Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e. V.

Eigentümerschutz-Gemeinschaft der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer

Vogel-Strauß-Politik in Mecklenburg-Vorp.: Neue Gesellschaftsvisionen braucht unser Land

Liebe Haus & Grund-Mitglieder, liebe Leser, der irrationale Qualm sogenannter „Aschermittwochsveranstaltungen“ unserer großen Volksparteien ist auch in diesem Februar wieder einmal verraucht. Politiker aller Couleur hauten erneut derb aufeinander ein, statt sich ernsthaft den wesentlichen Aufgaben ihres Wahlauftrages zu widmen. Junge Menschen wandern ab, der Leerstand steigt, die Infrastruktur bricht ein. Doch unsere Landespolitiker fast aller Fraktionen verkaufen den Niedergang als „Erfolg“ ihrer Politik – einer „Vogel-Strauß-Politik“?

Die täglich zunehmenden Probleme unserer privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Mecklenburg-Vorpommern sind bedrückend. Immer mehr Arbeitsplätze und damit die Qualifizierten unserer Gesellschaft entschwinden aus dem Land, eine zielorientierte Landespolitik ist kaum noch erkennbar und die Preissteigerungen in fast allen Lebensbereichen schaffen Frust. Der daraus folgende Wohnraumleerstand explodiert.

Der normale Bürger kann sein Gefühl einfach nicht los werden, dass die meisten Politikvertreter und Spitzenmanager ellenbogenbetont in erster Linie um ihre eigenen Jobs, möglichst hohe Diäten und Machtgelüste rangeln. Hinzu etablieren sich im Land neue politische Randtypen, die dem kleinen Mann des Volkes förmlich „alles“ versprechen – egal, was dieser nur hören mag. Wie, und vor allem wer diese Luftschlösser danach finanzieren soll, können weder tiefrote noch dunkelbraune Typen plausibel darlegen.

Wir beobachten mit innerem Schmerz, dass besonders multinationale Unternehmen dem „ach so teuren“ Produktionsstandort Deutschland (siehe CD-Werk Zarrentin) den Rücken kehren, nachdem die durch Landes- und Bundespolitik oft leichtfertig vergebenen Subventionen erst einmal abgezockt wurden.

Flink kehren sie dem bislang von ihnen ausgenutzten Land mit seinen fleißigen Menschen den Rücken, falls es irgendwo auf der Welt noch ein Plätzchen gibt, wo man noch billiger produzieren kann.

Moral und Ethik werden in Führungsebenen zu Fremdbegriffen. Innerhalb der hoch und heilig gefeierten Europäischen Union unterbieten politische Leithirsche vorsätzlich ordentliche Löhne. Sie überbieten sich gegenseitig in einem milliardenschweren Subventions-Ringelreigen, um die auf der Basis von Steuergroschen erst möglich gewordenen Subventionseuros anderen Euro-Ländern abspenstig zu machen.

Innerhalb Deutschlands bilden sich Parallelgesellschaften mit eigenen Gesetzen, Sprachen und Religionen, die das steuerfinanzierte soziale Netz brillant zu unterwandern verstehen.

Bodenständige Mieter, die hier ihren Arbeitsplatz verlieren, werden mittlerweile auch für Vermieter zum Risiko, wenn deren staatlichen „Hilfen“ an Grenzen stoßen. Wer glaubt, dieser gesellschaftliche Abbau geschehe nur vor dem Hintergrund der Globalisierung, liegt falsch.

Erinnert sei nur an die unlauteren Werbeaktionen von einigen kommunalen Wohnungsbaugesellschaften im Land, die bei uns solvente Mieter in ihre leer stehenden Plattenbauten locken wollten. Sie boten diesen nach wie vor bei Abschluss eines Mietvertrages u. a. drei Monate mietfreies Wohnen etc., um nach diesem Vierteljahr ihre Mieter kräftig abzuzocken.

Weitaus aberwitziger wird das Problem jedoch, seitdem in der weiten Landesfläche fast jede Kommune in absurder Form eifersüchtig um Interessenten für Gewerbe-Ansiedlungen buhlt. Dabei werden bis heute leichtfertig Steuergelder förmlich „in den Sand“ gesetzt und liegen aufgrund fehlender Unternehmen über Jahre – oder ewig brach. Förder-Privilegien werden mittels Gießkannenprinzip über die Landesfläche verteilt, als wären einige Mini-Rathausherren königliche Möchtegern-Monarchen. In Wahrheit bezahlen wir privaten Eigentümer der Landesregionen diesen unkoordinierten Widersinn.

Das Geld hierfür kommt über Steuern, die überwiegend beim bodenständigen Mittelstand geholt werden, und nicht etwa bei den „leichtflüchtigen“ Großkonzernen. Der Begriff „Soziale Marktwirtschaft“ wurde inzwischen zur Farce. Zurück bleibt ein Scherbenhaufen, wenn die Subventions-Heuschrecken weiterziehen.

Während der Staat von den privaten Eigentümern Verpflichtungen zur Bereitstellung von Wohnraum unter „sozialer Gerechtigkeit“ einfordert, hat er in 2008 bereits längst den Anspruch aufgegeben selber eine funktionale Gesellschaft zu erhalten. Es fehlen in Mecklenburg-Vorpommern begabte Leitfiguren, die unser Land aus dem politischen „Traumwandel“ der letzten Jahre führen können. Unsere „großartigen“ Politiker streiten sich nicht aus Gründen der Rationalität – z. B. um Anzahl und Größe künftiger Kreise in Mecklenburg-Vorpommern, sondern es geht ihnen vorrangig um die Durchsetzung von Prinzipien, die populistisch ausgerichtet in stillen Parteistübchen vorab beschlossen wurden. Allein wenn es dem politischen Gegenspieler schadet, fühlt man sich besonders stark.

Bildungssystem, Infrastruktur und Wirtschaft in Mecklenburg-Vorpommern leiden inzwischen ganz erheblich. Steuersenkungen bleiben ein Fremdwort in der Politik. Alle Preistreibereien in Kommunen und Handel werden uns als „Anpassungen“ verkauft. Das Ende der Spirale ist längst erreicht.

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer berichteten uns: Wir können nun einmal nicht mit unseren Immobilien nach Russland, Osteuropa, China oder Indien entweichen. Wir erwarten daher von der Landesregierung Partei übergreifend mehr Mut, konstruktives Denken und langfristiges Planen von Vorhaben, kein Lamentieren und Schönreden, dass sich vorwiegend am nächsten Wahltermin orientiert. Immobilieneigentümer haben für ein kurzsichtiges Lauern auf politische Mehrheiten wenig Verständnis. Wir verlangen von unseren Volksvertretern als Leitbilder des Landes mehr Verlässlichkeit im Handeln, Vernunft im Denken und vor allem Fach- und Sachkenntnisse bei der Gestaltung unserer Zukunft.

Unsere Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern will Ihnen als Mitglied diese Verlässlichkeit mit Rat und Tat im Rahmen unserer ehrenamtlichen Tätigkeiten sowie gegenüber den politisch Handelnden weiterhin erfüllen.

Ihr Erwin Mantik
Ehrenpräsident H&G M-V

Gabriel will grüner Vorreiter werden und ruiniert gleichlaufend Bürger

Der Umweltminister Sigmar Gabriel (SPD) positionierte sich kürzlich ganz deutlich, dass Deutschland international eine glaubwürdige Rolle im Klimaschutz vermitteln möchte.

Die für den Klimaschutz im Bundeshaushalt bereitgestellten Mittel stiegen von 870 Mio. Euro im Jahr 2005 auf über 2,6 Mrd. in 2008 und im Jahr 2009 sollen es fast 2,9 Mrd. Euro sein.

Auf wessen Rücken diese enor-men Belastungen letztlich landen werden , können sich alle bodenständigen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland als treue, schweigende Steuerzahler leicht vorstellen.

Unser Umweltminister verfolgt das Ziel, in der Klimaschutzpolitik zumindest eine 30-prozentige Senkung der Treibhausgasemissionen zu ermöglichen, damit Deutschland europa- und weltweit Motor in der Klimaschutzpolitik wird und er im guten Licht dasteht.

Da werden sich die Amerikaner und Chinesen in wirtschaftlicher Hinsicht aber freuen. Sie scheren sich nämlich seltsam wenig um diese Vorhaben, sind also absolut auf Gewinn – und somit Industrie orientiert. Nicht nur der Umweltschutz bleibt dort seit Jahren ein Luxuswort.

