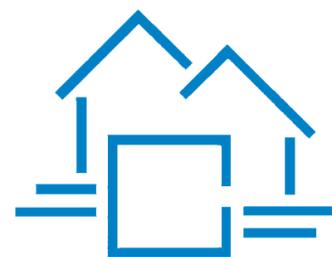


Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e. V.



Eigentümerschutz-Gemeinschaft der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer

Mecklenburg-Vorpommern verminderte 2007 erstmals Schulden

Das Haushaltsergebnis des Landes Mecklenburg-Vorpommern hat sich im Jahr 2007 gegenüber der Planung um 421 Mio. Euro verbessert. 240 Mio. Euro werden für die Tilgung von Krediten und 148 Mio. Euro für die Bildung von Rücklagen verwendet. Das berichtete Ministerpräsident Harald Ringstorff und Finanzministerin Sigrid Keler im Januar 2008 vor der Landespresskonferenz. Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern begrüßt den Konsolidierungsweg der Landesregierung, denn durch einen konsequenten Schuldenabbau in den Folgejahren können bodenständige Menschen des Landes optimistischer Zukunft planen.

Landesstrategien zum Schuldenabbau

In Höhe von 33 Mio. Euro wurde auf geplante Entnahmen aus Rücklagen verzichtet. Nachdem im vergangenen Jahr erstmalig ein ausgeglichener Haushalt vorgelegt werden konnte, schuf Mecklenburg-Vorpommern damit im Jahr 2007 zum ersten Mal den Einstieg in die Schuldentilgung. Denn mit der nicht ein-

geplanten Kredittilgung in Höhe von 240 Mio. Euro senkt die Landesregierung den Schuldenberg des Landes von 10,9 auf 10,65 Mrd. Euro und gleichzeitig die Pro-Kopf-Verschuldung um 90 Euro auf 6.316 Euro je Einwohner (2006: 6.405 Euro). Damit erspart sich das Land zukünftig jährliche Zinszahlungen von etwa 10 Mio. Euro.

Das gute Haushaltsergebnis wurde nicht nur durch die zusätzlichen Steuereinnahmen, sondern vor allem durch eine konsequente Ausgabenreduzierung erreicht. Die von der Landesregierung seit Jahren verfolgte nachhaltige Konsolidierung insbesondere bei den laufenden Ausgaben trägt maßgeblich zur Verbesserung des Haushalts bei. Die Steuereinnahmen 2007 (einschließlich Länderfinanzausgleich und Bundesergänzungszuweisungen) betragen 5.543 Mio. Euro.

Das sind insgesamt 280 Mio. Euro mehr als geplant und 420 Mio. Euro mehr als noch 2006. Auch die Entwicklung des eigenen Steueraufkommens ist im Jahr 2007 erneut positiv verlaufen: Es stieg um 150 Mio. Euro

Einnahmeart/Ausgabeart Angaben in Mio. Euro	Haushaltsplan 2007	Ist 2007	Verbesserung (+) bzw. Verwendung der Verbesserung (-)
Gesamtübersicht			
Bereinigte Gesamteinnahmen	6.901,8	7.096,0	194,2
Bereinigte Gesamtausgaben	6.938,0	6.711,0	227,0
Verbesserung Haushalt			421,2
Verwendung der Verbesserung			
Netto-Tilgungen	0,0	240,0	-240,0
Zuführungen an Rücklagen	21,8	169,9	-148,1
Entnahmen aus Rücklagen	58,0	24,9	- 33,1
Summe			-421,2

Übersicht über die Verschuldung	Einwohner in M-V	Gesamt- verschuldung	Verschuldung pro Einwohner
Angaben in Abgrenzung für das Haushaltsjahr	30.06. d. J. in Tsd. Euro	in Mio. Euro	in Euro
2006	1.701	10.894	6.405
2007	1.687	10.654	6.316

Gesamtübersicht über den vorläufigen Jahresabschluss 2007 des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Abweichungen in den Summen durch Rundungsdifferenzen)

und lag damit um 6,6 Prozent höher als im Jahr 2006.

Die Personalausgaben sind gegenüber dem Plan um 20 Mio. Euro geringer ausgefallen – und

dies trotz der geleisteten Einmalzahlungen und der neuen Leistungszulage für die Arbeitnehmer. Das Land beschäftigt heute im Vergleich zum Jahr 2004 etwa

5.000 Mitarbeiter weniger, weitere 5.000 Stellen werden in den nächsten Jahren sozialverträglich abgebaut. Auch die sächlichen Verwaltungsausgaben sind mit

33 Mio. Euro deutlich unter dem Planwert geblieben. Hinzu kommen 61 Mio. Euro geringere Ausgaben für sonstige Sach- und Fachaussagen.

Die wichtigsten Minderausgaben mit fast 25 Mio. Euro sind hier bei der Forstanstalt und dem Betrieb für Bau und Liegenschaften angefallen.

Die Kommunen Mecklenburg-Vorpommern profitieren von den Steuermehreinnahmen des Landes im Jahr 2007. Insgesamt wird das Land im Rahmen des kommunalen Finanzausgleichs voraussichtlich 75 Mio. Euro weiterreichen.

Dafür wurde mit einer Rücklage Vorsorge getroffen. 20 Mio. Euro werden vorfristig bereits im Jahr 2008 ausgezahlt – der Restbetrag folgt im Jahr 2009. Eine zweite Rücklage in Höhe von 50 Mio. Euro dient zur Sicherung der notwendigen Investitionsausgaben an den Unikliniken des Landes. Und eine weitere Rücklage in Höhe von 23 Mio. Euro wird schließlich für noch ausstehende Zahlungsverpflichtungen geschaffen, die im Jahr 2007 nicht abgerufen wurden. E. Mantik

Einwohnerschwund: Seit 1989 verminderte sich die Bevölkerung in M-V um 270.000

Kommunaler Wohnraumüberschuss sollte abgebaut werden

Liebe Leser, unser Land hatte sich besonders im Jahr 2006 in konjunktureller und wirtschaftsstruktureller Hinsicht positiv entwickelt: Das Bruttoinlandsprodukt war nach Angaben der Statistik M-V erstmals wieder deutlich gewachsen, nachdem die wirtschaftliche Gesamtentwicklung in den letzten Jahren stagnierend bzw. zuletzt sogar rückläufig war. Getragen wurde diese Entwicklung durch das weiter überdurchschnittlich gewachsene Verarbeitende Gewerbe und den weiteren Abbau von Überkapazitäten im Baugewerbe sowie von Personalüberhängen im öffentlichen Dienst.

Die demographische Entwicklung war allerdings durch einen weiteren Bevölkerungsrückgang auf 1,693 Millionen Einwohner zum Jahresende 2006 gekennzeichnet. Maßgeblich dafür waren weitere Wanderungsverluste (8.700 Einwohner) und weiterhin hohe Geburtenausfälle mit lediglich 61 Prozent des Niveaus von 1990. Die Zahl der Lebendgeborenen (12.700) war weiter-

hin beträchtlich geringer als die der Gestorbenen (17.300). Während es 1989 noch insgesamt 1.963.909 Bewohner im Land gab, verminderte sich ihre Zahl bis 2006 um 270.155 auf 1.693.754 Personen. Der Bevölkerungsrückgang resultierte für das Land sowohl aus Wanderungsverlusten in andere Länder Deutschlands oder ins Ausland, als auch aus dem Gestorbenenüberschuss, bedingt durch das nach wie vor geringe Geburtenniveau.

