erlauben sich unsere Politiker durch einen neuen „Anspruch auf Altersversorgung“. Sie sollen bereits nach einem statt wie bisher nach acht Jahren Parlamentszugehörigkeit die Ruhegelder erwerben. Und dann wird künftig wieder in Berlin aufs Neue gefragt: „Wo kommen denn nur die vielen „Protestwähler“ her?“ Diese Frage steht dann wohl außer Zweifel.

Verabschiedung von und großen Dank an Gerd Schneider

Liebe Mitglieder und Freunde von Haus & Grund, war Ihnen als Eigentümer oder Vermieter in Mecklenburg-Vorpommern bislang eigentlich aufgefallen, wie gleichberechtigt wir privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer des Landes im Vergleich zu den übrigen deutschen Bundesländern in den öffentlich-rechtlichen Hörfunk- und Fernsehsendungen des Landes verankert waren? Wohl kaum, denn die meisten Mitglieder denken, das sei völlig normal – oder eben Zufall. Doch dies ist keinesfalls im übrigen Deutschland überall gleich.

Ein Grund: Wir hatten uns als eingetragener „Haus- und Grundeigentümerverschein“ gleich nach 1990 um eine Mitarbeit in den Gremien der neuen öffentlich-rechtlichen Medien des damals noch jungen Bundeslandes M-V bemüht. Laut NDR-Rundfunkstaatsvertrag bestand danach für unsere Organisation die Möglichkeit, einen Haus & Grund-Vertreter im Landesrundfunkrat von Mecklenburg-Vorpommern einzubringen. Seitdem vertreten wir dort aktiv die Interessen unserer Mitglieder und verhindern so auch die Diskriminierung der Eigentümer, wie es in vielen anderen Hörfunk- und Fernsehsendern leider fast täglich üblich ist.

Viel zu verdanken haben wir dabei alle dem langjährigen Direktor des NDR-Landesfunkhauses von Mecklenburg-Vorpommern, Gerd Schneider, der sich seit dem Jahr 1992 für einen gleichberechtigten Standard an Beteiligungen aller Parteien, Gruppierungen und Organisationen aus Mecklenburg-Vorpommern im öffentlichen Hörfunk und dem Fernsehen einsetzte. Kürzlich – zum Ende des Jahres 2007 – nahm er aus Altersgründen Abschied von seiner Direktortätigkeit beim Landesfunkhaus des NDR in Schwerin. Groß war der Strom von Gästen, die

ihm für das Geleistete dankten, seine Fachkompetenz und seinen unermüdlichen Einsatz für die Demokratie in Mecklenburg-Vorpommern besonders lobten.

Wir von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern als Vertreter des Landesrundfunkrates gehörten dazu, denn ein Verdienst von Gerd Schneider war es, dass sich nach über 15 Jahren NDR ein Heimatsender erster Güte mit seiner unbestechlichen Kontinuität und Normalität im öffentlichen Leben Mecklenburg-Vorpommerns und im Bewusstsein unserer Menschen fest verankert hat.

Der Abschied war zugleich Neubeginn, denn zu seiner Nachfolgerin wurde die gebürtige Stralsunderin Elke Haferburg berufen, die nun das Schicksal des öffentlichen Senders ihrer Landsleute im Nordosten Deutschlands lenkt. Elke Haferburg versprach, weiter auf der Spur zu bleiben, dass sich die NDR-Programme den Besonderheiten, Schönheiten, aber auch Problemen des Landes und seiner Regionen weiterhin widmen. Ein weiterer Schwerpunkt ihrer Arbeit soll es sein, die Funktion des Norddeutschen Rundfunks als verbindendes Element um die Verständigung von Ost und West für ganz Norddeutschland weiter zu stärken.

Mit weltoffenen, erfahrungsträchtigen Abschiedsworten äußerte Gerd Schneider: „Es war eine wunderbare Zeit, eine faszinierende Aufgabe, ich durfte gestalten, ich habe mich eingemischt, habe manches bewegt, bin vielen auf die Füße getreten, bitte um Nachsicht für meine Fehler und leiste Abbitte für ggf. ungerechtes Handeln. In Stunden des persönlichen Rückblicks der vergangenen Zeit habe ich mir die Frage gestellt, was hat mich geprägt, was waren die wichtigsten Momente meines Berufslebens? Ich bin an der Graswurzel

der Gesellschaft aufgewachsen. Nicht an der des edlen Rasens, eher dort, wo die Wildkräuter wuchsen auf den Brachen der Nachkriegszeit. Meine Urgroßeltern, ich habe ihnen viele Jahre im Henkelmann das Mittagessen gebracht, waren Tagelöhner.

Das hat mich Bescheidenheit gelehrt. Herangewachsen bin ich mit der Erfahrung aus einem Obdachlosenheim, das meine Großmutter führte. Hier landete das Strandgut des Krieges an – in den Augen der anderen, der gesellschaftliche Restmüll. Das hatte mir Bodenhaftung beigebracht.

Ausgelöst durch einen meiner journalistischen Berichte, wurde einmal der Bundestag aus den Sommerferien geholt. Dabei hatte mir ein Verfassungsrichter nur das Grundgesetz erklärt. Da habe ich gelernt, wie der politische Alltag funktioniert. Meine Arbeit als junger Journalist war bestimmt von Themen der RAF-Zeit. Der Riss in der Gesellschaft. Ich habe gelernt, wie Geschichte so schrecklich nachwirken kann.

Eine meiner Reisen führte mich später nach Kalkutta in ein von

Cholera heimgesuchtes Flüchtlingslager. Es waren Tausende. Das hat mir das Wort Gnade erklärt und nach einem Interview mit Mutter Theresa habe ich das Wort Güte besser verstanden.

Als ich irakischen Kriegsgefangenen in einem kurdischen Lager begegnete, habe ich in ihren Augen den Begriff Hoffnung gelesen.

In Beirut habe ich, als gerade die Autobomben erfunden waren, den Unterschied zwischen Furcht und Angst begriffen und an mir selbst erfahren, wie im Angesicht eines Massakers Entsetzen und Ohnmacht in Wut und Hass umschlagen können.

Nun will ich nicht den Eindruck erwecken, mein Journalistenleben sei nur von Elend und Bitternis geprägt. Es war eine große Bandbreite, es waren nicht nur die Hütten, auch die Paläste, die ich gesehen habe. Es ist die persönliche Erfahrung der Kluft. Ich habe gelernt hinzusehen, hinzuhören, Zweifel zuzulassen, sich zu vergewissern. Ob es mir immer gelungen ist, stelle ich infrage.



Elke Haferburg (links) wurde als Nachfolgerin von Gerd Schneider neue Landesfunkhaus-Direktorin.

Das gilt auch für den anderen großen Lebensabschnitt, der mit Mecklenburg-Vorpommern verbunden ist. Meine erste Begegnung mit dem östlichen Teil Deutschlands hatte ich während meines Wehrdienstes. Ich musste allerlei Daten über die NVA, Kommando Grenze sammeln und sie auf Karteikarten übertragen. Geschichten über betrunkenen Offiziere wurden besonders gern genommen.

Und welche Ironie der Geschichte, auf einmal war ich mittdrin im Alltag der Nach-DDR-Gesellschaft, einer Gesellschaft, in den Widersprüchen der Geschichte gefangen, unsicher und leicht verletzbar. Erst im Laufe der Jahre wurde mir bewusst, wie sich das Selbstverständnis auch aus der Abgrenzung zur BRD definiert hatte – und warum wir uns so missverstanden.

Der heutige äußere Anschein der Einheit verdeckt die immer noch vorhandenen Bruchstellen im Innern. Es ist die Geschlossenheit der Erfahrung, entstanden durch die stetige Teilnahme am regulierten und reglementierten gemeinsamen Handeln, die dem individualistischen Lebensentwurf einer fragmentierten Gesellschaft des Westens gegenübersteht. Das darf nicht als gegenseitiger Vorhalt genommen werden. Sich zuhören ohne den üblichen Anfangsverdacht bringt den gegenseitigen Gewinn und die Chance einer gemeinsamen Erfahrung.

Ich empfinde es als eine Herausforderung, wenn sich immer noch ein nennenswerter Teil der Bevölkerung die Mauer zurückwünscht, wenn die Akzeptanz des demokratischen Systems nachlässt, wenn in der Idylle der Nostalgie Halt gesucht wird, wenn jungen Menschen die einfachsten Grundkenntnisse der jüngsten Geschichte fehlen, wenn gesellschaftliche Verwahrlosungerscheinungen zunehmen. Eine

offene Tür für Demagogen – und die sind schon unterwegs. Was mich in diesen 15 Jahren gerade deshalb so bereichert und ermutigt hat, war die Gemeinsamkeit der Erfahrung im NDR und in ganz unterschiedlichen Teilen der Gesellschaft. Dafür bin ich dankbar, für die Unterstützung, die Verlässlichkeit, das Verständnis und die menschliche Nähe, die Freundschaften begründet und eine tiefe Bindung zu diesem Land hergestellt haben. Es waren bewegte und bewegende Zeiten. Ich habe diese Aufgabe gerne gemacht, es ist so etwas, wenn ich mir das Wort erlauben darf – wie ein Lebenswerk entstanden. Das ist ein Geschenk, über das ich mich freue, umso mehr, als ich dieses Haus bei meiner Nachfolgerin Elke Haferburg in guten Händen weiß. Viel Glück – und allen Menschen im Land alles Gute.“

Seinen bewegenden Worten haben wir nichts hinzuzufügen.

Erwin Mantik,
Ehrenpräsident H&G M-V



Der Vorstand des Landesverbandes und die Redaktion wünschen allen Mitgliedern einen guten Start ins neue Jahr 2008.