Um ggf. sogar ein 40 Prozent-Ziel bei der Senkung der Treibhausgasemissionen zu erreichen, hat das Bundeskabinett bereits im August 2007 in Meseberg das weltweit ambitionierteste Energie- und Klimaprogramm beschlossen.

Dazu legte das Kabinett ein umfangreiches Paket mit 14 Vorhaben vor. Diese dazugehörigen Verordnungen und Gesetzesänderungen befinden sich zum Teil zwar noch im Beratungsverfahren im Bundesrat und Bundestag, kommen aber demnächst als knallharte Belastung auf uns alle zu. Ziel der Handlungen unserer SPD-Bundestagsfraktion soll es sein, die gesetzliche Umsetzung des Maßnahmenpaketes möglichst zügig im Rahmen der großen Koalition bis zur Sommerpause 2008 abzuschließen.

Darüber hinaus will das Kabinett am 21. Mai 2008 noch ein weiteres, tiefgrünes Paket auf den Weg bringen: Das „Integrierte Energie- und Klimaprogramm der Bundesregierung“ (IEKP). Damit kann dann der kaum noch weltmarktfähigen deutschen Wirtschaft und besonders den Vermietern oder Hauseigentümern der absolut letzte Cent aus der Tasche gezogen werden.

Kriminelle als „Handwerker“ im Land unterwegs

Wer besitzt, der muss gerüstet sein! Goethe

Zunehmend häufiger treiben falsche Handwerker in Mecklenburg-Vorpommern ihr Unwesen. Sie klingeln als Unbekannte frech an der Haustür und geben sich z. B. als Dachrinnenreiniger, Elektriker oder Gaswerker aus. Besonders eklatant und schmachvoll: Sie suchen sich in erster Linie ältere und hilfsbedürftige Mieter oder Eigentümer in Einfamilienhauskomplexen aus.

So begab sich kürzlich ein angeblicher Dachrinnenreiniger mit einem 82-jährigen Opfer ins Dachgeschoss des Reihenhauses. Dort stellte der Mann nach Angaben der Polizei angeblich einen Schaden fest und ging noch einmal hinunter, um Werkzeug zu holen.

Allerdings kehrte der Straftäter nicht zurück, sondern durchwühlte in den unteren Stockwerken einige Schränke und Schubladen. Sein Opfer wartete zwischenzeitig geduldig im Dachgeschoss und stellte erst später fest, dass es in der Zwischenzeit um einige Hundert Euro bestohlen wurde. Der junge Täter sprach akzentfreies Deutsch und erregte in seiner Arbeitskluft kaum Misstrauen. Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern empfiehlt daher besonders unseren älteren Mitgliedern, sich nicht durch derartige Kriminelle täuschen zu lassen. Wählen Sie stets Ihre Handwerker selber aus oder lassen Sie sich in Ihrem Haus & Grund-Verein beraten, wenn Sie dies allein nicht mehr überblicken.

Überhaupt ist es nicht angebracht, derartige Typen in sein Haus oder die eigene Wohnung zu lassen. Seien Sie immer misstrauisch bei Fremden und rufen Sie immer die Polizei an, wenn Sie bedrängt werden. Nur so können Sie missliche Erfahrungen verhindern!

Bankkunden werden verraten und verkauft

Liebe Leser, wenn es bei Ihnen an der Tür schellt, ahnt man meist nicht, welche fatale Wendung ein Leben unter deutschen Dächern künftig nehmen kann. Beim nicht erwünschten Besuch von Anlageberatern sollte spontan ihre Klingel im Kopf ganz laut schrillen.

Oft schwatzen sie insbesondere den älteren Menschen „wichtige“ Versicherungen oder vielleicht sogar eine Steuerspar-Immobilie auf. Meist entpuppen sich insbesondere Immobilien nicht als „wertvolle Anlagen“, sondern als Schrottimmobilien und die überrumpelten „Anleger“ stürzen in ein finanzielles Desaster. Hinzu kommt, dass die Finanzierungen von vielen deutschen Bankberatern schöngeredet werden. Hat die Bank später Probleme, kann sie ihre Darlehensforderung an sogenannte „Finanzinvestoren“ verkaufen.

Also: Zunächst lassen sich die Banken selbst Schrottimmobilien von den Erwerbern gut finanzieren, um dann irgendwann ohne ersichtlichen Grund durch „Kreditverkäufe“ ihre eigene Bilanz zu säubern.

Bankkunden sind entsetzt, dass so etwas in einem demokratischen Staat wie Deutschland passiert, was doch eher in einer afrikanischen Diktatur vermutet würde.

Dabei gehen die Banken bei „Forderungsverkäufen“ meist äußerst rigoros vor und nutzen jegliche Möglichkeit aus, um die Darlehensnehmer auch von ihren berechtigten Schadensersatzansprüchen abzuhalten bzw. diese komplett zu ruinieren. So hatte z. B. die Bank „Hypo Real Estate“ diverse Kredite verkauft, um damit nach eigenen Angaben „Platz für Neugeschäfte“ zu gestalten. Die Kredite landeten in der Vergangenheit auf den Bermudas, bei der Bank „LSF 5 Olympic“ etc.

Diese Deals der Banken haben für betroffene Bankkunden meist brutale Folgen des vollständigen Verlustes ihres Hab und Gutes. Obwohl das über Grundschulden abgesicherte Darlehen bei der Abzahlung sinkt, bleibt die Grundschuld nach gültigem Recht bis zum Abschluss in voller Höhe bestehen. Ein Sicherungsvertrag zwischen Bank und Kunde schützt eigentlich vor Missbrauch. Dieses gilt allerdings nicht für „Finanzinvestoren“, welche diese Kredite preisgünstig aufkaufen. Ohne irgendein Gerichtsurteil vollstreckten diese

Bei der Auswahl seiner Bank sollte man sehr genau bedenken, wem man seine Scheine anvertraut.

„Investoren“ das fast schon bezahlte Eigentum. Und das selbst dann, wenn der Bankkunde seine Darlehensrückzahlungen stets pünktlich bediente. Bei einigen deutschen Banken ist es somit gängige Praxis, Finanzinvestoren auch nicht leistungsgestörte Kredite in meist geschlossenen Verkaufspaketen anzubieten.

Nachfolgend prahlt der Investor, der ein Milliardenpaket erworben hat in Hochglanzflyern mit saftigen Renditen und offenbart darin sein knallhartes Kalkül. Er hat kein Interesse an der Fortführung der Darlehen, denn dank von Zwangsversteigerungen der Immobilien und Rückforderungen an den eingetragenen Grundschulden der Grundstücke macht er einen saftigen Gewinn. Betroffene Hausbesitzer sind fassungslos. Nach normalem Rechtsempfinden sollten in Deutschland ansässige Banken kein Recht behalten, vom Kunden nicht gekündigte Kredite schäbig zu verkaufen. Sie ruinieren damit den letzten Funken ihres Rufes.

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern fordert deshalb von der Bundesregierung, diesen an die Zeit des Leibeigentums erinnernden Praktiken einiger Banken endlich konsequent entgegen zu wirken, denn am Leid und der Schmach der Betroffenen darf die Politik nicht länger vorbeischauen.

Ihr Vorstand
Landesverband H&G M-V

Nasse Wände? Feuchte Keller?

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

ISOTEC-Fachbetrieb Abdichtungstechnik Lüth GmbH & Co. KG
Schwerin (03 85) 5 55 95 90
www.isotec-hl.de
... macht Ihr Haus trocken!
ISOTEC®

Neue Informationen zum KfW-Wohneigentumsprogramm

KfW-Wohneigentumsprogramm

Wie wir Ihnen in der vorigen Monatsausgabe mitgeteilt hatten, wurden zum 1. Februar 2008 neue Laufzeitvarianten im KfW-Wohneigentumsprogramm einschließlich der Programmvariante Genossenschaftsanteile eingeführt. Die seit dem 01.02.2008 hierfür gültigen Zinskonditionen können Sie der Übersicht im Internet entnehmen. Im Zuge der Änderungen im KfW-Wohneigentumsprogramm zum 01.02.2008 hat die KfW auch das Merkblatt angepasst. Sie finden das geänderte Merkblatt im Internet-Beraterforum (www.kfw-beraterforum.de).