In den Kreisen des Landes verlief diese Entwicklung jedoch sehr differenziert. Die kreisfreien Städte haben in den 90er Jahren kontinuierlich Einwohner verloren, insbesondere an die im Umland gelegenen Gemeinden. Seit 2005 ist eine Umkehr dieses Wanderungsstromes aus dem Umland in die kreisfreie Stadt zu beobachten. Im vergangenen Jahr wurden für fast alle kreisfreien Städte hieraus resultierende Wanderungsgewinne registriert. In den beiden kreisfreien Städten Rostock und

Greifswald führte beispielsweise der Wanderungsgewinn insgesamt dazu, dass auch 2006 der Sterbefallüberschuss mehr als ausgeglichen wurde, sodass ein weiterer Bevölkerungsanstieg zu verzeichnen war. Allerdings waren die Landkreise Demmin, Mecklenburg-Strelitz, Parchim und Güstrow 2006 besonders stark vom Bevölkerungsrückgang betroffen. Daraus resultieren in diesen Regionen auch die besonders hohen Wohnraumleerstände. Das bedeutet weiterhin, dass in vielen Landesgebieten nach wie vor ein hoher Wohnraumleerstand besteht und ein Rückbau – besonders bei den Plattenbauten – erforderlich bleibt.

Die Zahl der fertig gestellten Wohnungen war 2006 mit 5.698 zwar um 7,3 Prozent geringer als 2005, mit 33 Wohnungen je 10.000 Einwohner aber weiterhin höher als im Bundesdurchschnitt (30). Bestimmend für dieses hohe Niveau des Wohnungsbaus war nach wie vor die starke Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern (2.998 bzw.

492 Fertigstellungen), die 2006 über die Hälfte des Hochbauvolumens ausmachten. Die im Jahr 2006 fertig gestellten 320 neuen Nichtwohngebäude (u.a. Betriebs-, Büro- und Anstaltsgebäude) hatten ein Bauvolumen von 255 Mio. Euro (veranschlagte Kosten: -35,0 Prozent zum Vorjahr), das waren 34,0 Prozent des gesamten Hochbauvolumens. Die Auftragseingänge des Bauhauptgewerbes hatten sich 2006 erstmals seit Jahren wieder kräftig erhöht (+11,5 Prozent zum Vorjahr).

Insgesamt ist zu bemerken, dass Mieter sich wieder stärker um Wohnraum in den Ballungszentren des Landes bemühen. Dieses Verhalten ist meist vom Arbeitsplatz abhängig und wird durch die enorm steigenden Benzin- und Dieselpreise noch zusätzlich begünstigt. Dieser Trend wird sich voraussichtlich noch zunehmend entwickeln, da ein Ende der Energiepreisspirale kaum abzusehen ist.

Ihr Erwin Mantik
Ehrenpräsident H&G M-V

Nachruf für Wolfgang Freuck

Mit tiefer Trauer und Betroffenheit haben wir von unserem Haus & Grund-Mitglied Ingo Ziola, Landesinnungsmeister der Schornsteinfegerinnung von Mecklenburg-Vorpommern, erfahren, dass der ehemalige Schornsteinfeger-Obermeister und Landesinnungsmeister Wolfgang Freuck bereits Ende 2007 an den Folgen eines Schlaganfalles verstorben ist.

Wir verlieren mit Herrn Freuck nicht nur einen gerechten Streiter für die Sache des Schornsteinfegerhandwerks, sondern auch einen stets kompetenten, bodenständigen Menschen unseres Landes, der auch ein offenes Ohr besonders für die Belange der privaten Hauseigentümer hatte. Er trug seit 1990 maßgeblich mit dazu bei, dass die Gebühren für das Schornsteinfegerwesen aufgrund der schwierigen Lage unserer Menschen im Nordosten Deutschlands nicht ins Unermessliche stiegen. In einer großen Anzahl von bundesweiten Veranstaltungen, die ich nach 1992 als Vizepräsident von Haus & Grund Deutschland gemeinsam mit Wolfgang Freuck besuchte, erlebte ich ihn als einen umsichtigen, klugen und kameradschaftlichen Mitstreiter für die Interessen aller Menschen in den Neuen Ländern, insbeson-

dere jedoch für Mecklenburg-Vorpommern. Seine geleistete Arbeit in der Innungspolitik sowie in der Bundespolitik für das Schornsteinfegerhandwerk verdient besondere Anerkennung. Die wenigsten im Land wissen, dass er zu den Mitunterzeichnern der Langenahagener Erklärung gehörte, welche die Weiche für ein bundeseinheitliches Schornsteinfegerhandwerk in ganz Deutschland stellte. Unter seiner Leitung wurden die drei Schornsteinfeger-Innungen in Mecklenburg-Vorpommern zusammengeschlossen und eine neue, starke und leistungsfähige Landesinnung aufgebaut. Hervorragende Arbeit leistete er u.a. auch als Kreishandwerksmeister und Präsident der Wirtschaftsvereinigung Handwerk. In diversen Ebenen war unermüdlich für die Belange des Handwerks, der Wirtschaft und des privaten Eigentums tätig.

Das Leben und Wirken des ehemaligen Bezirkschornsteinfegermeisters Wolfgang Freuck verdient somit höchste Anerkennung unseres Landesverbandes Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern sowie ein ehrendes Gedenken.

Erwin Mantik
Ehrenpräsident H&G M-V
Lutz Heinecke
Präsident H&G M-V

Bundesgartenschau des Landes präsentiert sich 2009 europaweit

Die Bundesgartenschau Schwerin 2009 GmbH verstärkt in diesem Jahr ihre Werbestrangungen.

Mit eigenem Stand oder zusammen mit der Stadtmarketinggesellschaft und dem Tourismusverband Mecklenburg-Schwerin präsentiert sie sich auf Messen, Ausstellungen und Tagungen in Deutschland und in angrenzenden Ländern.

Sie hatte einen besonders guten Start ins Messejahr 2008 im niederländischen Utrecht. Die Besucher zeigten großes Interesse an der Gartenschau 2009. Das liegt auch daran, dass die Holländer eine ganz besondere Beziehung zu Pflanzen und Blumen haben. Die Nachfrage nach Angeboten aus Mecklenburg-Vorpommern war deutlich größer, als in den Vorjahren.

Auch die Präsentation der Landeshauptstadt Schwerin im ECE-Ring-Center in Berlin, in



Noch sind viele Bereiche der BUGA im Land eine Baustelle, wie hier die landschaftliche Umgestaltung der Burgseeregion in Schwerin mit künftig „schwimmenden Gärten“. Foto: Rainer Cordes

der die Bundesgartenschau 2009 einen wesentlichen Platz einnimmt, war ein voller Erfolg. Die

Schweriner Bundesgartenschau wird in diesem Jahr auch noch auf vielen anderen nationalen

und internationalen Messen vertreten sein. Kürzlich war sie auf der CMT in Stuttgart, wo sie ebenfalls der Tourismusverband Mecklenburg-Schwerin präsentiert hat. Als nächstes war die Bundesgartenschau GmbH auf der „Internationalen Grünen Woche“. Demnächst wird die BUGA GmbH auch noch auf der „Boot“ in Düsseldorf sein. Ende des Monats geht es dann zur Ferien-Messe nach Wien und im Februar nach Dänemark auf die Messe „Ferien for alle“.

In vielen Bereichen der Landeshauptstadt und den Außenstandorten sieht es im Moment noch wie auf einer Baustelle aus, aber alle Mecklenburger und Vorpommern sind sich einig: Ein Erfolg der BUGA wird letztlich einen enormen Zuwachs an Touristen nach Mecklenburg-Vorpommern locken und nebenbei zu einem satten strukturellen Aufschwung führen.

Sanieren Sie Feuchtigkeitsschäden dauerhaft!

- 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.isotech-hl.de

... macht Ihr Haus trocken!



Mietnebenkosten: Fristen und Umlagepositionen beachten

Die Energiepreise kennen seit langem nur eine Richtung: nach oben. Das macht sich für viele Mieter schmerzlich in der Betriebskostenabrechnung für 2006 bemerkbar. Auch wenn die Vermieter bis zu einem Jahr Zeit haben, um die Nebenkostenabrechnungen zu erstellen, ist es meist besser, nach Erhalt aller Rechnungen und Kostenfakten die Abrechnungen zu erstellen.