Unser Zeitungsmaskottchen wünscht außerdem allen Geburtstagskindern und Jubilaren viel Glück, Erfolge und gute Gesundheit.

Neues Zinsangebot im KfW Wohneigentumsprogramm

Hinweise zu Änderungen und Erweiterungen in wohnwirtschaftlichen Programmen

Die KfW informierte uns über Verbesserungen in den wohnwirtschaftlichen Programmen.

Zurzeit bieten wir eine Laufzeit von 30 Jahren mit Zinsbindungsfristen von 5 bzw. 10 Jahren. Die Laufzeitstruktur wird nunmehr marktüblich gestaltet und in Analogie zu den anderen wohnwirtschaftlichen Programmen nach Laufzeiten differenziert. Außerdem werden wir dem Endkreditnehmerwunsch nach noch langfristiger Zinssicherheit Rechnung tragen und eine Zinsbindungsfrist von 15 Jahren einführen. Die zukünftige Struktur sieht wie folgt aus:

- Laufzeit bis zu 20 Jahre, mit Zinsbindungsfristen von 5, 10 und 15 Jahren,
- Laufzeit bis zu 35 Jahre, mit Zinsbindungsfristen von 5, 10 und 15 Jahren.

Des Weiteren wird die Programmnummer 126 entfallen.

Zukünftig wird es neben der Programmvariante Genossenschaftsanteile (Programmnummer 134) nur noch die Programmnummer 124 geben.

Ausweitung der bereitstellungsprovisionsfreien Zeit im KfW-Wohneigentumsprogramm und im Programm Wohnraum Modernisieren (Standard)

Für Zusagen ab dem 01.02.2008 wird sich die bereitstellungsprovisionsfreie Zeit verlängern. Bereitstellungsprovision wird dann beginnend zwei Bankarbeitstage und vier Monate nach Zusagedatum für noch nicht abgerufene Kreditbeträge in Rechnung gestellt.

KfW-Wohneigentumsprogramm: Programmvariante Genossenschaftsanteile (134)

Eine fristgerechte Antragstellung ist ab sofort bei Antragstellung vor Zahlung der gezeichneten Genossenschaftsanteile ausreichend. Die Laufzeit der Darle-

hen beträgt zukünftig bis zu 20 Jahre, mit Zinsbindungsfristen von 5, 10 und 15 Jahren.

Erweiterung des Zinssicherungszeitraums

Der Zinssicherungszeitraum wird von 8 auf 10 Bankarbeitstage erweitert. Dies gilt für folgende Programme:

- KfW-Wohneigentumsprogramm
- Wohnraum Modernisieren Standard
- Wohnraum Modernisieren ÖKO PLUS
- Ökologisch Bauen
- CO₂-Gebäudesanierungsprogramm
- Solarstrom Erzeugen.

Die durchleitende Bank oder der Finanzvermittler verwendet zur Reservierung der Zinskonditionen das Formular 140032 „Konditionenreservierung für KfW-Darlehen“.

Die oben genannten Änderungen der Programmbedingungen gelten grundsätzlich für alle Anträge ab dem 01.02.2008 (Antragseingang bzw. Eingang der Konditionenreservierung im Hause der KfW). Die Verlängerung des provisionsfreien Zeitraums gilt für alle Zusagen ab dem 1. Februar 2008. Die Zinssätze für die neuen Laufzeiten, die geänderten Merkblätter und das Formular für die Konditionenreservierung werden wir rechtzeitig im Internet veröffentlichen.

Fragen zum Produkt- und Serviceangebot der KfW Bankengruppe: Die Infocenter sind montags bis freitags von 7:30 Uhr bis 18:30 Uhr erreichbar. Allgemeine Servicenummer: 01801/241124. Förderprodukte in den Bereichen Wohnwirtschaft, private Umweltschutzinvestitionen, Infrastruktur und Soziales sowie Bildungsförderung. Servicenummer 01801/335577.

Vortrag zu Sicherheitsfragen rund um das Haus in Hagenow

Die Kriminalitätsrate steigt stetig an. Dies hat verschiedene Gründe. Eine zunehmende Verrohung der Sitten, das immer stärker werdende soziale Gefälle, der steigende Konsum von Drogen usw. bilden die Hauptursachen.

Die hieraus resultierende Frage für Hauseigentümer: Wie schützen wir uns und unser Eigentum? Diese Fragen beantwortete vor Hagenower Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern der Kriminalhauptkommissar Schubbe, von der kriminalpolizeilichen Beratungsstelle Schwerin.

In seinem am 28. November 2007 vor interessierten Mitgliedern von Haus & Grund im Hagenower Gasthof „An der Söring“ gehaltenen interessanten Vortrag zur „Sicherheit rund um das Haus“ erläuterte er, dass bauliche, mechanische und elektronische Einrichtungen wesentlich mit dazu beitragen, dass ein erheblicher Teil der Einbrüche bereits im Versuchsstadium steckenbleibt. Die Sicherheit des Gebäudes fängt bereits mit

dem Sicherheitsstandard bei der Haustür an und sollte nicht an den Nebeneingangs- oder Kellertüren aufhören. Ungebetene Gäste dringen dort in das Haus ein, wo diesem Schutzvorkehrungen fehlen oder diese unzureichend ausgelegt sind.

Viele Einbrecher sind auf eine schnelle Beute aus und geben auf, sowie sie auf zähen Widerstand bzw. zuverlässige Sicherheitseinrichtungen stoßen. Das nachträgliche Erhöhen des Einbruchschutzes an Fenstern und Türen wurde an soliden bildlichen Darstellungen vorgestellt und erläutert. Weiterhin gehörten die Einbruchsthemata wie „Schlüssel Schlagen“ oder „Nadel – Picking“ zu den Ausführungen. Mit viel Beifall bedankten sich die Teilnehmer der Versammlung beim Referenten Kriminalhauptkommissar Schubbe für seinen umfangreichen Vortrag. Weitere Informationen können Sie in der Geschäftsstelle des Vereins Haus & Grund Hagenow erhalten.

Günter Westendorf
Vorsitzender H&G Hagenow

Vermögensnachfolge: Zu wenige erschaffen eigenes Testament

Nicht einmal die Hälfte aller über 60-jährigen Deutschen hat bislang seinen letzten Willen in einem Testament oder Erbvertrag zu Papier gebracht und nur knapp ein Viertel der Menschen hat seine Vermögensnachfolge schriftlich geregelt. Das ergab die Auswertung einer bundesweiten Infratest-Umfrage. Mitte 2007 wurden Menschen ab 18 Jahren in Privathaushalten zu Erbschaftsthemen befragt.

Das Thema Vermögensnachfolge behandeln die meisten Deutschen noch immer stiefmütterlich. Eine letztwillige Verfügung haben im Bundesdurchschnitt nur 25,8 Prozent der Befragten getroffen. Männern scheint die Regelung der Erbfolge tendenziell etwas wichtiger zu sein als Frauen (27 zu 24,6 Prozent). Selbst unter den über 60-jährigen haben nur 48,1 Prozent ein Testament oder einen Erbvertrag verfasst. Die Vermutung, dass die

Besserverdiener eher eine letztwillige Verfügung treffen, wurde nicht bestätigt. Bei einem monatlichen Netto-Haushaltseinkommen von über 2.500 Euro liegt die Quote bei 29,1 Prozent, bei 2.000 bis 2.500 Euro beträgt sie sogar 30,6 Prozent und bei 1.000 bis 1.500 Euro immerhin noch 29 Prozent.

Vorweggenommene Erbfolge liegt im Trend

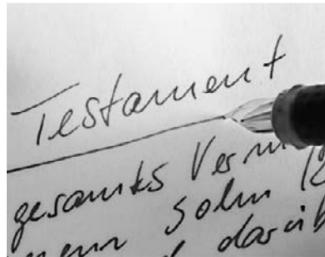
Der Steuerdruck offenbart eine interessante Entwicklung. Auf die Frage „Würden Sie schon zu Lebzeiten nennenswertes Vermögen auf die nächste Generation übertragen, damit diese Steuern spart?“, antworteten 71,7 Prozent der Bürger mit „Ja“ und nur 23,2 Prozent mit „Nein“. Mit zunehmendem Alter nimmt die Bereitschaft allerdings deutlich ab: Sind unter den 30- bis 39-Jährigen noch überdurchschnittliche 79,7 Prozent der Befragten

für die vorweggenommene Erbfolge, so sprechen sich die über 60-Jährigen nur noch mit 61,7 Prozent dafür aus.

Das Deutsche Forum für Erbrecht e.V. ist nach eigenen Angaben die größte und bekannteste Erbrechtsinstitution in Deutschland. Seit elf Jahren informiert es die Öffentlichkeit über Erbrecht und Vermögensnachfolge. Mehr Informationen gibt unter www.erbrechtsforum.de.

Pflichtteilsentziehung: Widersinnige Änderung!

Laut Veröffentlichung des Bundesjustizministeriums soll künftig ein „ehrloser oder unsittlicher Lebenswandel“ kein Grund mehr für die Pflichtteilsentziehung von Erbschaften sein. Stattdessen verlangt man eine rechtskräftige Verurteilung wegen einer vorsätzlichen Straftat zu einer Freiheitsstrafe von mehr als einem Jahr ohne Bewährung.