ERP-Energieeffizienzprogramm

Zinskonditionen: Die seit dem Start des ERP-Energieeffizienzprogramms zum 15. Februar 2008 gültigen Zinskonditionen (indikativ) entnehmen Sie bitte ebenfalls der Übersicht im Internet. Diese Zinskonditionen gelten unter der Annahme, wenn sich bis zum 15. Februar 2008 keine gravierenden Änderungen am Kapitalmarkt ergeben hatten.

Formulare: Zur Antragstellung ist neben dem Kreditantrag die „Bestätigung zum Kreditantrag“ (Form-Nr. 146992) bei der KfW einzureichen. Ferner ist nach Abschluss der Investitionsmaßnahmen eine Bestätigung des Sachverständigen über die plangemäße Durchführung bei der Hausbank vorzulegen (Form-Nr. 146993). Sofern sich das Vorhaben geändert hat, ist diese Bestätigung zusammen mit einer aktualisierten „Bestätigung zum Kreditantrag“ an die KfW weiterzuleiten. Die Formulare dazu stehen ebenfalls im Internet.

ERP-Umwelt- und Energiesparprogramm (225)

Anfang 2008 hatten wir Sie über die Mittelsituation in den Programmen ERP-Umwelt- und Energiesparprogramm informiert. Das Merkblatt des ERP-Umwelt- und Energiesparprogramms sowie die Finanzierungsanteile im ERP-Umwelt- und Energiesparprogramm wurden wie folgt angepasst:

Vorhaben	Unternehmen	
	große	kleine und mittlere
Allgemeiner Umweltschutz	bis zu 50 Prozent	bis zu 75 Prozent
Erneuerbare Energien	bis zu 35 Prozent	bis zu 50 Prozent

Die neuen Finanzierungsanteile für Vorhaben zur Nutzung Erneuerbarer Energien gelten – ab dem 1. Februar 2008 (Datum des Posteingangs bei der KfW) für alle Anträge bis zum Regelhöchstbetrag von 500.000 Euro (in den alten Bundesländern) bzw. 1 Mio. Euro (in den neuen Bundesländern) und - ab sofort für alle Zusagen, bei denen der jeweilige Regelhöchstbetrag überschritten wird.Die Darlehen aus dem ERP-Umwelt- und Energiesparprogramm können mit Darlehen aus dem KfW-Umweltprogramm kombiniert werden, der kumulierte Finanzierungsanteil kann dabei 100 Prozent der Umweltinvestitionskosten betragen. Bei Kumulation eines ERP-Umweltkredites mit Regionalbeihilfen (z. B. Investitionszuschüsse, -zulagen) liegt die Obergrenze für den Finanzierungsanteil durch Beihilfen aufgrund EU-beihilferechtlicher Bestimmungen bei 75 Prozent der Investitionskosten.

Das aktuelle Merkblatt können Sie herunterladen unter: www.kfw-beraterforum.de.

Wie uns die KfW Förderbank weiter mitteilte, sind die Berater/innen des Infocenters jeweils montags bis freitags von 7.30 bis 18.30 Uhr unter der Servicenummer 0 18 01/33 55 77 erreichbar.

Boizenburg erreichte 2007 zweiten Platz im Landeswettbewerb „Wirtschaftsfreundlichste Kommune“

Boizenburg, die gemütliche Stadt an der Elbe, unterstützt besonders Vorhaben in ihren Gewerbegebieten durch eine sehr offensive Ansiedlungspolitik, die regional günstige Grundstücke, von der Lage bis zum Preis vorhält.

Sie will damit mehr Gewerbe anziehen und somit mehr regionale Arbeitsplätze schaffen. Der Zuschnitt der Flächen erfolgt nach eigenen Aussagen immer einvernehmlich mit dem Erwerber. Ob Straße, Elektrizität, Wasser, Abwasser oder Erdgas: die Stadt bietet im Zusammenwirken mit den Versorgungsträgern den Investoren die erforderlichen Parameter, die technologisch vom Unternehmen vorausgesetzt werden.

Das Rathaus von Boizenburg an der Elbe

Die Steuerhebesätze der Gewerbe- und der Grundsteuer sowie die Wasser- und Abwassergebühren sind gegenüber anderen Kommunen des Landes vergleichsweise moderat:

Gewerbesteuer 280 %
Grundsteuer A 210 %
Grundsteuer B 315 %
Trinkwasser 1,27 Euro/m³
Abwasser 2,52 Euro/m³

Die stadteigenen Gewerbeflächen umfassen zur Zeit ca. 50 ha netto. Es können insgesamt ca. 10 ha sofort belegt werden. Über 60 ha stehen kurz- oder mittelfristig noch als Erweiterung zur Verfügung.

In Boizenburg wird gezeigt, dass das UNESCO Biosphärenreservat „Flusslandschaft Elbe“ und Wirtschaft nicht widersprüchlich sind. Der Naturparkplan gibt ein Leitbild für die nachhaltige Sicherung und Entwicklung des Wirtschafts- und Sozialraumes des Naturparkgebietes. Boizenburg sieht sich als saubere und sichere Stadt eingebettet in den Naturpark Mecklenburgisches Elbetal.

Die Stadt Boizenburg – an der Elbe gelegen – ist sich ihrer Bedeutung am Rande der Metropolregion Hamburg bewusst. Ihr Ortsverein Haus & Grund Boizenburg e.V. wird seit langem vom Vorsitzenden Jens Prötzig geleitet, der außerdem weit über ein Jahrzehnt aktiv im Landesvorstand Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern mitarbeitet.

Fragen an das Finanzamt sind künftig in M-V gebührenpflichtig

Seit Jahresanfang sind verbindliche Auskünfte vom Finanzamt gebührenpflichtig. Dabei handelt es sich aber auch um eine besondere Auskunft. „Eine verbindliche Anfrage bedeutet, dass das Finanzamt sich in der Rechtsfrage, die an das Finanzamt gerichtet wird, festlegt. Bei einer verbindlichen Anfrage oder einer verbindlichen Auskunft, darf das Finanzamt von dem, was es in dieser Auskunft erteilt hat, nicht mehr abweichen.

Verbindliche Behördenanfragen genau umschreiben

Unternehmen, Mittelständler und Einzelpersonen, die z. B. Investitionen planen, stellen i. d. R. solche Anfragen. Zwar wird dann in jedem Fall auch der Steuerberater konsultiert, aber deren Wissen ist oft auch begrenzt. Durch die Gesetzeskomplexität und die ständigen Änderungen kann der Steuerberater meist keine verbindliche Auskunft erteilen. Deshalb kann man bei Bedarf seiner Behörde eine verbindliche Anfrage stellen. Typische Anlässe sind u. a. Umstrukturierungen, Umwandlung eines Betriebes oder einer Hausverwaltung bzw. die Übergabe an Nachfolger. Aber auch der geplante Ausbau eines Dachgeschosses zur Untervermietung könnte eine verbindliche Anfrage erforderlich machen. Diese sollte die Rechtsfrage ganz genau umschreiben. Dazu gehört, dass der Antragsteller genau darstellt, was er plant, welche wirtschaftliche Disposition er treffen möchte und darlegt, wie er die Rechtsfrage selbst einschätzt.

Gebühren vom Gegenstandswert abhängig

Weil eine verbindliche Auskunft häufig sehr aufwendig ist, soll sie also gebührenpflichtig sein. Die Gebührenhöhe ergibt sich aus dem Gegenstandswert der Anfrage. Dieser bezieht sich auf ein Durchschnittsjahresergebnis aus der steuerlichen Wirkung. Werden beispielsweise 500.000 Euro investiert, um daraus eine Steuererleichterung von 150.000 Euro zu erreichen, beträgt der Gegenstandswert eben diese 150.000 Euro. Die daraus folgenden Gebühren hat der Gesetzgeber genau festgelegt. Als Mindestgegenstandswert werden 5000 Euro angesetzt. Dafür wird eine Gebühr von 121 Euro fällig. Bei 30.000 Euro beträgt die Gebühr 340 Euro. Bei 1 Mio. Euro sind es 4456 Euro. Kann kein Gegenstandswert ermittelt werden, wird eine Zeitgebühr fällig: 50 Euro für jede angefangene halbe Stunde, mindestens aber 100 Euro.