In Deutschland betragen die durchschnittlichen Betriebskosten für den Quadratmeter Wohnfläche rund 2,75 Euro pro Monat. Da fallen für eine 100 Quadratmeter große Wohnung im Schnitt etwa 275 Euro Nebenkosten an. Der größte Teil davon entfällt häufig auf die Heizkosten. Es folgen als Nebenkosten Wasser und Abwasser, Grundsteuer sowie die Müllbeseitigung. Strom- und Telefonkosten für die Mietwohnung sind vorwiegend vom Mieter selbst zu begleichen. Die Betriebskosten sind vom Mieter fristgemäß zu zahlen, denn es handelt sich dabei nicht

um Abgaben an Vermieter, sondern um tatsächlich entstandene Kosten als Durchlaufkosten. Sie hängen unmittelbar mit der genutzten Wohnung zusammen. Allerdings muss vom Vermieter beachtet werden, dass nicht alle Kosten, die ihm entstehen, auf die Mieter umlagefähig sind.

Zu den Betriebskosten zählen die Grundsteuer, Wasser- und Abwasserversorgung, Heizung, zentrale Warmwasseraufbereitung, verbundene Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen, Fahrstuhl, Straßenreinigung, Müllbeseitigung, Hausreinigung, Ungezieferbekämpfung, Beleuchtung, Schornsteineinrichtung, Sach- und Haftpflichtversicherung, Hausmeister, Gemeinschaftsantennenanlagen, Kabelanschluss sowie Gemeinschaftswaschmaschinen und -wäschetrockner. Als „sonstige Betriebskosten“ sind die Ausgaben für einen Pförtner bzw. Hausservice oder das hauseigene, vom Mieter zu nutzende Schwimmbad umlegbar.

Auf keinen Fall dürfen Reparaturkosten, Instandhaltungsrücklagen, Verwaltervergütungen und Bankgebühren in einer Betriebskostenabrechnung enthalten sein. Lediglich Wartungsarbeiten für Fahrstuhl und Heizungsanlagen können bei Festlegung im Mietvertrag umgelegt werden. Ihre jährliche Betriebskostenabrechnung sollte dem Mieter in jedem Fall schriftlich zugehen. In der Aufstellung müssen die Gesamtkosten und der Verteilerschlüssel unter den einzelnen Mietparteien entsprechend der Flächen- oder Kopfteile enthalten sein. Danach sind die bereits monatlich im voraus geleisteten Zahlungen mit der Jahresabrechnung zu verrechnen. Das kann letztlich auch dazu führen, dass ihr Mieter Geld zurückbekommt.

Hat ein Mieter die Vermutung, dass seine Betriebskostenabrechnung Fehler aufweist, bleiben ihm zwölf Monate Zeit, seine Einwände gegenüber dem Vermieter geltend zu machen. Will

er in Rechnungen oder Gebührenbescheide einsehen, muss er dazu ggf. die Räumlichkeiten des Vermieters oder der Hausverwaltung aufsuchen.

Der Vermieter hat die Pflicht entsprechende Unterlagen und Rechnungen zur Einsicht nach einem vereinbarten Termin zur Verfügung zu stellen. Allerdings braucht er keine Kopien an den Mieter zu senden. Bis zur Klärung der Sachlage kann der Mieter seine Betriebskostenzahlung aussetzen. Gleiches gilt, wenn sich der Vermieter über 12 Monate nach Ende des Abrechnungszeitraums mit der Nebenkostenabrechnung Zeit lässt. Es sei denn, dass der Vermieter verspätete Rechnungseingänge bzw. Gebührenbescheide nicht zu verantworten hat. Noch ausstehende Rechnungen sollte den Vermieter veranlassen, seinen Mietern dies schriftlich mitzuteilen und die Terminüberschreitung damit zu begründen.

Erwin Mantik
H&G M-V

Zunahme bei EC-Karten Betrug

Die Zahl der Betrügereien mit gestohlenen oder gefälschten EC-Karten hat 2007 erneut zugenommen. So wurden nach Erkenntnissen der Frankfurter EURO Kartensysteme GmbH in Deutschland fast 10.400 Karten gefälscht – fast doppelt so viele wie im Vorjahreszeitraum. Der Gesamtschaden erreichte einen zweistelligen Millionenbetrag. Die Kriminellen verlagern sich zunehmend auf das Fälschen, weil sie mit diesen Karten im Ausland direkt an Bargeld kommen, ohne dass es der Karteninhaber sofort mitbekommt. An 405 manipulierten Geldautomaten in Deutschland spähnten Kriminelle in 2007 Kartendaten und Geheimnummer (PIN) von

Bankkunden aus. Besonders betroffen waren Nordrhein-Westfalen (185 manipulierte Geldautomaten), Baden-Württemberg (47), Berlin (40) und Hessen (23) im Gegensatz zu Brandenburg (1), Mecklenburg-Vorpommern (1) und Sachsen-Anhalt (1).

Haus & Grund M-V rät: Wir müssen in Zukunft auch in Mecklenburg-Vorpommern mit einer Zunahme der kriminellen Aktivitäten von Geldautomatenpiraten rechnen. Passen Sie also beim Geld abheben gut auf, ob besondere „Aufkleber“ oder Ausübungen ggf. Minikameras der Kriminellen enthalten. Bei Verdacht kein Geld abheben und die Bank über das Geschehene am Automaten informieren.

HAFTPFLICHT- UND GEBÄUDEVERSICHERUNG

Grundsätze müssen stets der Wirtschaftlichkeit entsprechen

Ein Vermieter darf Betriebskosten für Haftpflicht- und Gebäudeversicherung nur dann vom Mieter fordern – vorausgesetzt die Umlage ist mietvertraglich überhaupt festgelegt – wenn der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit eingehalten ist (Amtsgericht Leipzig, 25.10.2005 (170 C 3895/05)).

Der Mieter hatte andere Versicherer benannt, die kostengünstiger sind. Der Vermieter hatte

es daraufhin unterlassen darzulegen, dass die von ihm verlangten Kosten der Wirtschaftlichkeit entsprechen. Es sei nicht die Pflicht des Mieters die von ihm genannten Vergleichs-Versicherungsbeträge zu erörtern, sondern vielmehr obliege es dem Vermieter die Wirtschaftlichkeit der umgelegten Kosten zu beweisen, wenn diese von Seiten des Mieters mit anderen Kostenangeboten bestritten wird.

ERBSCHAFTSTEUER

Ferne Verwandte als Erben müssen künftig heftig zahlen

Das Bundesfinanzministerium hat einen Gesetzentwurf zur Reform der Erbschaftsteuer vorgelegt. Wichtigste Neuerung ist, dass nun annähernd der Verkehrswert als Bemessungsgrundlage herangezogen wird. Für Immobilien ist allerdings ein zehnzehnteliger Abschlag im Gespräch, wenn diese durch Erbschaft erworbene Immobilie nachfolgend 15 Jahre nicht ver-

kauft wird. Nahe Angehörige werden mit höheren Freibeträgen und geringeren Prozentsätzen steuerlich günstiger gestellt. Dafür trifft es weiter entfernte Verwandte relativ hart. Hier werden die Steuersätze (z.B. bei Neffen, Nichten und Geschwistern) teilweise verdoppelt. Wer also weiteren Angehörigen noch etwas zukommen lassen möchte, sollte das noch bis April 2008 tun.

SCHÖNHHEITSREPARATUREN

Aktuelle Haus & Grund-Mietvertragsformulare verwenden

Der Bundesgerichtshof führt nach wie vor einen kaum überschaubaren Kleinkrieg gegen Schönheitsreparaturklauseln in Wohnraummietverträgen. Wir hatten in den vergangenen Ausgaben mehrfach darüber berichtet.

Nachdem jetzt annähernd Klarheit herrscht, wie Klauseln über laufende Schönheitsreparaturen formuliert werden müssen, hat der BGH sich kürzlich die so genannten „Abgeltungsklauseln“ zur Brust genommen. Mietrechtler meinen zwar, dass man künftig auf Abgeltungsklauseln bei der Vertragsgestaltung völlig verzichten sollte. Da aber gerade in Mecklenburg-Vorpommern die Umzugshäufigkeit von Mietern sehr hoch ist, wird in den aktuellen Mietverträgen von Haus

& Grund Mecklenburg-Vorpommern auch weiterhin an einer Abgeltungsklausel festhalten.