Diese krasse Form der Fremdbestimmung über das Privateigentum lehnt Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern kategorisch ab, da damit die staatliche Einwirkung auf die Privatautonomie und Testierfreiheit zu sehr eingeschränkt würden. Es gebe immer wieder äußerst drastische Fälle von Fehlverhalten potenzieller Erben, die vor Gerichten zwar zu keiner Strafe führen, in denen es dem Erblasser aber möglich sein müsste, den Pflichtteil zu selbstbestimmend zu entziehen. (hw)

Haus & Grund M-V: Wir müssen Kinder noch besser schützen

Liebe Leser, in den letzten Monaten haben deutschlandweit fürchterliche Vorfälle der Kindesmissachtung und Gewalt gegen diese Schwachen zu einer erheblichen Anzahl von Todesfällen bei Kindern geführt. So auch in Mecklenburg-Vorpommern.

Der Bundestag hat sich jetzt einmütig für einen verbesserten Kinderschutz ausgesprochen. Als Reaktion auf die jüngsten Fälle von Gewalt gegen Kinder in verschiedenen Bundesländern verabschiedete das Parlament das Programm für Kinderschutz. Auch Haus- und Wohnungseigentümer sollten allein aus moralisch-ethischen Gründen in ihrem Umfeld darauf achten, dass es Kindern einfach besser geht. Das Wohnumfeld muss einfach noch kinderfreundlicher werden und alle Bewohner – gleich

ob Vermieter, Eigentümer oder Mieter – sollten ihre Augen und Ohren offen halten. Denn wenn es gegen Gewalt und Vernachlässigung sowie um das Leben von Kindern geht, denunziert man nicht, sondern handelt und hilft im Sinne der Schwachen humanistisch.

Künftig sollen zyklische Vorgesorgeuntersuchungen von Kindern zur Pflicht werden. Die Bundesregierung wolle gemeinsam mit den Ländern Maßnahmen und Anreize prüfen, um die Eltern stärker dazu zu bewegen, ihre Kinder zu Vorgesorgeuntersuchungen zu bringen. Erwogen wird etwa, Eltern aller Kinder zu solchen Untersuchungen einzuladen, um Risikofamilien frühzeitig Hilfen anbieten zu können. Ein weiterer Punkt sieht vor, eine systematische Verzahnung von Ge-

sundheits-, Kinder- und Jugendhilfe zu verwirklichen. Zudem sollen bei der Polizei spezielle Kinderschutzstellen eingerichtet werden. Es wäre auch nicht schlecht, wenn in von uns öffentlich ausgehängten Hausordnungen nicht nur Telefonnummern der Polizei und Feuerwehr, sondern auch für regionale Ansprechpartner des Kinderschutzes zukünftig mit eingestellt würden. Helfen Sie mit!

Mehr Grundrechte für Kinder?

Kinder werden auch heute schon in der Verfassung erwähnt: Artikel 6 des Grundgesetzes stellt Ehe und Familie unter den besonderen Schutz des Staates. In dem Artikel steht auch, dass Kinder nur dann von den Erziehungsbe-

rechtigten getrennt werden können, wenn diese versagen oder die Kinder aus anderen Gründen zu verwahrlosen drohen.

Die Bundesregierung möchte künftig in Artikel 6 einen zusätzlichen Absatz mit folgendem Wortlaut einfügen: „Jedes Kind hat ein Recht auf Entwicklung und Entfaltung seiner Persönlichkeit, auf gewaltfreie Erziehung und auf den besonderen Schutz vor Gewalt, Vernachlässigung und Ausbeutung. Die staatliche Gemeinschaft, zu der auch die Hausgemeinschaft gehören kann, achtet, schützt und fördert die Rechte des Kindes und trägt Sorge für kindgerechte Lebensbedingungen.“ Dem können wir als Organisation Haus & Grund nur einhellig zustimmen.

Ihr Erwin Mantik
Ehrenpräsident H & G M-V

Keine Leichtgläubigkeit vor einem Mietvertragsabschluss

Mietervereine empfehlen öffentlich, wie man Vermieter „mustergültig“ belügen sollte

Recherchiert man bei Vereinen des Mieterbundes im Internet, findet man bei einigen Mietervereinen klare Empfehlungen, wie ein potenzieller Mieter seinen künftigen Vermieter betrügen sollte: Man verweist dabei auf „Unzulässige Fragen des Vermieters, die nicht – oder entsprechend falsch beantwortet werden sollten“.

Dazu gehören Fragen, wie z. B.: „Hatte der Mieter bereits eine eidesstattliche Versicherung abgegeben?“, „Wie verlief sein altes Mietverhältnis?“, „Warum wurde das alte Mietverhältnis beendet?“ etc.

Mieter werden informiert, dass Vermieter über folgende Fragebereiche nur mit dem Vorvermieter sprechen dürfen, wenn die künftigen Mieter dem zugestimmt hätten:

- Ermittelt die Staatsanwaltschaft gegen den Mieter?
- Beruf, Bildungsstand,
- Bankverbindungen,
- Rechtsschutzversicherung,
- Vorstrafen,
- Mitgliedschaft im Mieterverein,
- Mitglied welcher Partei,
- Aufenthaltsberechtigung,
- künftige Familienplanung,
- Staatsangehörigkeit des Ehepartners,
- Hobbys,
- Wohnstil.

Nach wie vor steht das Bundesverfassungsgericht zu oft auf der Seite des Mieters und dehnt dessen Rechte trotz dieser eigenartigen moralischen Wahrheitsnormen immer weiter aus.

Man stelle sich vor: Hat ein Mieter z. B. verschwiegen, dass er wegen Geistesschwäche entmün-

digt worden ist, reicht dies allein nicht aus, dass der Vermieter den neu abgeschlossenen Mietvertrag kündigt! In anderen Fällen bekamen allerdings Vermieter ihr gutes Recht.

Beispiel

So hatte eine junge Frau dem künftigen Vermieter vor Abschluss des Vertrages gesagt, sie sei als „Fingernageldesignerin“ tätig und verdiene gut. Daraufhin sei es zum Mietvertragsabschluss gekommen. Später habe der Eigentümer jedoch erfahren, dass die angebliche Fingernageldesignerin sich lediglich um eine derartige Stelle beworben hatte und tatsächlich Sozialhilfeeempfängerin war. Die Mieterin habe dann darauf verwiesen, dass sie ungeachtet ihrer Schwindelei

durchaus in der Lage sei, ihren finanziellen Verpflichtungen nachzukommen.

Doch das Gericht erklärte den Mietvertrag für nichtig. Es sei das Recht eines jeden wirtschaftlich denkenden Vermieters, sich über die Zahlungsfähigkeit seines künftigen Mieters zu informieren. Falsche Angaben oder dreiste Lügen müsse er sich dabei nicht bieten lassen. Die Mieterin musste umgehend die Wohnung räumen. (Amtsgericht Saarlouis Aktenzeichen: 29 C 739/99)

Haus & Grund rät: In jedem Fall lohnt es sich, nach dem Aufdecken von Schwindeleien eines Mieters die Beratungsstelle im regionalen Haus & Grund-Verein aufzusuchen, damit man auf derartige Verhalten eines Mieters juristisch korrekt reagieren kann.

Schonfrist bei Schenkungen endet 2008

Bald fallen die schenkungsteuerlichen Vergünstigungen beim Vererben oder Verschenken von Immobilien. Wer seinen Kindern oder Lebenspartnern noch schenkungsrechtliche Vorteile ermöglichen will, hat nur bis Ende des Jahres 2008 Zeit. Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern rät dringend, dass man sich vor einer Schenkungsaktion steuerlich konkret und einzelfallbezogen beraten lassen sollte.

Wie wir bereits in unseren vormonatlichen Ausgaben der Zeitung mitteilten, hatte das Bundesverfassungsgericht die derzeit noch begünstigte Vererbung oder Verschenkung von Immobilien für verfassungswidrig erklärt. Als Folge musste der Gesetzgeber bis zum 31. Dezember 2008 für eine Neuregelung Sorge tragen, welche sich künftig an den tatsächlichen „Verkaufs- bzw. Verkehrswerten der Immobilie“ orientiert. Somit fällt in Kürze die bislang bewährte Form einer schenkungsteuerlichen Vergünstigung bei Immobilienübertragungen.

Danach werden Geldbeträge, die vom Schenker an den Beschenkten mit der Auflage gemacht werden, damit ein vorher genau bezeichnetes Grundstück oder eine Immobilie zu erwerben, für die Besteuerung nicht mit dem Nominalbetrag des Geldbetrags bewertet.

Für sie gilt dann der Wert des mit der Schenkung erworbenen Grundstücks. Dieser Wert erreicht im Bundesdurchschnitt aber nur 51 Prozent des tatsächlichen Werts. Darin genau hat das Bundesverfassungsgericht die Ungleichbehandlung gesehen. Deshalb lassen sich vor einer entsprechenden Gesetzesänderung häufig noch beträchtliche Steuern einsparen.

Stellt z. B. ein Großvater seinen Enkeln beispielsweise 100.000 Euro zum Erwerb eines vorher

genau bestimmten Bauplatzes zur Verfügung, so bleiben die Schenkungen steuerfrei, da Enkel einen Freibetrag von 51.200 Euro genießen. Bei tatsächlichem Wertansatz hingegen müssten die Enkel demnächst rund 3.500 Euro an Schenkungsteuern zahlen. Erb- und Steuerfachanwälte finden dieses Verfahren auch besonders interessant für Lebensgefährten. Denn sie fallen in die ungünstige Steuerklasse mit einer hohen Steuerprogression.

Stellt ein Freiberufler seiner Lebensgefährtin z. B. einen Betrag von 350.000 Euro zur Verfügung, muss diese nach Abzug eines Freibetrags von nur 5.200 Euro noch 344.800 Euro mit beispielsweise 29 Prozent versteuern, mithin 99.992 Euro. Verpflichtet er aber seine Lebensgefährtin, mit dem Betrag ein vorher genau bestimmtes Einfamilienhaus zu erwerben, fallen dafür nur rund 39.000 Euro an Steuern an. Ersparnis: rund 60.000 Euro.