Eine Begründung für die Einführung der Gebühr war unter anderem, dass meist schlecht ausgearbeitete Auskunftsanträge gestellt wurden und dadurch ein recht hoher Verwaltungsaufwand erzeugt wurde.

Nicht nur Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern weist dieses Argument zurück. Der Auskunftsaufwand ist schließlich auf die in Deutschland äußerst unüberschaubare Steuerrechtslage zurückzuführen. Dieses hat letztlich der Steuergesetzgeber und damit die Verwaltung zu verantworten, nicht der Steuerbürger.

Dieser rutscht auch hier wieder einmal in eine Opferrolle ab und bekommt zusätzlich noch Gebühren übergestülpt. Ein kleiner Trost für uns als Normalverbraucher bleibt: Die einfache telefonische Auskunft beim Finanzamt gibt es auch künftig noch kostenlos. Diese wird dann allerdings nicht rechtsverbindlich nutzbar sein.

Unangemessene Benachteiligung bei Käufern von Verbrauchserfassungsgeräten durch Allgemeine Geschäftsbedingungen

Der Kläger ist ein eingetragener Verein, der Verbraucherinteressen wahrnimmt. Die Beklagte, ein bundesweit tätiges Unternehmen, befasst sich mit der Ermittlung und der Abrechnung verbrauchsabhängiger Energiekosten. Sie bietet ihren Kunden dabei Verbrauchserfassungsgeräte zum Kauf und zur Miete an.

In ihrem Formular „Auftrag für die Anmietung“ verwendet die Beklagte u. a. die Klausel, dass die Laufzeit des Vertrages zehn Jahre betrage und sich der Mietvertrag jeweils um denselben Zeitraum verlängere, wenn er nicht spätestens drei Monate vor Vertragsablauf schriftlich von einem der Vertragspartner gekündigt werde. Weiter verwendet die Beklagte in ihren „Allgemeinen Geschäftsbedingungen“ für den Kauf von Geräten und Zubehör die Klausel: „Kommt der Kunde mit seiner Bezahlung in Verzug, hat … das Recht, die gelieferten Geräte /Zubehör bis zu deren Bezahlung an sich zu nehmen“ (sog. Rücknahmeklausel).

Der Kläger verlangt von der Beklagten, im Rechtsverkehr mit Verbrauchern (§ 13 BGB) die Verwendung dieser Klauseln zu unterlassen und sich nicht mehr auf sie zu berufen. Das Landgericht und das Oberlandesgericht haben der Klage stattgegeben. Sie waren der Auffassung, dass die Klauseln gemäß § 307 Abs. 1 BGB unwirksam seien, weil sie die Vertragspartner der Beklagten entgegen dem Gebot von Treu und Glauben unangemessen benachteiligten. Das Oberlandesgericht hat die Revision zugelassen. Der zuständige XII. Zivilsenat des BGH hat die Revision des Beklagten zurückgewiesen.

Die im Rahmen des § 307 BGB vorzunehmende Gesamtabwägung der beiderseitigen Inte-ressen ergibt nach Ansicht des Bundesgerichtshofs (Urteil vom 19. Dezember 2007 XII ZR 61/05), dass beide Klauseln Verbraucher unangemessen benachteiligen und deshalb unwirksam sind. Eine Laufzeit von zehn Jahren beeinträchtigt nicht nur die Interessen des Mieters der Erfassungsgeräte unangemessen, weil ihm einseitig das Verwendungsrisiko für den Mietgegenstand auferlegt wird. Der Mieter bleibt an den Vertrag gebunden. Er trägt das wirtschaftliche Risiko für die verwendeten Erfassungsgeräte, selbst wenn er diese nicht mehr benötigt, wie z. B. bei Wohnraumleerstand. Er hat keine Möglichkeit, nach angemessener Zeit zu einem günstigeren Konkurrenzunternehmen zu wechseln oder auf einen geänderten Bedarf zu reagieren. Die Beklagte kann sich nicht darauf berufen, sie müsse bei Unwirksamkeit der Laufzeitklausel eine höhere Miete verlangen. Das „Preisargument“ ist im Rahmen der Angemessenheitskontrolle nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB grundsätzlich nicht beachtlich.

Die Rücknahmeklausel widerspricht der gesetzlichen Regelung des § 449 Abs. 2 BGB, wonach der Verkäufer eine unter Eigentumsvorbehalt verkaufte Sache nur herausverlangen kann, wenn er vom Vertrag zurückgetreten ist. Mit dem Grundsatz „keine Rücknahme ohne Rücktritt“ hat der Gesetzgeber den Vorbehaltskäufer davor schützen wollen, sowohl die Kaufsache herausgeben als auch den Kaufpreis zahlen zu müssen. Diesen Schutz nimmt die Klausel dem Käufer, ohne dass dafür ein berechtigtes Interesse gegeben ist. Das Sicherungsinteresse des Vorbehaltsverkäufers gegenüber dem mit der Kaufpreiszahlung in Verzug befindlichen Käufer ist nämlich durch die Möglichkeit des Rücktritts ausreichend gewahrt.

H&G M-V

STRALSUND

Prozess gegen Immobilien-Betrüger aus Nordvorpommern

Insgesamt vier Angeklagten wird unterstellt, gemeinsam mit einem fünften Tatverdächtigen in 291 Fällen norddeutsche Grundstückseigentümer betrogen zu haben. Dabei ist laut Staatsanwaltschaft ein Schaden von mehreren Millionen Euro entstanden. Hauptsächlich wurden leichtgläubige, insolvente Grundstückseigentümer betrogen. Die zwischen 45 und 65 Jahre alten Angeklagten aus Kenz-Küstrow (Nordvorpommern), Stralsund, Bielefeld und Bremen, von denen drei noch in Untersuchungshaft sitzen, sollen zwischen den Jahren 2003 und 2007 diverse Grundstückseigentümer, denen eine Zwangsversteigerung drohte, Leasingverträge angeboten haben. Dafür verlangten sie unter anderem Bearbeitungs-, Vermittlungs- sowie Notargebühren und Geld für wertlose Gutachten.

Die Angeklagten gaben insolventen Eigentümern gegenüber an, sogenannte Sale-and-Lease-Back-Verträge abschließen zu wollen. Mit diesen Verträgen sollten die Grundstücke angeblich zunächst von einer Leasinggesellschaft erworben werden, die sie dann den vormaligen Eigentümern gegen Zahlung monatlicher Leasingraten wieder überlassen sollte. Zu einem Vertragsabschluss ist es der Anklage zufolge aber kaum gekommen. Also Vorsicht! Wenn derart halbseidige Typen in finanziellen Notstand geratenen Hauseigentümern ihre „Hilfe“ anbieten, sollten diese hellwach sein. Bevor sie sich mit diesen seltsamen Menschen in irgendeiner vertraglichen Form einlassen, erst zur Beratung beim örtlichen Haus & Grund-Verein gehen, um sich zu informieren. Auf keinen Fall Vorverträge oder Verträge leichtfertig abschließen, die nachfolgend zu ruinösen Zahlungen des Eigentümers führen könnten. Es ist stets genügend Zeit vorhanden, sich zunächst bei Haus & Grund umfassend beraten zu lassen.

NEUBRANDENBURG

Haushaltsloch von 14 Mio. Euro belastet die Stadt

Neubrandenburger Stadtvertreter hatten Ende Januar mit einer Mehrheit von zwei Stimmen ihren Haushalt für 2008 verabschiedet. Und dies trotz des Defizits von rund 14 Mio. Euro. Ausgegeben wurden rund 160 Mio. Euro und Einnahmen wurden lediglich in Höhe von 146 Mio. Euro erreicht. Damit sackt die Stadt – ähnlich wie die meisten größeren Städte des Landes – finanziell noch weiter in eine Verschuldung, falls nicht drastische Einsparungen erreicht werden.

Gegenstimmen zur Vorlage des Bürgermeisters Paul Krüger (CDU) kamen nach Angaben von MVregio vor allem von der dauerpopulistischen „Linken“, die zwar den Zustand anprangerten, aber kaum eine praktikable Lösung an der Hand hatten. Die Stadtvertreter verabschiedeten außerdem ein Haushaltssicherungskonzept, das die jetzigen Gesamtschulden von rund 88 Mio. Euro bis zum Jahr 2013 verringern soll. Die Kommunalaufsicht des Schweriner Innenministeriums wird den Etatentwurf noch prüfen, bevor der vorläufige Neubrandenburger Haushalt zum Tragen kommt. Nach wie vor ist nicht nur die Zukunft kultureller Projekte wie das Kino- oder Filmfestival ungeklärt, sondern auch wahrscheinlich, dass die bodenständigen Eigentümer der Stadt künftig noch intensiver zur steuerlichen Kasse werden. Daher sollten Haus und Grundeigentümer der Stadt die Gebühren- und Abgabenbescheide der nächsten Jahre sehr kritisch prüfen.