Haus & Grund-Tipp: Für den Abschluss von neuen Mietverträgen, sollten sie stets nur die aktuellen Mietvertrags-Formulare verwenden. Sie erhalten diese in ihrem Verein vor Ort oder können diese gegen Erstattung der Versandkosten in der Landesgeschäftsstelle bestellen (Tel. 0385-5777 410):

Beim Auszug eines Mieters wird eine individuelle Beratung auch zu diesem Thema in der regionalen Beratungsstelle ihres Haus & Grund-Vereins – je nach konkretem Mietvertrag und den enthaltenen Formulierungen – zunehmend bedeutender. So können Fehler und spätere Geld-einbußen vermieden werden.

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@hugmv.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.

Wirtschaftsförderprogramm soll Unternehmen durch Darlehen zusätzlich unterstützen und mehr Arbeitsplätze schaffen

Die Landesregierung Mecklenburg-Vorpommern hat Förderintensitäten in Teilen erweitert. Für Vorhaben der gewerblichen Wirtschaft werden, in Ergänzung zu einem reduzierten Zuschuss, Investitionsdarlehen zu marktüblichen Konditionen gewährt. Werden damit neue Arbeitsplätze im weiten Land geschaffen, ist dies ein Vorteil – auch für Vermieter – in der jeweiligen Region.

Darlehensvarianten

Dafür sind zunächst 20 Mio. Euro aus den Mitteln von EU, Bund und Land sowie weitere 20 Mio. Euro über die KfW-Bankengruppe bereitgestellt. Die Darlehensvariante geht auf entsprechende Forderungen der Wirtschaft zurück. Mit der Ausreichung der Darlehen anstelle

von staatlichen Subventionen soll eine längerfristige Unterstützung gewährleistet werden. Ein Vorteil ist, dass mit dieser Darlehensgewährung die Gesamtfinanzierung eines Vorhabens im Einzelfall verbessert werden kann.

Das Kabinett hatte die Fördergrundsätze im Rahmen des Regionalen Förderprogramms 2008 entsprechend geregelt. Insgesamt stehen mit der sogenannten Gemeinschaftsaufgabe „Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur“ (GA) im Jahr 2008 rund 210 Mio. Euro zur Verfügung.

Infrastrukturausbau

Unternehmen verschiedenster Branchen haben sich im vergangenen Jahr im Land angesiedelt beziehungsweise ihre Kapazitäten erweitert. Damit sollen mehr

Arbeits- und Ausbildungsplätze auf dem ersten Arbeitsmarkt geschaffen werden. Damit wird gleichzeitig die Basis erweitert, zahlungskräftige Mieter im Land zu halten.

In der neuen Strukturperiode stehen von 2007 bis 2013 allein aus der Gemeinschaftsaufgabe rund 900 Millionen zur Verfügung. Für große Unternehmen gilt im Rahmen der EU-Höchstfördersätze für Investitionsvorhaben ein Fördersatz von 30 Prozent, für mittlere Unternehmen ein Förderhöchstsatz von 40 Prozent und für kleine Unternehmen ein Höchstfördersatz von 50 Prozent.

Der Ausbau der Infrastruktur wird allerdings nur in Verbindung mit konkreten Investitionsvorhaben gefördert.

Lohnkostenbezogene Zuschüsse werden grundsätzlich nur für

Vorhaben mit besonderen Struktur- und Beschäftigungseffekten gewährt.

Hinweise für Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer

Im Bereich des Fremdenverkehrs werden vorrangig Maßnahmen zur qualitativen Verbesserung des touristischen Angebotes gefördert. Dazu gehören insbesondere Vorhaben, die zur Saisonverlängerung, zur Ergänzung bereits vorhandener touristischer Produkte und Angebote und zur Gewinnung neuer Gästegruppen beitragen. Damit wären Eigentümer von touristischen Einrichtungen in Mecklenburg-Vorpommern auch in 2008 in die Lage versetzt, sinnvolle Investitionen mit anteiliger Hilfe von Fördermitteln zu tätigen.

H&G M-V

Kündigung auch nach Begleichung des Mietrückstandes wirksam

Nicht gezahlte Mieten verursachen schnell einen beachtlichen Schuldenberg. Zudem kommt oftmals dazu, dass Mieter den Kopf in den Sand stecken und diese Schulden ignorieren bzw. auf einen langen Räumungsprozess spekulieren.

Auf Vermieter kommen zusätzlich Aufwendungen durch Mahnverfahren etc. hinzu, die in vielen Fällen aufgrund geringer Masse auch noch unbezahlt

bleiben. Daher sollten Vermieter nach Eintreten von Mietschulden hilfsweise den rechtlichen Rahmen einer doppelten Kündigung stets voll ausschöpfen.

Begleicht ein Mieter nachfolgend seine Mietschulden, macht das nur die fristlose Kündigung durch den Vermieter unwirksam. Eine gleichzeitig vom Vermieter parallel ausgesprochene, fristgemäße Kündigung bleibt in der Regel von der Nachzahlung unangetastet. Das geht aus

einem Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH) (Az.: VIII ZR 145/07) hervor. Eine zusätzliche Abmahnung des Vermieters sei damit also nicht erforderlich. Im Fall hatten Mieter nach Überzeugung der Richter ihre Zahlungspflicht schuldhaft verletzt, indem sie mehr als zwei Monatsmieten zunächst nicht beglichen. Auch eine Erhöhung der monatlichen Betriebskostenvorauszahlung hatten die Bewohner nicht gezahlt. Der Vermieter sprach dar-

aufhin eine fristlose und zusätzlich eine fristgemäße Kündigung aus.

Das spätere Begleichen der Mietrückstände schließt nach Auffassung der Richter die Pflichtverletzung der Mieter nicht aus. Denn sie hätten nicht aus wirtschaftlicher Not gehandelt. Die Mieter hatten die Nachzahlung unter Vorbehalt geleistet und sich damit die spätere Rückforderung offen gehalten.

H&G M-V

Baubeschreibungen mit meist äußerst kümmerlichen Angaben

Viele Bauherren lassen sich selbst bei Um- oder Anbauten am Haus auf ungenaue und intransparente Vereinbarungen mit Bauunternehmen ein. Die Mehrzahl der Bau- und Leistungsbeschreibungen musste mit „mangelhaft“ bewertet werden. Zu diesem Ergebnis kam eine Studie, die der Bauherren-Schutzbund durchgeführt hat.

Insgesamt kommt die Studie zu einem sehr unerfreulichen Ergebnis. Die Mehrzahl der 126 untersuchten Bau- und Leistungsbeschreibungen erfüllt nicht die Mindestanforderungen. 69 Prozent sind mangelhaft, unvollständig oder beschreiben den Leistungsumfang nicht eindeutig. Weitere 30 Prozent sind zwar im Wesentlichen vollständig,

beschreiben aber die Leistungen nicht ausreichend konkret. Nur ein Prozent entspricht durchgängig den Mindeststandards. Bei Planung und Bauleitung entsprechen nur 43 Prozent der untersuchten Bau- und Leistungsbeschreibungen den Mindestanforderungen, 23 Prozent weisen große Mängel auf, bei 9 Prozent fehlt die Beschreibung der Architekten- und Ingenieurleistungen überhaupt.

Auch die Ausführungs- und Detailplanung seien in den meisten Fällen ebenso ein Fremdwort wie Baugrunduntersuchungen. Zu Objektangaben fehlen bei zwei Dritteln wesentliche Informationen. Besonders unzureichend ist der energetische und schallschutztechnische Mindeststandard ausgewiesen.

Keine Kostensicherheit

Die ungenügende oder mangelhafte Beschreibung der Erdarbeiten bei fast der Hälfte der Angebote bietet keine ausreichende Kostensicherheit. Im Vergleich zu anderen Gewerken schneiden zwar bei der durchgängigen Erfüllung der Mindestanforderungen die Rohbauarbeiten mit 36 Prozent und die Ausbauarbeiten mit 51 Prozent wesentlich besser ab. Doch im Detail betrachtet wird die Abdichtungsart selten benannt, die Dimensionierung von Fundamenten und Bodenplatten zu unkonkret beschrieben und oft wird die Konstruktionsart des Daches ausgespart. Kritisch zu bewerten ist ebenso die unzureichende Beschreibung des Wandaufbaus, der Innen- und Außenwandoberflächen, der Fußbodenarbeiten, der Innentreppen, der Fenster und der Hauseingangstüren.