Wichtig ist, dass der Schenker das Geld für ein genau bestimmtes Grundstück zur Verfügung stellt. Denn: Eine Schenkung mit dem Hinweis, irgendein Grundstück zu erwerben, wird in der Regel steuerlich nicht anerkannt.

Gleiches gilt auch, wenn der Beschenkte den Erwerb aus eigenen Mitteln finanziert und der Schenker das Geld zur späteren Ablösung von Krediten zur Verfügung stellt. Denn auch hier hat der Beschenkte den vollen Nominalbetrag zu versteuern. Vor diesem Hintergrund empfehlen Experten, solche Maßnahmen nur nach steuerlicher Beratung zu treffen. Im Hinblick auf die Änderungen sollte diese dann auch nicht auf die lange Bank geschoben werden, denn die nächsten 12 Monate bleiben uns lediglich noch als Frist.

H&G M-V

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) 2 07 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.

So kommen Briefe des Vermieters sicherer beim Mieter an

Einfacher Brief

Oft ist eine Korrespondenz bereits mit einfachem Brief erledigt. Das ist in der Regel auch ausreichend, denn nicht jeder Meinungsaustausch hat rechtliche Auswirkungen. Wenn Sie z. B. Ihrem Mieter schreiben, dass dessen Kündigung unwirksam ist (z. B. weil nur einer von mehreren Mietern gekündigt hat), so ist dies lediglich ein Hinweis, bei dem es egal ist, ob er nun Ihrem Mieter zugeht oder nicht. Die Kündigung ist von vornherein unwirksam, unabhängig davon, ob Sie dies nun rügen oder nicht.

Geben Sie jedoch Erklärungen ab, die rechtliche Konsequenzen haben, reicht ein einfacher Brief nicht aus. Bei dieser Versendungsart können Sie nie nachweisen, dass der Mieter Ihren Brief auch erhalten hat. Selbst die Tatsache, dass Ihr Brief nicht an Sie zurückgekommen ist (z. B. mit dem Postvermerk „Empfänger unbekannt“), beweist noch lange nicht, dass er den Empfänger erreicht hat.

Einschreiben mit Rückschein

Besser ist es, wichtige Briefe per Einschreiben/Rückschein zu versenden. Die Betonung liegt hier auf dem Wort „Rückschein“. Das bloße Einschreiben hilft Ihnen hier wenig: Sie können im Zweifel zwar den Einlieferungsschein vorweisen, der beweist, dass Sie ein Einschreiben aufgegeben haben, über den Zugang des Briefes beim Empfänger sagt diese Quittung jedoch nichts aus. Und etwaige Nachforschungsaufträge bei der Post gehen häufig ins Leere. Erst wenn Sie den vom Empfänger unterschriebenen Rückschein zum Einschreiben erhalten, können Sie davon ausgehen (und damit auch beweisen), dass Ihr Mieter Ihren Brief erhalten hat.

Nun kommt es ja nicht selten vor, dass der Empfänger eines Einschreibens mit Rückschein nicht zu Hause ist, wenn der Postbote den Brief zustellen will. Dann wird in den Briefkasten eine Aufforderung eingeworfen, bei der Post ein dort niedergelegtes Schriftstück abzuholen. Dieser Hinweis ersetzt nicht den Zugang des Schreibens selbst! Wenn jetzt der „clevere“ Mieter davon ausgeht, dass ein Einschreiben selten etwas Gutes verheißt, und Ihren Brief nicht von der Post abholt, bekommen Sie diesen nach etwa zwei Wochen mit dem Postvermerk „Lagerfrist abgelaufen“ wieder zurück.

In diesem Fall ist Ihr Schreiben nicht zugegangen! Lediglich dann, wenn Ihr Einschreibebrief mit dem Postvermerk „Annahme verweigert“ an Sie zurückgeht, ersetzt der Zustellungsversuch die tatsächliche Zustellung.

Die Versendungsart „Einschreiben/Rückschein“ ist also dort eine zuverlässige Sache, wo Sie den Rückschein vom Empfänger unterschrieben zurückerhalten. Dann haben Sie die Quittung für den Erhalt Ihres Briefes. Die spätere Einwendung des Empfängers, zwar ein Einschreiben von Ihnen erhalten zu haben, aber mit einem ganz anderen Inhalt (auch das kommt in der Praxis manchmal vor!), lässt sich meistens leicht widerlegen. Geht an Sie jedoch nicht der Rückschein, sondern das ganze Schreiben zurück, ist Ihr Brief dem Mieter nicht zugegangen mit dem Ergebnis, dass alle dort enthaltenen Ausführungen ins Leere gehen und auch etwaige Fristen (z. B. Ankündigungsfristen für Modernisierungsmaßnahmen, Zustimmungsrufen bei Mieterhöhungen, Kündigungsfristen) nicht zu laufen beginnen.

Persönliche Übergabe gegen Empfangsbekanntnis

Auf der sicheren Seite sind Sie, wenn Sie Ihren Brief persönlich übergeben und sich auf der Zweitschrift vom Empfänger den Erhalt mit dessen Unterschrift bestätigen lassen. Dann haben Sie einen gerichtsfesten Nachweis, dass Ihr Brief auch angekommen ist. Das jetzt noch einzig denkbare Gegenargument, dass die Mieter-Unterschrift unter der Empfangsquittung gefälscht sei, lässt sich in der Praxis leicht widerlegen. Allerdings müssen Sie für diesen Zugangsnachweis in direkten Kontakt mit Ihrem Mieter treten, was gerade bei unangenehmen Schreiben nicht jedermanns Sache ist und erst recht bei problematischen Mietern gern vermieden wird. Auch können Sie natürlich Ihren Mieter nicht zwingen, Ihnen irgend etwas zu unterschreiben.

Zustellung durch Boten

Es ist schon erstaunlich, dass die meisten Vermieter auf die nächstliegende Möglichkeit, einen Brief nachweisbar zugehen zu lassen, nicht kommen: die Zustellung durch Boten. Dabei ist dies die einfachste, schnellste, zuverlässigste und meist auch billigste (abhängig davon, ob Sie dem Boten nur „Dankeschön“ sagen oder ihn zum Dank zu einem Fünf-Sterne-Essen einladen) Art,

ein Schreiben nachweisbar zugehen zu lassen und alle Tricks des Empfängers zu umgehen.

Als Bote geeignet ist grundsätzlich jede Person, die lesen und schreiben kann. Das kann durchaus auch ein etwas älteres Kind sein, das aber schon so „erwachsen“ sein muss, dass es weiß, wofür es geht. Bote kann auch ohne weiteres ein Familienangehöriger sein. Ausgeschlossen sind lediglich Personen, die gleichzeitig selbst Vermieter im Rahmen des betroffenen Mietverhältnisses sind. Sind z. B. Sie gemeinsam mit Ihrer Ehefrau „der Vermieter“, können Sie natürlich nicht diese als Boten losschicken. Oder, besteht „der Vermieter“ aus einer Erbengemeinschaft, kann nicht ein Mitglied dieser Erbengemeinschaft als Bote für ein Vermieterschreiben fungieren. Grund für diesen Ausschluss ist die Tatsache, dass dieser „Bote“ im Rechtsstreit als Vermieter Kläger oder Beklagter wäre und nicht in eigener Sache gleichzeitig Zeuge sein kann. Liegt jedoch ein solcher Ausschlussgrund nicht vor, kann jede beliebige Person Bote sein, auch Familienangehörige, Lebensgefährten, Verwandte oder sonst Ihnen nahestehende Personen.

Das Verfahren der Botenzustellung ist denkbar einfach. Zunächst einmal lassen Sie den Boten Ihr Schreiben lesen – er soll schließlich dann, wenn es darauf ankommt, nicht nur die Zustellung irgendeines, sondern dieses konkreten Briefes bezeugen können. Dann kuvertieren Sie den Brief vor den Augen des Boten und schicken ihn los. Es reicht aus, wenn der Bote Ihren Brief in den Briefkasten des Mieters einwirft, eine persönliche Übergabe an den Empfänger ist nicht erforderlich. In dem Moment, in dem das Schreiben in den Briefkasten des Empfängers fällt, ist es diesem zugängbar – was anschließend mit dem Brief passiert, kann Ihnen egal sein. Hierüber macht der Bote auf der bei Ihnen verbleibenden Zweitschrift Ihres Briefes einen Vermerk und bestätigt mit seiner Unterschrift, dass er an einem bestimmten Tag zu einer bestimmten Uhrzeit das Original Ihres Schreibens in den Briefkasten des Mieters sowie eingeworfen hat. Dieser Vermerk dient als Gedächtnisstütze – kommt es zu einem Gerichtsverfahren, wird Ihr Bote als Zeuge den Zugang des Briefes bestätigen müssen (deshalb ist als Bote ein Mitglied einer Vermietergemeinschaft ungeeignet).

Die Botenzustellung funktioniert grundsätzlich auch auf größere Entfernungen, z. B. wenn Sie

in München eine Kündigung für eine Wohnung in Hamburg aussprechen wollen. Dann brauchen Sie vor Ort eine Vertrauensperson (z. B. den Hausverwalter, einen vor Ort lebenden Verwandten, einen vertrauenswürdigen Mitmieter), die Sie als Boten beauftragen können. Dieser Vertrauensperson übersenden Sie Ihr Schreiben an den Mieter in doppelter Ausfertigung mit der Bitte, das Original zuzustellen und Ihnen die Zweitschrift mit dem o. a. Zustellungsvermerk zurückzuschicken. Das weitere Verfahren läuft dann ab wie oben beschrieben.