ROSTOCK

Termine für Klassifizierung von Ferienwohnungen absichern

Wie die Tourismuszentrale Rostock und Warnemünde mitteilt, wird auch für 2008 bis Ende April im Auftrag des Deutschen Tourismusverbandes (DTV) eine Überprüfung bereits bestehender Klassifizierungen und die Neueinstufung von Ferienquartieren (bis zu 8 Betten) in Warnemünde, Diedrichshagen und Markgrafenheide vorgenommen. Private Vermieter können unter den Telefonnummern 0381 381 2222 und 381 2366 bzw. per E-Mail touristinfo@rostock.de einen Termin vereinbaren. Die Klassifizierung von Ferienwohnungen erfolgt nach neuen Klassifizierungskriterien des DTV, die bereits seit 2007 gelten. Sie enthalten höhere Anforderungen an die Qualität der Quartiere, sollen aber eine bessere Darstellung der Unterschiede ermöglichen.

IMPRESSUM

Haus & Grund®
Eigentümerschutz-Gemeinschaft

Ausgabe für Mecklenburg-Vorpommern
Herausgeber:
Landesverband Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e.V.
Heinrich-Mann-Str. 11/13
19053 Schwerin
Telefon: 0385 5777-410
Fax: 0385 5777-411
E-Mail: redaktion@hugmv.de
Redaktion M-V:
Erwin Mantik
Haus & Grund M-V e.V.
Bosselmannstr. 11 a
19063 Schwerin
Telefon und Fax: 0385 2075213
Funktelefon: 0172 3858959
E-Mail: mantik@hugmv.de

Anzeigenaufträge und Zuschriften:
Bitte an die Redaktion senden.

Auflage: 5.000

Erscheinungsweise: monatlich

Jahrgang 18

Bezugspreis:
Für Mitglieder ist der Bezugspreis im Mitgliedsbeitrag enthalten. Nachdruck von Beiträgen nur mit Genehmigung der Chefredaktion. Unverlangt eingesandte Manuskripte werden nur dann zurückgeschickt, wenn Rückporto beiliegt.

Zuschüsse für Energieberatungen und Energie einsparende Maßnahmen bei kleinen und mittleren Unternehmen (KMU)

Für Unternehmen wird besonders in den Zeiten stark steigender Energiepreise die energetische Effizienz im Unternehmen immer wichtiger – stellen die Energiekosten neben den Lohnkosten doch häufig einen großen Kostenfaktor dar. Effizienter Umgang mit Energie kann damit einen entscheidenden Wettbewerbsvorteil schaffen. Vielen KMU ist nicht bewusst, wie groß das mögliche Energieeinsparpotenzial ist, oder es fehlt am Wissen, Maßnahmen nach ihrem möglichen Erfolg einzuschätzen.

Sonderfond aufgelegt

Aus diesem Grund haben Anfang 2008 das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (BMWI) und die KfW Förderbank den „Sonderfonds Energieeffizienz in KMU“ aufgelegt, ein Programm, mit dem die Steigerung der Energieeffizienz von kleinen und mittleren Unternehmen gezielt gefördert werden soll.

Gefördert werden investive Maßnahmen, die eine Energieeinsparung von mindestens 15 Prozent bzw. 20 Prozent erzielen. Mitfinanziert werden dabei bis zu 100 Prozent der förderfähigen Investitionskosten, maximal 10 Mio. Euro. Diese Maßnahmen werden über das ERP-Energieeffizienzprogramm gefördert. Ergänzend zum „Sonderfond Energieeffizienz“ ist eine Komponente zur Förderung von Beratungsleistungen aufgelegt worden. Aus diesem Fond können KMU ab Februar 2008 einen Zuschuss in Höhe von 60 Prozent des maximal förderfähigen Tageshonorars (800 Euro) bei einer maximalen Bemessungsgrundlage von 8000 Euro als dem maximalen Nettoberaterhonorar erhalten. Bei der Beratung wird eine Energieanalyse zur Erarbeitung eines konkreten Maßnahmeplanes für energiesparende Maßnahmen durchgeführt. Dabei sollen in dem Unternehmen die Bereiche mit den größten energetischen Schwachpunkten und dem größten Effizienzpotenzial herausgearbeitet werden.

Der Abschlussbericht enthält dann u. a. folgende Ergebnisse:

- Den Ist-Energieverbrauch und dessen Kosten
- Bewertung des Ist-Zustandes
- Feststellung und Beurteilung der Schwachstellen
- Prioritäten zur effizienten Energieanwendung
- Konkrete Bezeichnung von Energieeinsparpotentialen
- Vorschlag von konkreten wirtschaftlich vertretbaren Energieeinsparmaßnahmen
- Hinweise auf Fördermöglichkeiten

Der umfangreichen Untersuchung und Beratung vorhergehen kann eine eintägige Initialberatung. Auch hier können die Beraterhonorare durch die KfW-Bank gefördert werden und zwar bis zu 80 Prozent eines Tageshonorars von 800 Euro. Ziel der Initialberatung soll sein, die Beschreibung der energetischen Ausgangssituation des Unternehmens, bestehender energetischer Mängel und Vorschläge für Energie-Effizienzmaßnahmen sowie das Aufzeigen von Fördermöglichkeiten. Wichtig: Vor Beginn der Beratung bzw. der Investition die Förderung bei der KfW-Bank beantragen. Weitere Informationen bei www.kfw-foerderbank.de/Sonderfonds Energieeffizienz. Qualifizierte Berater aus der Region sind unter www.kfw-beraterboerse.de zu finden.

Dietmar Schubert
Energieberater, H&G Stralsund

KÜNDIGUNGSKLAUSEL

Gleiche Pflichten für alle: Auch Profifußballer sind Mieter

Hansa vor, noch ein Tor! Doch auch Profifußballer einer Mannschaft müssen sich an die Klauseln ihres Mietvertrags halten. Für sie gibt es, genau wie für jeden anderen Mieter, keine Extrawurst beim Thema Kündigungsrecht. So hatte ein Fußballspieler einen dreijährigen Vertrag mit seinem Verein und einen unbefristeten Mietvertrag bei seinem Wohnungseigentümer unterschrieben. Im Mietvertrag war das beiderseitige Kündigungsrecht für die ersten beiden Jahre ausgeschlossen.

Als der Spieler wenige Monate später Vater wurde und in eine größere Wohnung umziehen wollte, kündigte er den Vertrag. Der Vermieter klagte daraufhin – mit Erfolg (AG Mönchengladbach, Az.: 20 C 104/07). Der Mieter sei durch den Ausschluss des beiderseitigen Kündigungsrechts nicht unangemessen benachteiligt, hieß es in der Urteilsbegründung. Vielmehr sei ihm bekannt gewesen, dass der Vermieter an einem längerfristigen Mietverhältnis interessiert war.