Unklarheiten auch bei Haustechnik

Die Haustechnik bleibt ebenfalls in hohem Maße unklar - bei 52 Prozent ist die Beschreibung der haustechnischen Anlagen mangelhaft, unvollständig und

Erfolgreich werben

in Haus & Grund® Mecklenburg-Vorpommern?

Kein Problem, bei uns können Sie Ihre Werbung preisgünstig platzieren (bei Mehrfachanzeigen Sonderrabatte).

Sie wollen Wohn- bzw. Geschäftsraum vermieten, verkaufen oder suchen etwas? Kein Problem, eine kleine Anzeige im Blatt hilft meist weiter.

Fordern Sie die neue Inserations-Preisliste 2008 an.
E-Mail: redaktion@hugmv@t-online.de

Streckenstilllegungen: Von wegen „Modernisierung des Schienennetzes“ in Mecklenburg-Vorpommern

Immobilienbesitzer, die Wohnungen oder Häuser zu vermieten haben, welche nicht unmittelbar am Verkehrsnetz im flachen Land angeschlossen sind, haben es zunehmend schwerer, noch Mieter zu finden. Häufiger Grund: Die abgeschaffte Bahnbindung, obgleich der Ort über einen „leider stillgelegten“ Bahnhof verfügt, pfeift keine Lok mehr vor Ort.

Dennoch tönte der eitle Minister für Verkehr, Bau und Landesentwicklung Dr. Otto Ebnert (SPD) zum Jahresanfang lautstark in einer Presseverlautbarung: „Im Jahr 2007 wurden verschiedene Maßnahmen im Streckenausbau des Eisenbahnnetzes in Mecklenburg-Vorpommern abgeschlossen. Auch 2008 wird es weitere Fortschritte geben. Keine zukunftsfähige Infrastruktur ohne gut ausgebaute Schienenverbindungen. Ein leistungsfähiger Personen- und Güterverkehr von und nach Mecklenburg-Vorpommern und ein zuverlässiger Schienenpersonenverkehr – das sind die Anforderungen und daran müssen wir uns auch in Zukunft messen lassen“.



Abgehängt vom Rest der Welt: Kleinstädte in Mecklenburg-Vorpommern haben immer weniger Bahnhöfe

Doch die Realität sieht ganz anders aus. Der gesamte Nebenstreckenbereich wurde nach 1990 brutal vernachlässigt, viele Kilometer einfach stillgelegt. In Wahrheit wurden diverse, nicht ganz so rentable und gewinnträchtige Schienenstraßen im flachen Land einfach vergessen

und stillgelegt. Das besonders traurige Kapitel dieser Geschichte ist es, dass vorwiegend unsere einfachen Bürger, die über keinen PKW verfügen, von den Oberzentren des Landes und der Welt einfach abgehängt wurden. Hinzu kommen die Preistreiber der Bahn. Ein von den

Steuerbürgern in Deutschland ehemals geschaffenes Verkehrsstrukturnetz und Fahrzeugpark wurde von raffgierigen Bahnmännern rationalisiert und missbraucht, um sich in erster Linie selber zu bereichern

Pfiffige Klein-Unternehmer haben zwar einige Streckenabschnitte zum Befahren mit seltenen Eigenbauten von Draisinen übernommen, aber wer bitte möchte sich schon auf dem Weg zur Arbeit auf den Schienenrosen müde pumpen? So begibt sich Deutschland zunehmend auf einen Kurs zur „Bananenrepublik“.

Denn vergleichen wir unsere Bahn mit den Kundenangeboten der Schweizer Bahn, kann man nur verzweifeln. Dort ist praktisch jeder kleine Ort in ein florierendes Bahnnetz einbezogen und entsprechend der Fahrsystematik kann man pünktlichkeitsbezogen fast die Uhren nach der Bahnankunft stellen. Wie weit sind wir in Mecklenburg-Vorpommern doch bereits davon entfernt, wenn wahrhaft eine Messlatte angelegt würde?

H&G M-V

Immobilien in den USA: Mehr „Schein“ als „Sein“ Kreditfinanzierte Lebensart der Amerikaner implodiert

Die US-Hypothekenkrise macht zunehmend auch Firmen aus der Kreditkartenbranche Schwierigkeiten: Immer mehr Amerikaner kaufen auf ungedeckten American Express Karten, um den äußeren Schein eines „Wohlstandes“ gegenüber den Nachbarn zu bewahren. Der mithin größte Kartenanbieter der angeblichen Weltmacht USA musste wegen steigender Zahlungsausfälle im vierten Quartal 2007 einen Wertverlust vor Steuern von sage und schreibe 440 Mio. Dollar (297 Mio. Euro) verbuchen. Mehrere Millionen Hausbesitzer, die ihre Immobilie auf „Pump“ finanzierten, stehen unter Schock und sind aufgrund von Zinssteigerungen etc. einfach nicht mehr in der Lage, ihre Zahlungsverpflichtungen zu bedienen.

Diese negativen Entwicklungen sind seit Dezember 2007 ins-



Auch in den USA werden massenhaft Immobilien auf engstem Raum in den „Speckringen“ großer Städte errichtet und potentiellen Käufern aufgeschwatzt, selbst wenn diese wirtschaftlich kaum in der Lage sind, langfristig die hohen Rückzahlungsleistungen zu erbringen.

besondere in Kalifornien, Florida und in jenen Bundesstaaten zu beobachten gewesen, die besonders stark unter der Immobilienkrise leiden.

Das deutet daraufhin, dass die Probleme auf dem Häusermarkt sich immer stärker auch auf die allgemeine Kaufkraft der Verbraucher niederschlagen. Die Entwicklung sei ein Zeichen für eine Abschwächung der US-Wirtschaft. Selbst im Internet werden wegen privater Pleiten Versteigerungs-Immobilien bereits wie „Sauerbier“ angeboten.

Schätzungen zufolge haben die US-Verbraucher derzeit Kreditkarten-Schulden in Höhe von 915 Mrd. US-Dollar. Die Kreditkarte habe nach Ansicht des US-Marktes das Potenzial, die Konjunktur fast aller Bundesstaaten der USA in eine noch gravierendere Krise zu stürzen.

Kündigungsfrist eines noch nicht begonnenen Mietverhältnisses

Mangels abweichender vertraglicher Regelung beginnt die Kündigungsfrist eines noch nicht begonnenen Mietverhältnisses bereits mit dem Zugang der Kündigungserklärung beim Vermieter zu laufen und nicht erst mit dem Datum des vereinbarten Mietbeginns (Landgericht Krefeld, Urteil v. 26.02.03 - 2 S 98/02).

In dem zu entscheidenden Fall hatten die Mieter bereits mit Schreiben vom 30.10. des Jahres

zum nächstmöglichen Termin gekündigt. Mietbeginn sollte der 1.1. des neuen Jahres sein. Unter Zugrundelegung der Dreimonatsfrist war das Mietverhältnis daher Ende Januar des neuen Jahres beendet.

Begründung

Der Lauf der Frist beginnt mit dem Zugang der Kündigung beim Vermieter. Dies gilt unabhängig von der Tatsache, dass der Mietvertrag zum Zeitpunkt

der Kündigungserklärung noch nicht begonnen hatte. Es hängt zunächst von den zwischen den Vertragsparteien getroffenen Vereinbarungen ab, ob die Frist für eine vor Beginn des Mietvertrags ausgesprochene ordentliche Kündigung bereits mit dem Zugang der Kündigungserklärung beginnt.