Zustellung durch Gerichtsvollzieher

Wenn Sie in weiterer Entfernung ein Schreiben gerichtsfest zustellen wollen, vor Ort aber keine Vertrauensperson für eine Botenzustellung haben, bleibt Ihnen nur noch eine sichere Möglichkeit: die Zustellung durch den Gerichtsvollzieher. Diese Zustellungsart ist relativ kompliziert, nicht ganz billig und dauert einige Zeit (die Sie bei eventuellen Fristen natürlich berücksichtigen müssen). Sie hat dafür aber den entscheidenden Vorteil, dass – im Gegensatz zur Zustellung per Einschreiben mit Rückschein – auch die Niederlegung des Schreibens bei der Post den tatsächlichen Zugang beim Empfänger ersetzt, der Brief also auch dann als zugegangen gilt, wenn dem Empfänger lediglich die Abholungsaufforderung in den Briefkasten eingeworfen wurde.

Wenn jetzt Ihr Mieter dieses Schreiben nicht von der Post abholt, kann Ihnen das – anders als bei der Zustellung per Einschreiben mit Rückschein – gleichgültig sein. In diesem Fall hat Ihr Mieter den Brief auch dann bekommen, wenn er ihn nicht von der Post abholt. Als Quittung für den Erhalt Ihres Briefes oder die diesen ersetzende Niederlegung auf der Post erhalten Sie eine Bestätigung, aus der sich das Datum des Zugangs ergibt.

Zusammenfassung

Wenn Sie durch diesen Artikel künftig übliche Tricks erkennen, einen solchen Zugangsnachweis zu vereiteln, werden Sie hierauf nicht mehr so leicht hereinfallen. Der sicherste, schnellste und meistens auch billigste Weg, nachweisbar ein Schreiben dem Empfänger zugehen zu lassen, ist also für Vermieter eine durch Boten- oder ggf. auch persönliche Zustellung.

„Verkaufte“ Kredite entsetzen

Immobilien Eigentümer werden geschädigt

Liebe Leser, sogenannte „Heuschrecken“ als Schuldenaufkäufer können rechtlich ganz legal weitaus mehr als den eigentlichen Darlehenswert von rechtlich geschaffenen Bankkunden einfordern. Selbst dann, wenn diese kontinuierlich bei ihrer Bank oder Sparkasse ihre Kreditraten korrekt bezahlt hatten.

Sie haben richtig gelesen, mit dieser Masche können die seit einiger Zeit stark in Verruf geratenen amerikanischen „Hedgefonds“ redliche Haus- oder Wohnungskäufer von ihrem auf Kreditbasis erworbenen Heim und Grundstück eliminieren. Selbst dann, wenn diese über Jahre ordnungsgemäß ihre Kreditraten pünktlich abzahlten. Schwer verständlich, dass nach wie vor derart kriminell erscheinende Vorgänge in einem angeblich so rechtsstaatlich organisiertem Wirtschaftssystem in Deutschland unbestraft abgewickelt werden können.

Ehrenpräsident Erwin Mantik von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern fordert den Gesetzgeber sowie die zuständigen Landes- und Bundesministerien eindringlich auf, mit dazu beizutragen, dass diese Gesetzeslücke, die dramatische Auswirkungen bei betroffenen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern auslöst, schnellstens zu beseitigen.

Grund: Bislang war beim Darlehensverkauf die ursprünglich als Sicherheit für eine Bank eingeräumte Grundschuld nicht mehr an das Darlehen gebunden und kann vom Erwerber getrennt verwertet werden. In den Darlehensverträgen wird vereinbart, dass die Sicherheit während der gesamten Laufzeit des Darlehens in voller Höhe bestehen bleibt. Infolge dieser Möglichkeit betreiben Investoren häufig nicht nachvollziehbare Zwangsvollstreckungsmaßnahmen in Höhe der im Grundbuch eingetragenen Grundschuld und nicht etwa in Höhe des Darlehens abzüglich Zins und Tilgung zum Zeitpunkt des Verkaufs. Hinzu kommt, dass diese sogenannten „Finanzinvestoren“ nach geltendem Recht drei Jahre rückwirkend ca. 18 Prozent Zinsen der Grundschuld vom betroffenen Bankkreditkunden einfordern können. Unsere bundesdeutschen Gerichte und die Politiker sind dringend zum sofortigen Handeln aufgerufen. Wir fordern, dass all diese Formen von zwangsweisen Vollstreckungen an Immobilieneigentum bei Forderungsverkäufen sofort zu unterlassen sind, bis vom Gesetzgeber in Deutschland eindeutige Regelungen geschaffen sind. Hinzu kommt in Mecklenburg-Vorpommern, dass Betroffene sich der kriminell anmutenden Vorgänge ihres Verlustes schämen und diesen still erdulden, statt in die Öffentlichkeit zu gehen und diese zu mobilisieren. Schon deshalb muss

politisch sofort reagiert werden. So berichtete die ARD über den skandalösen Fall eines an einen amerikanischen Investor „verkauften“ Bankkunden, der statt der seiner Bank geschuldeten 250.000 Euro dem „Finanzinvestor“ rund 470.000 Euro zurückzahlen sollte und natürlich diese Menge Euros nicht aufbringen konnte. So kommt es immer wieder zu Zwangsversteigerungen von Immobilien. Durch diese fürchterlichen Bankdeals verlieren Betroffene nicht nur ihre Häuser, sondern nachfolgend häufig ihr gesamtes Vermögen. Grund für die rechtliche Schiefelage ist in der zweifelhaften Struktur der Grundschuld zu suchen. Solange ein Darlehen bei der ursprünglichen Bank abgezahlt wurde, sinke der Anspruch der Bank gegen den Kunden. Da die Grundschuld in ihrer Höhe jedoch während der gesamten Laufzeit in voller Höhe bestehen bleibt, schützt eine sogenannte Zweckerklärung (Sicherungsvertrag), die der Bankkunde mit seinem Kreditinstitut abschließt, vor überhöhten Ansprüchen der Bank gegen den Kunden. Die Zweckerklärung sorgt also in der Regel dafür, dass die Bank nur Forderungen in der Höhe gegen ihren Kunden geltend machen kann, die der Höhe der tatsächlichen Darlehensforderung unter Berücksichtigung von Zins und Tilgung entspricht.

Die Probleme beginnen also genau mit dem Verkauf des Darlehens. Denn beim Verkauf geht der Sicherungsvertrag nicht auf den Investor über. Der könne dann, anders als die Bank, aus der vollen Grundschuld zwangsweise vollstrecken.

Mittlerweile haben deutsche Banken und Sparkassen Kredite für rund 20 Milliarden Euro an Schuldenaufkäufer, die meist keine Banken, sondern Hedgefonds sind, verkauft, um so an den schnellen Euro zu gelangen. Der Grundschuldeneintrag ist damit inzwischen ein existenzgefährdendes Instrumentarium geworden. Einige Banken würden ihre Kunden mit dem Verkauf bedenkenlos den „Heuschrecken“ ausliefern. Erkundigen Sie sich also schnellstens bei Ihrer Bank, wie für Sie als Schuldner eine Sicherung (z. B. als Hypothekeneintrag) vereinbart werden kann. Da der deutsche Gesetzgeber bis jetzt noch nicht reagiert hat, könne ein Bankkunde nicht den Investor zur Rechenschaft ziehen. Allenfalls könne ein Schadenersatzanspruch gegen die Bank geltend gemacht werden. So etwas könne dann jedoch sehr lange dauern, bis man beim Bundesgerichtshof ggf. später einmal gewonnen hat. Dann wäre man sein Grundstück jedoch bereits los, wahrscheinlich insolvent und somit völlig verarmt.

Also Vorsicht bei der Bankauswahl für neue Darlehens- oder Kreditaufnahmen!

Neu ab Februar 2008: ERP-Energieeffizienzprogramm

Wie uns die KfW Förderbank mitteilte, kommt ab 15. Februar 2008 als Angebot ein neues Programm der KfW Förderbank auf den Markt. Ziel soll angeblich sein, damit auch den Arbeitsmarkt weiter voranzutreiben.

Über dieses neue Produkt „Sonderfonds Energieeffizienz in kleinen und mittleren Unternehmen“ bietet die KfW einen „Sonderfonds“ als gemeinsame Initiative mit dem Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie an.

Es besteht aus den beiden Komponenten „Investitionskredite für Energieeffizienzmaßnahmen“ (ERP-Energieeffizienzprogramm) sowie „Zuschüsse für Energieberatungen“ (Energieeffizienzberatung). Vorwiegend dient das ERP-Energieeffizienzprogramm der Erschließung von Energieeffizienzpotenzialen in kleinen und mittleren Unternehmen. Antragsberechtigt sind in- und ausländische Unternehmen der gewerblichen Wirtschaft – so

auch kleine Wohnungsunternehmen, freiberuflich Tätige sowie Unternehmen, die im Rahmen von Contracting-Vereinbarungen Energiedienstleistungen für Dritte übernehmen.

Gefördert werden hierbei alle Maßnahmen, die Energieeinsparereffekte von mindestens 15 Prozent bzw. 20 Prozent erzielen, z. B. in den Bereichen Haus- und Energietechnik, Maschinenpark oder Informations- und Kommunikationstechnik etc. Gefördert wird auch die Sanierung eines Gebäudes auf das Neubau-Niveau nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. der Neubau eines Gebäudes, wenn das Neubau-Niveau nach EnEV um mindestens 30 Prozent unterschritten wird.