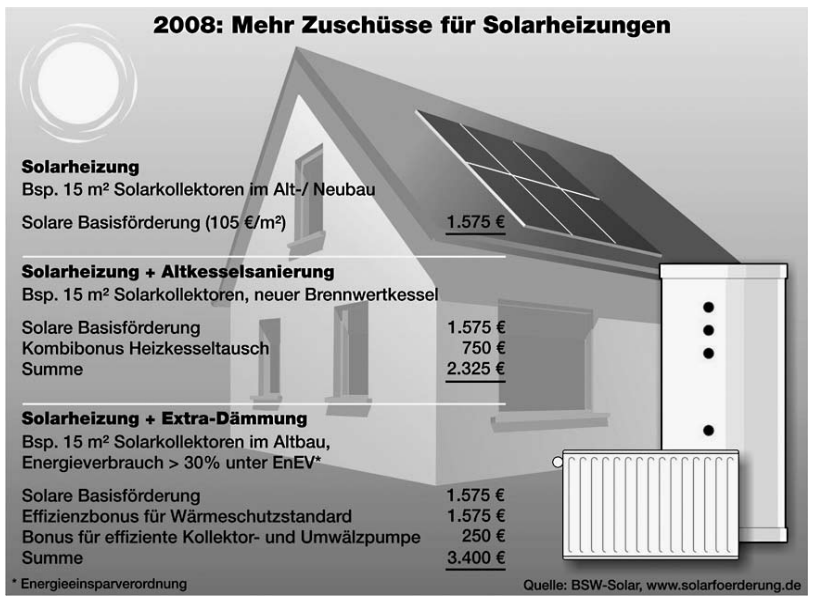
Die Möglichkeit, das übliche Kündigungsrecht für bestimmte Zeit auszuschließen, gelte auch „gegenüber einem Lizenzfußballspieler, dessen Mobilitäts- und Flexibilitätsinteresse nicht wesentlich höher einzustufen“ sei „als das irgendeines anderen berufstätigen Bürgers“. Der Spieler musste die Gesamtmiete daher bis Vertragsende zahlen. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs seien Mieter nur dann unangemessen benachteiligt, wenn die Verabredung des Kündigungsausschlusses mehr als vier Jahre beträgt.

Solarheizungen werden im Jahr 2008 noch stärker gefördert

Nicht nur an der Zapfsäule ist zu spüren, dass sich der Rohölpreis seit Januar 2007 nahezu verdoppelt hat: Wer zu Hause mit Öl oder Gas heizt, musste sich in diesem Winter auf eine deutlich höhere Heizkostenrechnung einstellen. Dabei sind die Einsparpotenziale groß. 4 Mio. Heizkessel in Deutschland sind völlig veraltet und verheizen bares Geld durch den Schornstein.

Damit soll nun Schluss sein. Ab 2008 gelten deutlich verbesserte Förderkonditionen für den Einbau sparsamer und klimafreundlicher Solarheizungen. Mit attraktiven Zuschüssen gibt die Bundesregierung einen deutlichen Anreiz zur Investition in moderne Solarheizungen. Eine solare Heizungsmodernisierung kann nach Angaben des Bundesverbands Solarwirtschaft in vielen Fällen den Öl- oder Gasverbrauch um fast die Hälfte reduzieren. Nützliche Informationen rund um die Sonnenwärme, zu den neuen Zuschüssen sowie Kontakte zu qualifizierten Fachhandwerkern bietet der Bundesverband Solarwirtschaft kostenfrei im Internet unter www.solarwaerme-jetzt.de

H&G M-V



LESERFRAGEN

Leistungen des Amtes an Hartz- IV-Mieter einfordern

Frage: Ein Mieter bezieht vom kommunalen Träger Leistungen für Unterkunft und Heizung. Nach meiner Einschätzung (Vermieter) ist er Alkoholiker und wohl zusätzlich drogenabhängig. Alle finanziellen Zuwendungen, die er von der Behörde bekommt, verbraucht er für persönliche Zwecke und hatte seit geraumer Zeit keinerlei Miete mehr gezahlt. Kann ich nun als Vermieter vom kommunalen Träger verlangen, dass dieser die finanziellen Leistungen des Amtes unmittelbar an mich auszahlt?

Antwort: Allgemein umfasst der notwendige Lebensunterhalt insbesondere Ernährung, Unterkunft, Kleidung, Körperpflege, Hausrat und persönliche Bedürfnisse des täglichen Lebens. Im Sozialgesetzbuchs 11 ist außerdem ausgewiesen, dass die Kosten für Unterkunft und Heizung von dem kommunalen Träger dann an den Vermieter gezahlt werden sollen, wenn eine zweckentsprechende Verwendung durch den Hilfsbedürftigen nicht sichergestellt ist. Doch an die Direktzahlung der Miete an Vermieter sind in der Regel recht hohe Anforderungen gestellt. Des Öfteren verspätete Mietzahlungen sollen angeblich noch nicht ausreichen. Als maßgebliches Kriterium gilt der Fall, dass der Mieter mit der Zahlung der Miete in einer Höhe in Verzug ist, bei welcher ein Vermieter berechtigt wäre, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen.

Bereits bei zweimaligem Zahlungsverzug wäre eine fristlose Kündigung möglich. Somit könnten Vermieter danach von der Behörde eine unmittelbare Leistungsübertragung der Mietkosten beanspruchen, zumal in dem Fall, wenn der Mieter nachweisbar in krankhafter Weise einem überhöhten bzw. ständigen Konsum von Rauschmitteln unterliegt.

Steuervergünstigungen bei Baudenkmalen

Fast eine Million Gebäude stehen nach Angaben des VPB in Deutschland unter Denkmalschutz. Viele davon sind Wohnimmobilien: Gründerzeitblöcke in Großstädten, Fachwerkhäuser in kleinen Dörfern, Siedlungs- und Arbeiterhäuser aus der Zeit um 1900, Vor- und Nachkriegsbungalows im Bauhaus-Stil, Landhäuser aus der Jugendstilepoche, zu Lofts und großzügigen Wohnungen umgebaute alte Fabrikhallen und Kirchen.

Baudenkmäler haben ihren ganz besonderen Reiz. Sie sind allerdings in der Unterhaltung wie auch in der Sanierung deutlich aufwendiger als normale Wohnhäuser. Weil das so ist, kommt der Staat Denkmalbesitzern meist entgegen. Während der Kauf eines normalen Hauses, gleich ob neu oder gebraucht, heute nicht mehr staatlich gefördert wird, können Besitzer eines Kulturdenkmales fast alle Arbeiten an ihrem Haus nach wie vor steuerlich absetzen, und zwar zu 90 Prozent über zehn Jahre. Vorausgesetzt, das Kulturdenkmal wird von den Eigentümern selbst bewohnt und sämtliche Sanierungs- und Umbauarbeiten werden vor Baubeginn mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abgestimmt und von ihr genehmigt, denn das behördliche Einverständnis ist Bedingung für die spätere Ausstellung der Bescheinigung, die der Steuerpflichtige dem Finanzamt vorlegen muss, um die Denkmalausgaben geltend machen zu können.

Achtung: Wer also ohne Genehmigung saniert oder umbaut, der bekommt nicht nur keine Bescheinigung und damit auch keinen Steuererlass, sondern obendrein auch noch ein Verfahren wegen illegalen Bauens. Die Sanierung eines Denkmals ist somit immer heikel. Die Auflagen der Behörden, die meist Materialien, Farben und Fassaden betreffen, müssen in Einklang mit modernen Wohnwünschen der Besitzer gebracht werden.

Das ist nicht immer einfach. Wenn es beispielsweise um Energiesparmaßnahmen geht, stößt der Denkmalschutz an Grenzen. Man kann ein Fachwerkhaus nicht von außen mit Dämmplatten einpacken, dann geht der Charakter der Fachwerkfassade verloren.

Das weiß auch der Gesetzgeber und hat deshalb alle Besitzer von Baudenkmälern grundsätzlich von der Pflicht zum Energieausweis befreit.

Laut Gesetz können alle Erhaltungsmaßnahmen am Kulturdenkmal abgeschrieben werden, ebenso wie alle Arbeiten, die ein Kulturdenkmal überhaupt erst bewohn- und benutzbar machen. Letzteres hilft, scheinbar unattraktive Gebäude zu retten. Baut etwa ein Eigentümer eine alte Scheune zum Wohnhaus um, dann kann er die Arbeiten, sofern sie genehmigt sind, steuerlich absetzen. Das Gesetz unterstützt auch die Besitzer von Eigentumswohnungen in denkmalwerten Mehrfamilienhäusern. Sie können bei gemeinsamen Arbeiten, etwa bei der Reparatur der Fassade oder des Daches, den auf sie entfallenden Anteil geltend machen – wie beim Einfamilienhaus.

Nicht jede Firma kann allerdings ein Baudenkmal sanieren. Vielen fehlt das Know-how. Deshalb nicht an der falschen Stelle sparen, erfahrene Sachverständige hinzuziehen und renommierte Firmen aus der Region beauftragen.

Untervermietung nur nach Zustimmung des Eigentümers

Frage: Mein Single-Mieter hat seit über zwei Monaten in einer von ihm vertraglich bislang allein genutzten 2-Zimmer-Wohnung meines Miethauses eine weitere Person ohne mein Wissen als Untermieter aufgenommen. Als ich ihn zur Rede stellte, sagte er mir, er sei im Recht und ich hätte mich zurückzuhalten. Kann es überhaupt sein, dass mein Eigentum durch zusätzliche Bewohner belastet wird und ich dieses dulden muss?