Haben die Parteien eine Abrede hierüber nicht getroffen und kann eine solche auch nicht im Wege der Auslegung des Vertrags erfolgen, dann beginnt die Frist

mit dem Zugang der Kündigung, vgl. nur BGHZ 99, 54 ff. Der Zweck der Kündigungsfrist ist es, dem Vermieter im Falle einer Mieterkündigung Zeit für die Planung von Renovierungsarbeiten und die Suche eines neuen Mieters zu verschaffen. Dieser Zweck ist auch hier gewahrt, wenn das Mietverhältnis noch nicht begonnen hat, da dem Vermieter der zur Verfügung stehende Zeitraum für seine Dispositionen erhalten bleibt.

H&G M-V

Wichtige Änderungen 2008 für Sparer und Steuerzahler

Zahlreiche große Änderungen stehen seit Jahresbeginn 2008 für Sparer und Steuerzahler an und Versicherte profitieren von neuen Regeln zum Verbraucherschutz.

Neuregelungen beim Zahlungsverkehr

Die Einführung der „Single Euro Payment Area“ soll 2008 für Bankkunden Vorteile im Zahlungsverkehr bringen. So muss eine Überweisung nach den neuen Regelungen innerhalb von drei Tagen ausgeführt werden – spätestens von 2012 darf sie nur noch einen Tag dauern. Derzeit ist das Geld häufig länger unterwegs.

Die Kunden erwarten beim Ausfüllen des SEPA-Formulars aber auch etwas mehr Schreiarbeit als bisher.

Vereinfacht werden Lastschriften. Bisher musste zum Beispiel ein Ferienhausbesitzer, der im europäischen Ausland Rechnungen per Einzug begleichen

wollte, dort auch ein Konto eröffnen. Künftig reicht ein nationales Konto, um eine im Ausland fällige Strom- oder Telefonrechnung in Euro zu begleichen. Vorgesehen ist auch, dass die einzehende Bank das Geldinstitut des Kunden künftig spätestens fünf Tage vorher informiert, wenn eine Abbuchung ansteht.

Versicherungen

Mehr Transparenz für Verbraucher soll das neue Versicherungsvertragsgesetz bringen. Betroffen sind von den neuen Regeln zunächst all jene, die nach dem 1. Januar einen neuen Vertrag schließen. Mit Beginn 2009 werden die neuen Regeln auch auf Altverträge angewandt. Der wichtigste Punkt in dem Mammut-Regelwerk ist der Wegfall des sogenannten Alles-oder-Nichts-Prinzips bei grober Fahrlässigkeit.

Bei Autounfällen oder einer offenen gelassener Balkontür zahlten Kasko- beziehungsweise Hausrat-

versicherung bislang nicht. Künftig wird der Schaden entsprechend dem Maß des Verschuldens ausgeglichen. Langfristig wird das Prinzip „Null oder 100 Prozent“ einer Quotenregelung weichen.

Riester-Rente

Mit Wirkung vom 1. Januar 2008 steigt die Riester-Förderung noch einmal. Die Grundzulage beträgt dann 154 Euro pro Riestersparer – vorher waren es 114 Euro. Für jedes vor dem Jahr 2008 geborene Kind gibt es 185 Euro dazu – vorher wurden 138 Euro pro Jahr und Kind gezahlt. Für Nachwuchs, der seit dem 1. Januar 2008 geboren wurde, gibt es jetzt eine Kinderzulage von 300 Euro.

Investmentgesetz

Auch das neue Investmentgesetz bringt Anlegern überwiegend Vorteile. So müssen sie künftig bei ausländischen Fonds nicht

mehr die gesamten Abschlusskosten im Vorfeld zahlen („Kostenvorausbelastung“). Das neue Gesetz bezieht sich allerdings nur auf Neuverträge. Zudem würden kleine Anleger im Vergleich zu großen bei den Offenen Immobilienfonds gestärkt.

Steuern

Steuerzahler müssen sich u.a. auf Neuerungen bei Reisekosten einstellen. So werden die Ausgaben für unterschiedliche beruflich bedingte Fahrten in den Lohnsteuer-Richtlinien von Beginn 2008 an gleich behandelt. Die bei Dienstreisen, sogenannten Einsatzwechseltätigkeiten und „Fahrtätigkeiten“ entstandenen Kosten müssen also nicht mehr gesondert angegeben werden.

Der Fiskus fasst sie unter dem Begriff „Auswärtstätigkeit“ zusammen und behandelt sie gleich. Außerdem entfällt die sogenannte Dreimonatsfrist.

HAUSRAT-VERSICHERUNG

Wenn Gegenstände aus Nebenräumen entwendet werden

Ist in einem Mehrfamilienhaus ein Waschkeller mit Trockenraum vorhanden und kommen hier Textilien abhanden, stellt sich für den Betroffenen die Frage: Sind die Gegenstände eigentlich versichert? Die Grundeigentümer-Versicherung zeigt einen entsprechenden Schadenfall auf.

Der Fall

Im vorliegenden Fall hatte ein Mieter tagsüber seine Wäsche im Trockenraum seines Mehrfamilienwohnhauses aufgehängt. Dieser Raum war für alle Mietparteien jederzeit frei zugänglich. Als der Mieter nun seine getrocknete Wäsche abholen wollte, fehlten einige Stücke. Er brachte den Diebstahl zur Anzeige bei der Polizei und verlangte vom Vermieter Schadenersatz für die entwendeten Bekleidungsstücke, da der Dieb nicht zu ermitteln war.

Die Versicherungsfrage

Grundsätzlich deckt die Hausratversicherung Schäden im Falle eines Einbruchdiebstahls, Raubes oder Vandalismus in den eigenen vier Wänden. Verträge mit neuen Bedingungen versichern dabei auch Gegenstände in verschließbaren Gemeinschaftsräumen. In diesem Fall war jedoch keiner der Zugänge verschlossen, so dass lediglich ein einfacher Diebstahl und kein Einbruchdiebstahl vorlag. Einfacher Diebstahl ist jedoch nur bei besonderer Vereinbarung, in der Regel gegen Mehrbeitrag, mitversichert. Hier lohnt sich ein Blick in die Produktbeschreibungen.

Im vorliegenden Fall wendete sich der Mieter allerdings an den Hauseigentümer und nahm diesen auf Schadenersatz in An-

spruch. Der Hauseigentümer hatte jedoch für technisch einwandfrei verschließbare Türen gesorgt und das vertragsgemäße Verschließen der Zugangswege organisiert. Ein Pflichtverstoß war nicht festzustellen. Der Mieter konnte seinen Ersatzanspruch daher nicht durchsetzen.

Tipps für Eigentümer und Vermieter

Eine Hausratversicherung sorgt für einen finanziellen Ausgleich im Falle eines Einbruchdiebstahls, Raubes oder Vandalismus-schadens, aber auch bei Brand, Blitzschlag, Explosion, Leitungswasser-, Hagel- und Sturmschäden. Dabei gehört zum Hausrat alles was üblicherweise in privaten Haushalten zu finden ist, also Gegenstände der Einrichtung oder beispielsweise des Ge- und Verbrauches. „Dem Versicherungsnehmer ist zu raten, seinen bestehenden Leistungsumfang – besonders bei älteren Policen – zu überprüfen“, so Lars Wegener, Versicherungsexperte der Grundeigentümer-Versicherung. „Damit kann sicher gestellt werden, dass auch Gegenstände, die sich in Nebenräumen befinden, vom Versicherungsschutz mit umfasst sind“, erklärt Wegener weiter. Meist kann für einen geringen Mehrbeitrag ein besserer Schutz erreicht werden. Dies gilt für Verbraucher auch deshalb, weil mit einer Aktualisierung des Vertrages die Vorteile des neuen Versicherungsvertragsgesetzes schon jetzt und nicht erst ab dem 1.1.2009, wie es der Gesetzgeber für Bestandskunden vorgibt, in Anspruch genommen werden können.