Die Energieeinsparung bzw. die Einhaltung/Unterschreitung des Neubau-Niveaus nach der EnEV sind bei Antragstellung grundsätzlich durch einen Sachverständigen zu bestätigen.

E. M. H&G M-V

Leser fragen Haus & Grund

Liebe Leser, wenn auch Sie Fragen oder Probleme rund um die Themenbereiche Haus oder Grundstück haben, senden Sie diese per Post oder E-Mail an die Redaktion der Zeitung Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern (Stichwort „Leserfragen“; Adressen im Impressum). Wir wollen uns bemühen, Ihnen in dieser Rubrik klare Antworten von Fachkundigen zu veröffentlichen. Bitte beachten Sie, dass die Beantwortung ihrer Fragen aufgrund des monatlichen Erscheinens unserer Seiten ggf. einige Zeit in Anspruch nehmen kann. Ausführliche und fundierte Auskünfte erhalten unsere Mitglieder stets kostenfrei und nur in Ihrem regionalen Ortsverein von Haus & Grund.

Gemeinschaftlicher Fortbestand einer „Grenzeinrichtung“

Frage: Im hinteren Bereich unserer Grundstücke haben mein Nachbar und ich in gegenseitiger Abstimmung jeweils eine Grenzgarage errichtet. Beide können nur über eine gemeinsame Zufahrt erreicht werden. Gemeinsam, weil die Zufahrt ihrer Länge nach zur Hälfte auf einem und dem anderen Grundstück liegt. Jeder der Grundstücksstreifen, die zur

Garage hinführen, wäre für eine eigene Zufahrt zu schmal. Nuncmehr will mein Nachbar sein Grundstück entlang der Grenze einzäunen. Damit bin ich nicht einverstanden, weil dies die Zufahrt zu meiner Garage vereiteln würde. Was kann ich dagegen unternehmen?

Antwort: In Ihrem Fall steht eine so genannte gemeinschaftliche Grenzeinrichtung in Rede. Darunter versteht das Bürgerliche Gesetzbuch im § 921 Anlagen und Grundflächen, die auf zwei Grundstücken liegen, dem Vorteil beider Grundstücke dienen und von den Nachbarn einvernehmlich geschaffen worden sind. Konkret heißt es hier: „Werden zwei Grundstücke durch einen Zwischenraum, Rain, Winkel, einen Graben, eine Mauer, Hecke, Planke oder eine andere Einrichtung, die zum Vorteil beider Grundstücke dient, voneinander geschieden, so wird vermutet, dass die Eigentümer der Grundstücke zur Benutzung der Einrichtung gemeinschaftlich berechtigt seien, sofern nicht äußere Merkmale darauf hinweisen, dass die Einrichtung einem der Nachbarn allein gehört“. Für die Entstehung der gemeinschaftlichen Grenzeinrichtung genügt also das gemeinsame Einverständnis der betrof-

fenen Nachbarn (Oberlandesgericht Düsseldorf, Urteil vom 15.11.1967, Az. 9 U 79/66).

Ferner ist hier § 922, Satz 3 BGB einschlägig, wo es heißt: „Solange einer der Nachbarn an dem Fortbestand der Einrichtung ein Interesse hat, darf sie nicht ohne seine Zustimmung beseitigt oder geändert werden“. Das Recht ist also auf Ihrer Seite. Das sollten Sie dem Nachbarn unmissverständlich schriftlich darlegen. Sollte er sich weigern einzulassen, könnten Sie Ihr Recht mit Erfolg vor Gericht geltend machen. So könnten Sie etwa die Beseitigung des Hindernisses bzw. Wiederherstellung des früheren Zustandes verlangen.

„Verkehrsberuhigung“ wurde zum Lärmschreck

Frage: Unsere Gemeinde hatte an verschiedenen Stellen Maßnahmen einer so genannten „Verkehrsberuhigung“ getroffen und hierzu Fahrbahnerhöhungen aus Kopfsteinpflaster quer zur Fahrtrichtung der Fahrzeuge angelegt. Sie nennt es „Aufpflasterung“. Weder ich noch meine Nachbarn sind als Straßenanlieger erfreut über diese Maßnahmen. Und zwar deshalb, weil jetzt die Verkehrsgeräusche



beim Überfahren dieser „Knatterstreifen“ deutlich höher sind als die Fahrzeuggeräusche vorher. Kann ich mich dagegen

rechtlich zur Wehr setzen?

Antwort: Als lärmgeplagter Anlieger brauchen Sie die Beeinträchtigung nicht widerspruchlos hinzunehmen. Wenn die Gemeinde keine Gründe dafür vorbringen kann, warum sie sich nur für diese lärm erhöhende Maßnahme entschieden und andere gleich wirksame Maßnahmen ausgeschlossen hat, dann hat sie das rechtsstaatliche Abwägungsgebot verletzt, auf dessen fehlerfreie Anwendung jeder Bürger einen Rechtsanspruch hat. In diesem Sinn hat das Oberverwaltungsgericht Koblenz mit Urteil vom 11.05.1999, Az. 7 A 10095/99 entschieden. Die Verletzung des Abwägungsgebots hat zur Folge, dass die Straßenanlieger Unterlassung der Baumaßnahme verlangen -oder soweit sie bereits durchgeführt wurde - deren Beseitigung beanspruchen können. In Ihrem Fall dürfte wohl zu prüfen sein, ob sich die Gemeinde etwa für eine Fahrbahnerhöhung hätte entscheiden sollen oder ob sie zweckmäßigerweise besser Pflanzkübel o. ä. aufgestellt hätte.

Zweitwohnungssteuer für Studenten unzulässig Ständiges Thema: Abschließen von Haustüren

Nach wie vor erheben einige Gemeinden Zweitwohnungssteuern als eine kommunale Aufwandsteuer. Besteuert wird dabei das Innehaben einer zweiten Wohnung neben einem Hauptwohnsitz, ganz gleich, ob die zweite Wohnung angemietet oder vom Eigentümer selbst genutzt wird. Für Studenten kann diese Steuer oft eine erhebliche zusätzliche finanzielle Belastung darstellen. Sie müssen in der Regel keine Zweitwohnungssteuer zahlen, wenn sie ihren Hochschulort als Nebenwohnsitz angeben, und könnten somit nach einem Umzug meist ihren Hauptwohnsitz bei den Eltern beibehalten.

Das Oberverwaltungsgericht Mecklenburg-Vorpommern hat entschieden, dass die Erhebung dieser Steuer bei Studenten, die an ihrem Studienort mit Nebenwohnsitz gemeldet waren und ihren Hauptwohnsitz bei den Eltern beibehalten hatten, rechtswidrig ist (Az.: 1 L 194/06, 1 L 242/06, 1 L 243/06 und 1 L 257/06). Gleichzeitig ließ das Gericht aber die Revision zum Bundesverwaltungsgericht zu. Dieser Entscheidung lag die Erwägung zugrunde, dass Studenten in der Regel keine Zweitwohnung im Sinne der jeweils gültigen Zweitwohnungssteuersatzung innehaben können, wenn sie als Hauptwohnung lediglich das eigene Zimmer bei den Eltern beibehalten hatten.

Winterdienst: Stets für trittsichere Wege sorgen

Vermieter können den winterlichen Räum- und Streudienst mietvertraglich abwälen. So können auch die Kosten für die Schnee- bzw. Eisbeseitigung umgelegt werden. In beiden Fällen muss dies allerdings im Mietvertrag konkret dargelegt sein.

Bereits in neu abgeschlossenen Mietverträgen sollten die Zuständigkeiten für den Winterdienst klar geregelt sein, um später Konflikte auszuschließen. In der Regel ist der Hauseigentümer für die Beseitigung von Schnee und Eis sowie für das Streuen von glatten Wegen verantwortlich. Vermieter können jedoch Pflichten zum Räumen und Streuen auf ihre Mieter abwälzen (Urteil des Landgerichts Karlsruhe; Az. 2 0 324/06).

Dazu muss eine ausdrückliche Vereinbarung über den Winterdienst entweder im Mietvertrag enthalten sein oder eindeutig in der Hausordnung stehen, wenn dieser Bestandteil des Mietvertrags ist.

Ein Vermieter kann frei wählen, ob er die Mietergemeinschaft insgesamt oder einen einzelnen Mieter zum Schneeräumen und Streuen verpflichtet. Eine Regelung oder einen Grundsatz, wonach insbesondere die Mieter des Erdgeschosses für den Winterdienst zuständig sind, gibt es nicht (Oberlandesgericht Frankfurt, Az. 16 U 123/87; LG Stuttgart, Az. 5 S 210/87). Räumpflichtige Mieter, die aus beruflichen oder gesundheitlichen Gründen keine Zeit zum Schneeschieben haben oder eine Urlaubsreise unternehmen, müssen sich dann bei Bedarf eigenständig um eine Vertretung kümmern.

Doch Vermieter bleiben dabei stets in der Verantwortung. Das gilt auch dann, wenn die Winterpflichten wirksam auf einen oder anteilig auf alle Mieter des Hauses übertragen worden sind.

Ein bislang als Kinderzimmer genutzter Raum stelle nicht das Innehaben einer Erstwohnung dar. Das Innehaben einer Erstwohnung sei begrifflich allerdings Voraussetzung für die Annahme, bei der Wohnung am Studienort handele es sich um

Der Eigentümer muss zumindest stichprobenartig kontrollieren, ob Mieter ihren Räum- und Streupflichten ordnungsgemäß nachkommen. Gleiches gilt für den Fall, dass der Hauseigentümer einen gewerblichen Winterdienst beauftragt hat. Kann er im Zweifelsfall nicht nachweisen, dass er seiner Überwachungspflicht nachgekommen ist, muss er ggf. für Schäden haften, die auf eine nicht ordnungsgemäße Schneeräumung zurückzuführen sind.