Antwort: Entsprechend § 553 des Bürgerlichen Gesetzbuches (Mietrechtsreformgesetz; Neugliederung vom 19. Juni 2001) gibt es zwar eine Gestattungspflicht der Gebrauchsüberlassung an Dritte, falls keine unzumutbaren Folgen für den Vermieter entstehen. Dennoch muss der Mieter seine faktische Nutzungsänderung dem Vermieter anzeigen und kann seine Zustimmung anfordern. Ist dem Vermieter die Überlassung dabei nur bei einer angemessenen Erhöhung der Miete zuzumuten, so kann er die Erlaubnis davon abhängig machen, dass der Mieter sich mit einer solchen Erhöhung einverstanden erklärt. Für den Mieter ergibt sich dabei allerdings das Problem, dass er durch die dann eigenständige, nicht vom Vermieter gebilligte Nutzungsänderung vom diesem nicht mehr verlangen kann, Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache zu tragen. Im Falle von Schädigungen rund um die Mietsache stünde also der Mieter in der Pflicht.

Somit könnte zwar der Mieter anstreben, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, müsste jedoch zuvor vom Vermieter die Erlaubnis hierzu einholen. Eine Einwilligungspflicht des Vermieters besteht bereits dann nicht mehr, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder dem Vermieter die Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden kann.

Verkehrssicherungspflichten: Auch kleine Gewässer bergen Gefahren für spielende Kinder

Nordwestmecklenburg – Ein einjähriger Junge ist Anfang Februar bei Grevesmühlen in einen Teich auf einem Privatgrundstück gefallen und nur knapp mit dem Leben davongekommen.

Wie kam es dazu? Ein älteres Geschwisterkind sollte auf den Einjährigen und dessen Zwillingsbruder aufpassen, als das Unglück geschah. Möglicherweise war eine Barriere aus Holz durch einen Sturm umgeweht. Die Polizei ermittelte gegen den Eigentümer des Wohngrundstücks, ob eine Verletzung der Fürsorgepflicht vorlag. Doch es gab ein Glück im Unglück: Die Mutter konnte nach Hilferufen des Großen ihren verunglückten Jungen aus dem eiskalten Wasser ziehen und sofort reanimieren, da sie Krankenschwester war.

Bereits Anfang Januar 2008 war ein relativ kleiner Tümpel in der Nähe von Güstrow zur tödlichen Falle für kleine Kinder geworden. Die beiden Sechsjährigen brachen beim Spielen auf der dünnen Eisschicht ein und konnten nur noch tot aus dem Teich geborgen werden. Das tragische Unglück geschah auf dem Weg der Kinder von den Großeltern nach Hause.

Auch im März kann es noch zum leichten Überfrieren von Gartenteichen kommen und Kinder auf das dünne Eis locken.

Fazit

Zur Beurteilung von Gefahren kommt es sicher auf verschiedene Faktoren an: Wie weit ging die Aufsichtspflicht der Eltern? Wie leicht können Kinder beispielsweise an den Teich gelangen?

Daher wiegt meist die Aufsichtspflicht der Eltern schwerer, als eine allgemeine Pflicht des Eigentümers. Eltern sollten also Kinder rechtzeitig auf Gefahren verweisen, sie somit erziehen, bestimmte Dinge nicht zu tun oder sie entsprechen gut beaufsichtigen. Grundstückseigentümer sind allerdings gut beraten, private Wasserbecken oder Goldfischteiche auf dem Grundstück so zu sichern, dass im Unglücksfall kleine Menschen nicht ertrinken können. In der Regel entstehen Verkehrssicherungspflichten insbesondere durch ein vorangegangenes gefährdendes Tun. Die praktischen Anwendungsfälle für Verkehrssicherungspflichten sind daher äußerst vielfältig. Verkehrssicherungspflichten ergeben sich z. B. durch Gefahren über den Zustand von Grundstücken und anderen Sachen (Gebäude, Wohnungen etc.) und dienen vorrangig der Abwehr von Gefahren.

KURIOSITÄTEN

Abgeschaltete Stromleitung gestohlen

Achtung Hauseigentümer! In Mecklenburg-Vorpommern sind freche Buntmetalldiebe mitunter schneller als aktiv arbeitende Starkstrommonteure. Sichert also bis spätestens 1. April dieses Jahres eure Kupferdachrinnen und Buntmetallverzierungen sehr solide am Haus!

Die Fälle: Unbekannte hatten um den 4. Februar 2008 fast 5 km Kabel einer abgeschalteten Aluminium-Überlandleitung zwischen Neddemin und Waidmannslust im Landkreis Demmin gestohlen, teilte kürzlich die Polizei Neubrandenburg mit. Unklar sei allerdings, woher die Diebe wussten, dass die 20-Kilovolt-Leitung gerade einmal abgeschaltet war. Wenige Kilometer weiter wurden aus dem Lager einer Baufirma in Malchin 150 m Aluminiumleitung für Blitzschutzanlagen an Häusern gestohlen. Und dies sind keine Einzelfälle.

Die Polizei: Beide Diebereien seien erst kürzlich bekannt geworden, da sehr spät Anzeigen erstattet wurden. Die Höhe des Schadens war erheblich.

Ersatzerben im gemeinschaftlichen Testament vermeiden Frust

Der Fall

Ehegatten hatten in korrekter Form ein „Berliner Testament“ errichtet. Das heißt, sie haben sich gegenseitig als Erben eingesetzt und die einzige, kinderlose Tochter als Alleinerbin des Letztversterbenden benannt. Sie waren davon ausgegangen, dass diese Regelung sinnvoll sei. Doch auch diese Form kann im Erbfall unvorhergesehene Komplikationen bewirken.

Nach diesem Testament würde bei Ableben des Gatten die Ehefrau Alleinerbin sein. Mit der Folge, dass sie als Eigentümerin des ganzen Nachlasses unter Lebenden frei über die Nachlassgegenstände verfügen könnte. Die Erbenstellung der Tochter würde erst mit dem zweiten Erbfall beginnen, also mit dem Ableben der Frau. Bis dahin wäre die Tochter vom Nachlass des Vaters ausgeschlossen. Erst nach dem Tod der Mutter geht in diesem Fall der verbliebene Nachlass auf die Tochter über.

Das Problem

Allerdings ist diese Regelung unzulänglich für den Fall, dass die Tochter vor dem Tode des Letztversterbenden ohne Hinterlassung von Abkömmlingen versterben sollte. Der Zufall der zeitlichen Reihenfolge des Ablebens würde dazu führen, dass beim Tod des Letztversterbenden der beiden Ehegatten nur dessen gesetzliche Erben den gesamten gemeinsamen Nachlass als Erbe erhielten – einschließlich des Nachlasses, der vom erstverstorbenen Ehegatten herrührt.

Die Lösung

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern empfiehlt daher, eine Klausel des Inhalts, dass die beiderseitigen Verwandten der Ehegatten entweder familiär zu gleichen Teilen oder im Verhältnis der ursprünglichen Vermögenswerte beider Ehegatten Erben werden sollen mit in das Testament aufzunehmen.

Versicherungsklauseln vertraglich klar definieren: Abgebrochene Äste sind nun einmal keine umgestürzten Bäume

Wohngebäudeversicherer müssen nach Angaben des Amtsgerichts Köln (Az.: 139 C 325/07) die Entsorgung bei Sturm abgebrochener Äste nicht bezahlen, wenn Versicherungsschutz nur für vollständig umgestürzte Bäume besteht.

Ein Eigenheimbesitzer hatte eine Wohngebäudeversicherung mit „Komfort-Deckung“. Laut Vertrag ausdrücklich mitversichert waren auch die „notwendigen Kosten für das Entfernen durch Sturm umgestürzter Bäume vom Versicherungsgrundstück“. Beim letzten Wintersturm brachen auf dem Grundstück des Versicherten tatsächlich Krone und einige Äste eines großen Baumes ab.

Handelt es sich im Bild um einen umgeknickten oder um einen umgestürzten Baum?