Weitere Infos: www.grundvers.de

HAUSRAT-VERSICHERUNG

Schäden steuerlich absetzen

Werden Sturmschäden nicht von der Versicherung übernommen, können Steuerzahler sie unter Umständen bei der Errechnung der Einkommenssteuerschuld geltend machen. So können z.B. die Reparaturkosten für private Immobilien als außergewöhnliche Belastungen und für vermietete oder betrieblich genutzte Immobilien als Werbungskosten oder Betriebskosten angegeben werden, erläutert der Bund der Steuerzahler in Berlin. Auf diese Weise könne der Fiskus an der Beseitigung von Sturmschäden beteiligt werden.

Ist die sogenannte persönlich zumutbare Belastungsgrenze durch die Kosten nicht erreicht, gibt es eine weitere Möglichkeit: Dann können Reparaturkosten als Handwerkerleistung geltend gemacht werden, empfiehlt Haus & Grund M-V. Die Obergrenze dabei sind 600 Euro pro Jahr und Haushalt. Erfasst sind von der Regelung allerdings nur Arbeitsleistungen und Anfahrtskosten, keine Aufwendungen für Material. Zahlt die Versicherung, soll-

ten Hauseigentümer nach einem Sturmschaden nicht voreilig eine Abfindungserklärung unterzeichnen. Ermittelt nämlich ein Mitarbeiter der Versicherung vor Ort den Schaden am oder im Haus und stellt gleich einen Scheck aus, sei dies meistens mit der Unterzeichnung einer Abfindungserklärung verbunden. Doch nicht immer reichen die darin vereinbarten Beträge aus, um den Schaden letztlich absolut zu beseitigen. Das sei vor allem bei der Anschaffung neuer Gegenstände der Fall. Dabei gelte für viele Hausrat- und Gebäudeversicherungen, dass Versicherte den Neuwert verlangen können und auf diese Möglichkeiten werden sie auch im Regelfall nicht von den Schadensregulierern vor Ort hingewiesen. Selbst wenn ein auffälliges Haus durch den Sturm sein sollte, müsse die Versicherung die Kosten für den Neubau übernehmen, den dafür zahlen wir Haus- und Wohnungseigentümer letztlich unsere teuren Versicherungsbeiträge.

MIETERHÖHUNG

Mehr Geld auch für neuen, ansehnlichen Balkon

Anders als bei Instandsetzungen, also Reparaturen, gibt es nach dem Gesetz keine Pflicht, ein Mietobjekt zu modernisieren. Der Vermieter kann selbst entscheiden, ob er derartige Baumaßnahmen für erforderlich hält.

Eine Baumaßnahme gilt unter anderem dann als Modernisierung, wenn sie dazu beiträgt, Energie einzusparen, oder den Wohnwert zu erhöhen. Das kann der Fall sein, wenn Fenster ersetzt werden, eine neue Heizungsanlage eingebaut oder eine Wärmedämmung an der Außenfassade des Hauses angebracht wird. Zu den Arbeiten, die den Wohnwert erhöhen, gehört beispiels-

weise der Anbau eines Balkons oder die Vergrößerung des Bades. Dieses gilt als Modernisierung. Vermieter haben das Recht, im Anschluss an die Modernisierung die Miete zu erhöhen.

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern: Mieter profitieren nicht nur von den Verbesserungen oder Energieeinsparungen, sie müssen sie nach Abschluss mit erhöhtem Mietanteil auch mit bezahlen. Elf Prozent der Kosten der Modernisierungsarbeiten dürfen auf die Jahresmiete aufgeschlagen werden. Dieser „Modernisierungszuschlag“ gilt unbefristet und wird nachfolgend fester Bestandteil der Miete.

Wohnungseigentümer darf fremde Abrechnungen einsehen

Wohnungseigentümer dürfen Einzelabrechnungen anderer Eigentümer einsehen. Nur so können sie beurteilen, ob die Jahresabrechnung fehlerfrei und richtig verteilt ist. Dies bestätigt der Beschluss eines Oberlandesgerichts (AZ: 32 Wx 177/07 vom 9. März 2007).

Einige Mitglieder einer Wohnungseigentümergeinschaft forderten von der Verwalterin Einsicht in alle Einzelabrechnungen des Jahres 2004 im Rah-

men der Jahresabschlussrechnung. Sie forderten die Verwalterin deshalb auf, Kopien über sämtliche Unterlagen des Abrechnungsjahres zu erstellen. Die Kopierkosten wollten die Eigentümer erstatten. Die Wohnanlage umfasst insgesamt 62 Wohn- und Gewerbeeinheiten. Die Eigentümer hatten vor dem Landgericht Nürnberg-Fürth Erfolg. Sie sollten Kopien aller Unterlagen zu einem Unkostenbeitrag von 30 Cent pro Kopie erhalten. Die Verwalterin war nicht ein-

verstanden und begründete dies unter anderem damit, dass einer Einsicht in die Unterlagen der Datenschutz entgegenstehe. Ihre Beschwerde blieb ohne Erfolg. Die Richter des Oberlandesgerichts waren der Ansicht, dass die Abrechnung der Kontrolle der Geschäftsführung durch die Verwaltung und der Überprüfung der Aufteilung der Kosten zwischen den einzelnen Wohnungseigentümern diene. Nur wenn die Eigentümer alle Einzelrechnungen, Buchungsvorgänge und

Aufteilungen einsehen könnten, seien sie in der Lage, die gesamte Jahresabschlussrechnung fehlerfrei zu berechnen. Denn in der darauf folgenden Beschlussfassung über die Genehmigung der Jahresabschlussrechnung werde auch über die Verteilung und Abrechnung der Eigentümer im Verhältnis zueinander verbindlich entschieden. Die Einsichtnahme verstoße auch nicht gegen den Datenschutz, weil die Eigentümergemeinschaft keine anonyme Gemeinschaft sei.

Falsche Beratung bei der Bank?

Wenn sich ein Bankkunde von seiner Bank oder einem Kreditinstitut bei der Geldanlage falsch beraten fühlt, muss er den daraus entstandenen Schaden und die Fehler des Beraters beweisen können.

Ohne Zeugen oder Protokoll des Beratungsgesprächs habe er bei einer Schadensersatzklage schlechte Karten. Die Bank wird in der Regel ihren Mitarbeiter als Zeugen aufrufen. Dann steht Aussage gegen Aussage und der Eigentümer hat mit seinem Einwand schlechte Karten.

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern empfiehlt, bei größeren Geldanlagen immer einen Zeugen zum Beratungsgespräch

mitzunehmen, der genau aufpasst, was der Bankmitarbeiter sagt, ansonsten ist man strukturell unterlegen. Alternativ kann das Gespräch schriftlich protokolliert werden. Dieses Protokoll sollte sich der Bankkunde vom Berater unterzeichnen lassen. Aber wer macht dies schon in der Praxis?

Bankkunden könnten sich die Angebote der Bank auch schriftlich geben lassen, um sie zu Hause in Ruhe zu prüfen. Bei dieser Vorgehensweise könne auch der Rat eines unabhängigen Experten von Haus & Grund eingeholt werden. Das wäre in allen Fällen die sicherste Variante, da alle Aussagen nachweisbar sind.

Mieterhöhung wegen Modernisierung: Auch bei verspäteter Ankündigung bleibt das Erhöhungsansinnen wirksam

Eine Mieterhöhung aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen ist auch dann zulässig, wenn der Vermieter die vorgeschriebene dreimonatige Ankündigungsfrist nicht einhält. Dies gilt auch in dem Fall, wenn der Mieter mitteilt, dass er die Mieterhöhung nicht akzeptiert (Urteil des Bundesgerichtshofes, Az: VIII ZR 6/07 vom 19.09.2007)

Der Vermieter hatte im August 2004 schriftlich angekündigt, dass er in das Haus einen Fahrstuhl einbauen lassen wolle. Die Mieterhöhung werde 108 Euro betragen. Ein Mieter erwiderte, er akzeptiere den Lifteinbau nur, wenn die Miete nicht erhöht werde.

Einen Monat später begannen die Arbeiten, im Juli des darauffolgenden Jahres erfolgte die

Mieterhöhung. Als der Mieter dann diese nicht zahlte, klagte der Vermieter.

Der BGH kam zu dem Urteil, dass die Mieterhöhung rechtmäßig ist.