Im Allgemeinen hat der Vermieter auch das Streugut sowie geeignete Arbeitsgeräte zur Verfügung zu stellen. Die Kosten – auch die für einen gewerblichen Winterdienst – darf jedoch der Hauseigentümer auf seine Mieter umlegen. Dies ist aber nur möglich, wenn es im Mietvertrag klar vereinbart wurde. Die Original-Mietverträge von Haus & Grund enthalten entsprechende Klauseln, die eine Umlage der Kosten für die Entfernung von Eis und Schnee auf die Mieter ermöglichen. Mitglieder erhalten diese Verträge in allen Haus & Grund-Ortsvereinen.

Hinweis: Beachten Sie, dass der Landesverband Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern zyklisch die Mietvertrags-Formulare der aktuellen Rechtsprechung anpasst. Sie finden die Ausgabe-termine der Formularverträge jeweils auf der letzten Seite unten. Nur mit den aktuellen Haus & Grund-Mietvertragsformularen bleiben Sie als Vermieter rechtlich auf der sicheren Seite.

Worauf Räumpflichtige Obacht geben müssen

Ob Vermieter oder selbstnutzender Eigentümer – einige Regeln gelten für alle Räumpflichtigen. So muss nicht nur der Bürgersteig vor dem Haus

eräumt werden, sondern auch der Hauseingang sowie die Wege zu Mülltonnen und Parkplätzen etc. müssen geräumt und gestreut werden. Üblicherweise muss ein Streifen von einem bis 1,20 Meter Breite freigehalten werden. Für Bürgersteige gilt die Faustregel, dass zwei Passanten aneinander vorbeigehen können. Bei selten benutzten Zugangswegen auf einem Privatgrundstück genügt ein halber Meter (OLG Frankfurt, Az. 23 U 195700). Wer die Verantwortung zur Räumung trägt, muss sich bezüglich der Räumungszeiten nach den Bestimmungen der regionalen Straßenreinigungssatzung richten. In der Regel muss von sieben Uhr morgens bis 21 Uhr abends für gefegte und gestreute Wege gesorgt werden, so ein Urteil des Landesgerichts Köln (Az. 1 S 3/94, WM 94, 107). Bei anhaltendem Schneefall reicht es nicht aus, einmal früh morgens zu fegen und zu streuen. Stattdessen ist es erforderlich, immer wieder neu zu räumen und durch Sand die Rutschgefahr zu verringern (Kammergericht Berlin, Az. 14 U 159702). Permanentes Räumen ist zwar nicht notwendig, aber sobald der Schneefall unterbrochen ist, muss der Verpflichtung wieder nachgegangen werden.

Es ist besser einmal öfter als zu wenig räumen – denn Gerichte stellen hohe Anforderungen an die Schnee- und Eisbeseitigungspflicht. Nur bei außergewöhnlichen Wetterverhältnissen, also ununterbrochenem, gefrierendem Regen, bei welchem alle Maßnahmen sinnlos wären, muss nicht gestreut werden. Passanten und Bewohner hätten sich dann auf diese ungewöhnlichen Zustände eigenständig einzustellen, bis den Zuständigen wieder eine reguläre Räumung möglich wird.

Häufig verpflichteten Hausordnungen die Bewohner, Hauseingangstüren von 22.00 bis 6.00 Uhr verschlossen zu halten. Das hängt sowohl mit dem Sicherheitsbedürfnis der Eigentümer als auch Bewohner zusammen. Die Pflicht des Vermieters zur Gebrauchsüberlassung schließt die Pflicht ein, Störungen des Mietgebrauchs abzuwehren, die ggf. von Dritten ausgehen. Der Vermieter ist daher auch insoweit verpflichtet, Vorkehrungen zu treffen, dass Unbefugte das Mietgebäude nicht betreten können. Bisher sind – soweit bekannt – Festlegungen in den Hausordnungen, die nachts ein Abschließen der Haustür vorsehen, von den Gerichten nicht beanstandet worden.

Dem Abschließen von Haustüren könnten aber brandschutzrechtliche Aspekte entgegenstehen. Der Brandschutz ist Materie der Landesbauordnungen. Darin ist für alle Bundesländer durchweg geregelt, dass in jedem Gebäude ein erster Rettungsweg in einer festgelegten Entfernung von jeder Wohnung ins Freie führen muss. Bei größeren Gebäuden ist auch ein zweiter Rettungsweg baulich herzustellen. Viele Punkte sind detailliert geregelt, z. B. die Größe von Fenstern, die als Rettungsweg anerkannt werden.

Wie die Türen, über die die Rettungswege ins Freie führen sollen, beschaffen sein müssen, ist dagegen nicht ausdrücklich festgelegt. Allerdings enthalten die Landesbauordnungen eine bauordnungsrechtliche Generalklausel, nach der Gebäude so zu nutzen sind, dass die öffentliche Sicherheit, insbesondere Leib

und Gesundheit, nicht gefährdet werden. Daraus könnte gefolgert werden, dass Hauseingangstüren grundsätzlich nicht abgeschlossen werden dürfen, weil das Gebot, dass jedes Gebäude zumindest über einen Rettungsweg verfügen muss, nicht leer laufen darf. Wenn aber eine abgeschlossene Tür nur mit einem Schlüssel wieder zu öffnen ist, wird die freie Passierbarkeit des Rettungsweges erheblich beeinträchtigt. So muss z.B. bei Ausbruch eines Feuers damit gerechnet werden, dass die Bewohner in ihrer Panik nicht daran denken, einen Schlüssel einzustecken.

Konflikt zwischen Brand- und Einbruchschutz

Die Rechtsprechung hat sich mit dem Konflikt zwischen Brandschutz und Einbruchschutz, soweit ersichtlich, noch nicht ausdrücklich beschäftigt. Bislang liegen lediglich Entscheidungen aus dem Bereich des Wohnungseigentumsrechts vor, die sich zu der Frage äußern, wann bzw. ob ein Eigentümer einen Anspruch auf eine abgeschlossene Haustür hat.

So hat z.B. das Kammergericht Berlin mit Beschluss vom 17.07.1985 (Az.: 24 W 1956/85; ZMR 1985, Seite 345) entschieden, dass ein Wohnungseigentümer mangels Regelung durch Vereinbarungen oder Beschlüsse nicht verlangen kann, dass die Miteigentümer es unterlassen, tagsüber kurzfristig den Schließmechanismus der Haustür außer Betrieb zu setzen. Die Regelungen der Landesbauordnungen sprechen dafür, dass aus brandschutzrechtlichen Grün-

den die Haustüren nicht abgeschlossen werden dürfen. Dies würde grundsätzlich bedeuten, dass die Tür in einem Haus mit mehreren Wohneinheiten – unabhängig von einer Regelung in der Hausordnung – nachts nicht verschlossen werden darf. Denn der Schutz von Leben und Gesundheit im Falle eines Brandes muss Vorrang vor einem Sicherheitsinteresse haben. Zudem ist entgegen der weit verbreiteten Vorstellung nach Statistiken der Polizei die Einbruchsgefahr tagsüber größer als nachts. In diesem Zusammenhang stellt sich auch die Frage, inwieweit ein Verstoß gegen die Verkehrssicherungspflicht vorliegt, wenn der Vermieter der Einhaltung der Hausordnung den Vorrang vor brandschutzrechtlichen Aspekten gibt.

Weil die Problematik aus rechtlicher Sicht noch nicht eindeutig geklärt ist, könnten sich technische Lösungen empfehlen, um allen Interessen gerecht zu werden. So könnte z. B. ein Schlüssel für den Notfall in einem abschließbaren Kasten innerhalb des Hauses nahe der Haustür angebracht werden. Diese Möglichkeit ist zwar relativ kostengünstig, führt jedoch leicht zum Missbrauch.

Als Alternative bietet sich die Anbringung eines speziellen Profilzylinders an, mit dem eine abgeschlossene Tür auch ohne Schlüssel entriegelt werden kann. Dies ist etwas kostenaufwendiger, dafür aber auch dauerhafter und sicherer. Zumindest bei anstehenden Erneuerungen oder Instandsetzungen von Hauseingangstüren sollte diese Möglichkeit deshalb in Erwägung gezogen werden.

Rußfilterpflicht als nächste Eigentümerbürde

Feinstaubausstoß von Kaminöfen soll künftig stark gemindert werden

Der Bund will die Besitzer von Kamin- und Kachelöfen zum Einbau von Rußfiltern verpflichten und damit den Feinstaub-Ausstoß verringern. Die Vorschrift soll auch für sogenannte Pellet-Heizungen, also mit Kleinholz befeuerte Anlagen, gelten.

Das Kabinett könnte bereits im Januar 2008 über die dazu erforderliche Änderung der Bundesimmissionsschutzverordnung entscheiden. Die Novelle sieht außerdem vor, dass die Schornsteinfeger künftig auch die Abluft von Holzöfen messen müssen. Sollten dabei die Grenzwerte nicht eingehalten werden, müssten die Feuerstätten mit Filtern nachgerüstet oder stillgelegt werden.

Ausgenommen von der Pflicht sind laut Umweltministerium offene Kamine und historische, das heißt vor 1950 errichtete Öfen sowie private Kochherde, Backöfen und Badezimmeröfen.

Künftig sollen Schornsteinfeger auch die Abgaswerte von Holzheizöfen ermitteln.