Grundsätzlich hätten Mieter Maßnahmen, die der Energieersparnis dienen, die Qualität der Mietsache verbessern oder neuen Wohnraum schaffen, zu akzeptieren. Dass der Vermieter

die dreimonatige Ankündigungsfrist nicht eingehalten habe, falle nicht ins Gewicht.

Der Gesetzeszweck dieser Frist sei, dass der Mieter sich auf die anstehenden Baumaßnahmen einstellen oder gegebenenfalls kündigen könne. Sie diene also dem Schutz des Mieters, ziele aber nicht darauf ab, die Möglichkeit des Vermieters, die Miete zu erhöhen, einzuschränken.

Mitbewohner beleidigt Nachbarn – Wohnungseigentümer haftet letztlich für Schaden

Ein Wohnungseigentümer muss einschreiten, wenn eine zu seinem Haushalt gehörende Person Mieter eines anderen Wohnungseigentümers fortgesetzt massiv beleidigt und beschimpft. Unterbindet er dies nicht, haftet er für den Schaden, der dem anderen Wohnungseigentümer daraus entsteht. So ein Beschluss des Oberlandesgerichts Saarbrücken vom 4.04.2007 (Az: 5 W 2/07).

Im vorliegenden Fall hatte der Lebensgefährte einer Wohnungseigentümerin deren Nachbarn, Mutter und Tochter, fortgesetzt belästigt, beleidigt und bedroht. Er beschimpfte die beiden Frauen unter anderem als „Ausländerpack“. Schließlich kündigte die Nachbarin die Wohnung und zog aus. Dem Eigentümer dieser Wohnung entstand durch einen anschließenden Leerstand von sieben Monaten ein Verlust von rund 3.300 Euro. Diese Summe

verlangte er von der Eigentümerin, deren Partner Ursache für die Kündigung war, zurück.

Das Gericht gab ihm Recht. Der Anspruch auf Ersatz der entgangenen Mieteinnahmen sei schlüssig dargelegt. Als Wohnungseigentümerin sei die Frau verpflichtet, sowohl ihre eigene Wohnung als auch das gemeinschaftliche Eigentum im Haus so zu nutzen, dass die Nachbarn nicht mehr als bei einem geordneten Zusammenleben unver-

meidlich gestört würden. Darüber hinaus habe sie auch dafür zu sorgen, dass sich die Personen, die zu ihrem Haushalt gehören, ebenso verhalten. Verletze ein Wohnungseigentümer diese Pflichten, hafte er für den Schaden, der anderen Wohnungseigentümern daraus entstehe. Eine solche Pflichtverletzung liege hier vor, da die Frau ihren Lebensgefährten nicht abgehalten habe, die Nachbarn fortgesetzt zu beleidigen und bedrohen.

Energiekosten setzen private Haushalte zunehmend unter Druck

Gegensteuern durch richtiges Lüften und trockene Wände sowie optimale Heizanlagen

Mit Sorge blicken viele Verbraucher auf die wachsenden Energiepreise. Seit dem Jahr 2000 stiegen die Preise um etwa 50 Prozent. Ein Ende ist nicht in Sicht. Erstmals stieg der Rohölpreis auf über 100 Dollar pro Barrel (159 Liter), ein zunehmend kalter Winter könnte den Preis gar deutlich über die 100-Dollar-Marke treiben.

feuchte Wände mit sich bringen. Bei Nässe wird vorhandene Wärme schnell aus dem Wohnraum ins Freie transportiert, weil Feuchtigkeit die Wärme erheblich besser leitet als etwa Luft. Die trockenen Luftporen im Mauerwerk Ihres Hauses sind ein echter Dämmstoff.

Der Spezialist trocknet im Bedarfsfall zunächst das Mauerwerk aus, um es anschließend mit speziellem Isotec-Paraffin zu versiegeln und so vor Feuchtigkeit zu schützen. Wer die Energiekosten spürbar senken wolle, müsse auf ein getrocknetes Mauerwerk gesteigerten Wert legen, so die Experten.

Heizkosten reduzieren mit Klimaplatten

Natürlich lassen sich die Einsparmöglichkeiten noch optimieren. Die sogenannten „Klimaplatten“ nehmen überschüssiges Kondensat, wie beispielsweise Feuchtigkeit aus dem Bad oder Wasserdampf aus der Küche, problemlos auf und schützen damit dauerhaft vor Schimmelbefall. Dank ihrer guten Dämmwirkung sind sie zudem aber auch echte Garantien für einen geringeren Heizaufwand. Die Heizkosten für eine Familie lassen sich so um 500 Euro senken – Jahr für Jahr (siehe Grafik). Gegen die weiter steigenden Strom- und Ölpreise sollten sich Eigentümer wappnen, indem sie mit geeigneten Maßnahmen den Energieverbrauch des Hauses deutlich reduzieren.

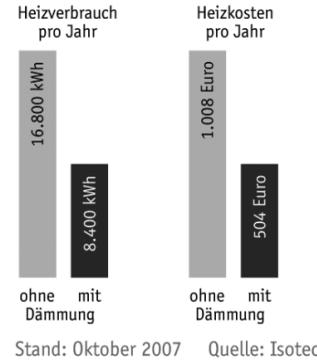
Mehr Infos: www.isotec-nwm.de

Gedämmte Wände – halbierte Kosten

Relevante Werte vor und nach der Sanierung am Beispiel eines Hauses mit:

- ➔ 120 m² Wohnfläche
- ➔ 2,5 m Raumhöhe
- ➔ 300 m³ Raumvolumen

Gerechnet wurde mit 0,06 Euro pro Kilowattstunde. (deutschlandweiter Durchschnittspreis für Gas)



Die Heizkosten lassen sich mit Klimaplatten erheblich senken

Speicheröfen: Komfortabel Haus und Wohnung heizen

Komfortabel wohnen und gesunde, behagliche Wärme genießen – am liebsten mit einem Speicherofen. Er verbreitet eine angenehme und gesunde Strahlungswärme, die viele Stunden vorhält, und bietet Romantik und Entspannung vor offenem Feuer. Außerdem verbrennen moderne Öfen besonders emissionsarm und effizient. Das ist auch gut für die Umwelt. Mit dem T-Loft Plus steht darüber hinaus ein Speicherofen zur Verfügung, der eine bereits bestehende, konventionelle Zentralheizung unterstützen kann. Handelt es sich um ein Niedrigenergiehaus, kann dieser sparsame Speicherofen, je nach Wärmebedarf, sogar ein komplettes Einfamilienhaus beheizen.



Internet: www.twlag.ch

Speicheröfen spenden gesunde, behagliche Wärme und laden zu romantischen Stunden vor prasselndem Feuer ein.

Kurzes Stoßlüften spart Energie

Um die Kosten halbwegs im Zaum zu halten, sind die Verbraucher nun selbst gefragt. Zu den ersten Schritten zählt die Anschaffung von Energiesparlampen ebenso wie eine deutliche Reduktion des Stand-by-Betriebes von zahlreichen Elektrogeräten. Geld sparen kann man auch bei den Heizkosten. Etwa, indem Bewohner die Räume drei Mal täglich für 5 bis 10 Minuten stoßartig lüften – anstelle einer energieraubenden Lüftung, bei der die Fenster stundenlang in Kipp-Stellung verharren. Wer zudem Energie- und insbesondere Heizkosten nachhaltig sparen möchte, sollte unbedingt darauf achten, dass sämtliche Wände des Hauses trocken sind. Denn bei Feuchtigkeit im Haus „müssen Sie damit rechnen, dass Sie unnötig viel Energie verbrauchen“, erklärt Fachmann Schmidt vom Sanierungs-Spezialisten Isotec.

Trockenes Mauerwerk ist echter Dämmstoff

Der Grund liegt in der erhöhten Wärmeleitfähigkeit, die

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 10	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

Schon gewusst?
 Die Zeitungsseiten der letzten Jahre auch im Internet lesen:
www.Haus-und-Grund-MV.de
 Rubrik: Landesverbandszeitung