Bundesweit gibt es mehr als rund 15 Millionen mit Holz befeuerte Öfen und Heizungsanlagen. Tendenz aufgrund der steigenden Gas- und Strompreise: Steigend. Sie verpesten nach Angaben des Bundesumweltministeriums die Luft stärker als alle

Dieselfahrzeuge zusammen: Im Jahr 2005 waren es rund 24.000 Tonnen Rauchstaub.

Rund 1200 Euro für die Nachrüstung

Nach Angaben unserer Haus & Grund-Experten wird voraussichtlich jede erforderliche Nachrüstung von Öfen rund 1200 Euro kosten. Das Ministerium traf dazu allerdings noch keine Aussage, wies aber in einer Presseverlautbarung darauf hin, dass neue Kaminöfen, die den künftigen Schadstoff-Grenzwerten entsprechen, zwischen 500 und 700 Euro mehr kosten könnten.

Doch es sind lange Übergangsfristen für diese Nachrüstungen vorgesehen: Eigentümer haben – je nach Alter ihres Ofens – bis 2014 oder sogar bis 2024 Zeit, beim Schornsteinfeger nachzuweisen, dass ihre Anlagen die neuen Schadstoffgrenzen einhalten.

www.haus-und-grund-mv.de

www.haus-und-grund-mv.de

www.haus-und-grund-mv.de

www.haus-und-grund-mv.de



Künftig sollen Schornsteinfeger auch die Abgaswerte von Holzheizöfen ermitteln.

Bundesweit gibt es mehr als rund 15 Millionen mit Holz befeuerte Öfen und Heizungsanlagen. Tendenz aufgrund der steigenden Gas- und Strompreise: Steigend. Sie verpesten nach Angaben des Bundesumweltministeriums die Luft stärker als alle

den die Haustüren nicht abgeschlossen werden dürfen. Dies würde grundsätzlich bedeuten, dass die Tür in einem Haus mit mehreren Wohneinheiten – unabhängig von einer Regelung in der Hausordnung – nachts nicht verschlossen werden darf. Denn der Schutz von Leben und Gesundheit im Falle eines Brandes muss Vorrang vor einem Sicherheitsinteresse haben. Zudem ist entgegen der weit verbreiteten Vorstellung nach Statistiken der Polizei die Einbruchsgefahr tagsüber größer als nachts. In diesem Zusammenhang stellt sich auch die Frage, inwieweit ein Verstoß gegen die Verkehrssicherungspflicht vorliegt, wenn der Vermieter der Einhaltung der Hausordnung den Vorrang vor brandschutzrechtlichen Aspekten gibt.

Weil die Problematik aus rechtlicher Sicht noch nicht eindeutig geklärt ist, könnten sich technische Lösungen empfehlen, um allen Interessen gerecht zu werden. So könnte z. B. ein Schlüssel für den Notfall in einem abschließbaren Kasten innerhalb des Hauses nahe der Haustür angebracht werden. Diese Möglichkeit ist zwar relativ kostengünstig, führt jedoch leicht zum Missbrauch.

Als Alternative bietet sich die Anbringung eines speziellen Profilzylinders an, mit dem eine abgeschlossene Tür auch ohne Schlüssel entriegelt werden kann. Dies ist etwas kostenaufwendiger, dafür aber auch dauerhafter und sicherer. Zumindest bei anstehenden Erneuerungen oder Instandsetzungen von Hauseingangstüren sollte diese Möglichkeit deshalb in Erwägung gezogen werden.

Schwerin hat höchsten Wohnungsleerstand in Deutschland

Im Jahr 2006 standen in der Landeshauptstadt Schwerin 13,4 Prozent aller Geschosswohnungen leer. Das geht aus dem Techem-empirica-Leerstandsindex hervor. Die Gemeinschaftsstudie des Bonner Marktforschungsinstituts empirica GmbH und der Eschborner Techem AG belegt, dass von insgesamt 48.106 marktfähigen Geschosswohnungen rund 6500 leer standen. Schwerin rangiert mit dieser Quote unter insgesamt 101 ausgewerteten deutschen Städten auf dem letzten Platz.

Zwar nähern sich die Quoten Ost- und Westdeutschlands bei leer stehenden Wohnungen inzwischen an, trotzdem ist der Unterschied aufgrund extremer Abwanderungen immer noch sehr groß: In ostdeutschen Städten (6,9 Prozent) ist der Leerstand mehr als doppelt so hoch wie in westdeutschen (2,5 Prozent). Der Rückgang im Osten

ist nur zum Teil auf Wohnungsabriss bei Plattenbauten zurückzuführen. Etwa in gleichem Maße ist auch die zusätzliche Wohnungsnachfrage durch wachsende Haushaltszahlen im Osten für den Leerstandsrückgang verantwortlich.

Die niedrigsten Leerstände in Deutschland haben Ingolstadt mit 0,4, Erlangen (0,5), Speyer und Karlsruhe (je 0,6) sowie Schweinfurt und Kempten (je 0,7 Prozent). Auf mehr als zehn Prozent Leerstand kommen die ostdeutschen Städte Halle mit 10,6, Görlitz mit 11,6, Frankfurt (Oder) mit 12,7, Plauen mit 13,2 und Schlusslicht Schwerin mit 13,4 Prozent. Im Vorjahr lag Frankfurt (Oder) mit 20 Prozent noch am Ende der Tabelle. Im Westen haben Wilhelmshaven (7,2), Emden (7,0) und Bremerhaven (6,1 Prozent) die höchsten Leerstandsquoten.

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	0 39 71/24 31 30	2. und 4. Di im Monat 16–18 Uhr	17389	Anklam	Pasewalker Allee 23
Boizenburg	Jens Prötzig	03 88 47/5 45 26	1. Fr im Monat 19–21 Uhr	19258	Boizenburg	Schützenstr. 7
Friedland	Norbert Räh	03 96 01/2 16 60	Di 9–12 und Do 9–12 + 13–17 Uhr (o. tel. Ver.)	17098	Friedland	Marienstr. 17
Graal-Müritz	Hans-Jürgen Grönert	03 82 06/70 60	Termine nach telefonischer Vereinbarung	18181	Graal-Müritz	Löwenzahnweg 3
Greifswald	Eckehard Bürger	0 38 34/50 01 59	Mo 17–18 Uhr	17489	Greifswald	Wiesenstr. 18
Hagenow	Günter Westendorf	0 38 83/72 22 71	1. Mi im Monat 17–18 Uhr (oder tel. Ver.)	19230	Hagenow	Fritz-Reuter-Str. 11
Malchow	Frank Eckstein	03 99 32/1 39 53	Termine nach telefonischer Vereinbarung	17213	Malchow	Kurze Str. 23
Neubrandenburg	Jens Arndt	03 95/4 21 17 49	2. Mo im Monat 17–19 Uhr	17033	Neubrandenb.	Südbahnstr. 17
Neustrelitz	Ursula Peuker	0 39 81/20 62 64	Termine nach telefonischer Vereinbarung	17235	Neustrelitz	Louisenstr. 18
Parchim	Manfred Paßgang	0 38 71/26 51 84	Di 16–18 Uhr (oder tel. Vereinbarung)	19370	Parchim	August-Bebel-Str. 1
Ribnitz-Damgarten	Margrid Parr	0 38 21/81 29 76	Mo–Fr 8–16 Uhr	18347	Ribnitz-Damg.	Lange Str. 86
Rostock	Bernd Läufer	03 81/45 58 74	Mo 17–19 und Do 10–12 Uhr	18057	Rostock	Wismarsche Str. 50
Schwerin	Monika Rachow	03 85/5 77 74 10	Mo 18–19 und Mi 14–17 Uhr	19053	Schwerin	Heinrich-Mann-Str. 11/13
Stralsund	Werner Murzynowski	0 38 31/29 04 07	Di und Do 16–18 Uhr	18439	Stralsund	Am Knieperwall 1a
Uecker-Randow	Michael Ammon	0 39 73/4 38 00	Termine nach telefonischer Vereinbarung	17309	Pasewalk	Stettiner Str. 25 c
Waren	Özden Weinreich	039 9 1/6 43 00	Termine nach telefonischer Vereinbarung	17192	Waren	Sankt-Marcus-Str. 45
Usedom (Insel)	Dietrich Walther	0 38 36/60 04 39	1. Fr im Monat 17–19 Uhr (oder tel. Ver.)	17450	Zinnowitz	Neue Strandstraße 35
Rügen (Insel)	Jochen Richter	03 83 92/2 23 17	Termine nach telefonischer Vereinbarung	18546	Sassnitz	Bachstraße 50
Landesverband Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern						
H & G M-V/Präsident	Lutz Heinecke	03 85/5 77 74 10	Mo 17–19 Uhr	19053	Schwerin	Heinrich-Mann-Str. 11/13
Landesgeschäftsstelle	Frau Knop	03 85/5 77 74 10	Mo 18–19 und Mi 14–17 Uhr (oder tel. Ver.)	19053	Schwerin	Heinrich-Mann-Str. 11/13
Redaktion LV-Zeitung	Erwin Mantik	03 85/2 07 52 13	Mo 17–18 Uhr (sonst: Tel. 01 72/385 89 59)	19063	Schwerin	Bosselmannstr. 11a
Rostock Hausverwaltung	Regina Vietinghoff	03 81/4 90 00 26	Termine nach telefonischer Vereinbarung	18057	Rostock	Wismarsche Str. 50
Schwerin Hausverwaltung	Karin Redtmann	03 85/5 77 74 08	Termine nach telefonischer Vereinbarung	19053	Schwerin	Heinrich-Mann-Str. 11/13
Ausführliche Angaben (Satzungen; Anschriften; Fax; Mailadressen usw.) finden Sie im Internet unter: WWW.HAUS-UND-GRUND-MV.DE						