Der Mann beauftragte einen Gärtner mit der Beseitigung des Bruchholzes. Die Rechnung über 928,20 Euro reichte er bei seinem Wohngebäudeversicherer ein. Der Versicherer wollte allerdings nicht zahlen. Es seien zwar die Krone und einzelne Äste des Gehölzes abgebrochen, der Baum selbst stehe aber noch. Versicherungsschutz bestehe nur für die Beseitigung vollständig umgestürzter Bäume, so der Versicherer. Der Grundstücksbesitzer verklagte den Wohngebäudeversicherer auf Leistung, das Gericht wies seine Klage jedoch ab.

Ein Versicherungsfall liege nicht vor, weil auch nach Aussage des Klägers die streitige Zeder nicht vollständig umgestürzt sei, erläuterte der Richter in der Entscheidung. In diesem Fall gewähre der beklagte Versicherer keinen Deckungsschutz. Angesichts der klaren Formulierung in den Vertragsbedingungen („umgestürzte Bäume“) sei auch keine ausweitende oder analoge Auslegung der Vertragsbedingungen möglich.

Das Gericht wies die Leistungsklage des Grundstücksbesitzers gegen den Wohngebäudeversicherer deshalb als unbegründet zurück, der Mann muss die Gärtnerrechnung nun also selbst bezahlen.

Wertsteigerung des Hauses durch Energiesparfenster

Ständig steigende Energiepreise, Umwelt- und Klimaschutzaspekte lassen uns immer energiebewusster bauen und sanieren. Fenster jedoch sind noch häufig ein unterschätzter Faktor bei der Energieeinsparung, wenn man billige Varianten bevorzugt. Dabei kann man seinen Energiebedarf mit energiesparenden Fenstern, die aus Holz, Holz/Aluminium oder Kunststoff gefertigt werden, um bis zu 35 Prozent senken. Verglichen mit Fenstern von vor 25 oder 35 Jahren lassen diese Fenster weniger als die Hälfte der Energie nach außen entweichen. So ist es selbst in kalten Winterzeiten in der Nähe der Scheiben noch angenehm warm.

Energiesparende Fenster mindern Energieverbrauch und sorgen zusätzlich für Wohlfühlklima in der Wohnung.

Bei Vermietung oder Verkauf einer Immobilie wurde der Energiepass Pflicht. Er soll den Energiebedarf eines Hauses so transparent machen wie „den Spritverbrauch eines Autos“ und neue Orientierungshilfe bei der Wertermittlung werden. Auch deshalb erweisen sich energiesparende Fenster als Investition, die sich in den Folgejahren bezahlt macht, denn bei nachgewiesener Energieeffizienz kann der Wert der Immobilie steigen. Wärmeschutzfenster können den Energieverlust bis auf Passivhausstandard senken.

Internet: www.hbi-fenster.de

Bambus ist härter als Eiche

Ökologische Alternative zum Holzparkett

In China sagt man, dass mit ihm alles beginne und auch wieder ende. Im Reich der Mitte wie auch in anderen Teilen Asiens prägt der immergrüne Bambus, ein Symbol für Ausdauer, Kraft und Wachstum, wie keine zweite Pflanze Alltag und Kultur. Die schlanken, oft meterlangen Halme mit den zierlichen Blättern, die biologisch übrigens zu den Gräsern, nicht zu den Hölzern gehören, dienen den Menschen seit Tausenden von Jahren als Nahrung oder Medizin, Baustoff oder Werkstoff.

Jetzt macht sich Bambuseae auch in Deutschland breit: Im Zuge des Wohntrends Asien sind exotische Böden und Möbel „in“ und verleihen den eigenen vier Wänden ein aufregend fernöstliches Flair. Wer sich für Bambus entscheidet, leistet einen wichtigen Beitrag zum Umweltschutz: Die am schnellsten wachsende Pflanze unseres Planeten, die zuweilen riesige Dimensionen erreicht und sogar mehr CO_2 in Sauerstoff verwandelt als ein Baum, steht rund um den Globus in nahezu unerschöpflichen Mengen zur Verfügung. Der industriell genutzte Bambus wird auf Plantagen angebaut und kontrolliert geerntet. Die mit hohem Tempo emporschießenden Stämme sind nach nur sechs Monaten reif zum Schlagen. Die flotte Pflanze ist damit eine echte Alternative zu heimischen und tropischen Harthölzern und trägt als natürlicher Rohstoff zum Erhalt des ökologischen Gleichgewichts bei.

Dank seines neutralen Aussehens passt Faserbambusparkett zu jedem Einrichtungsstil und verleiht dem Wohnraum ein aufregend fernöstliches Flair.

Dank seines neutralen Aussehens passt Faserbambusparkett zu jedem Einrichtungsstil. Mit zwei Farbtönen, einem naturhellen Beige und einem zarten Kaffeebraun, sowie drei Oberflächenvarianten (roh, versiegelt, geölt) wird eine ganze Bandbreite an edlen Optiken angeboten. Bei der Herstellung wird der speziell getrocknete Bambus maschinell gefasert und unter Einsatz von Kunstharzleim mit mehr als 7 t Druck verpresst. Alle verwendeten Materialien sind natürlich absolut frei von Schadstoffen. Das fertige Parkett ist durch und durch massiv und extrem druckfest, mit einer Brinellhärte von 61,43 N/mm² doppelt so hart wie Eiche (30 bis 34 N/mm²). Der Fußbodenbelag, der in den Stärken 10 und 15 mm erhältlich ist, eignet sich somit sowohl für den Privatbereich als auch für Büros oder Geschäfte mit hoher Publikumsfrequenz. Fußbodenheizungen schaden ihm nicht – das Parkett sollte allerdings vom Fachmann verlegt werden. Faserbambus wird von der Firma Bambuswelt China importiert.

Internet: www.bambuswelt-china.de

Ruhige Nächte auch bei Regen

Moderne Metalldächer sind geräuscharm

Rund 750 Liter Regen pro Quadratmeter gehen im jährlichen Durchschnitt auf deutsche Dächer nieder. Allein dies ist ein plausibler Grund, dass undichte Stellen jeweils schnellstmöglich repariert werden. Für Dachflächen am Neubau und bei der Altbausanierung besonders geeignet sind Metalldachpfannen, da sie direkt auf die vorhandene Dachhaut aufgebaut werden können. Sie sind inzwischen so gestaltet, dass sie bei Regengüssen sehr leise bleiben.

Der Grund: Moderne Metalldachpfannen sind so geformt, dass Wassertropfen auf keine gerade Fläche treffen. Stattdessen lässt die abgerundete Form der Pfannen die Tropfen sanft abrollen, sodass man auch direkt unter dem so gestalteten Dach ruhig schlafen kann. Zahlreiche Hauseigentümer nutzen diese Technik der relativ einfachen und selbst zu bewältigenden Arbeiten bei der Dachumgestaltung seit rund 15 Jahren.

Internet: www.luxmetall.de

Eine Geräuschentwicklung bei Regen, die durch in die Dachfläche integrierte Fenster entsteht, ist meist wesentlich höher als die durch das Metalldach verursachte.

Neue Sturmsicherung schützt vor schweren Schäden

Natur und Mensch stehen durch den Klimawandel stürmische Zeiten bevor. In den kommenden Jahren soll die Zahl der Orkane weiter zunehmen. Dabei ist zu erwarten, dass diese erhebliche Schäden auch an Gebäuden anrichten können. Mit am häufigsten werden dabei Hausdächer in Mitleidenschaft gezogen. Die Schäden können immens sein – zum einen durch das abgedeckte Dach, zum anderen können Niederschläge in das Gebäude eindringen und Folgeschäden verursachen.

Kleine Klammern mit großer Wirkung: Besonders in sturmreichen Küstenstreifen sollte man die Dachziegel gesichert verlegen lassen.

Nach Angaben von Dachexperten könnten Schäden durch eine sturmsichere Dacheindeckung vermieden werden. Dazu haben Tüftler eine in den Dachziegel integrierte Metallklammer entwickelt. Diese Klammer wird zum einen am Kopf des Dachziegels befestigt – dabei wird der Ziegel mit der Dachlattung verschraubt – zum anderen greift sie in den eine Reihe darüber liegenden Dachziegel und hält diesen fest. Dadurch entsteht eine homogene und besonders stabile Dachfläche.

Wenn man die klimatischen Veränderungen und die damit verbundenen Anforderungen an ein stabiles und sicheres Dach betrachtet, dürften Sicherungssysteme bald allgemeiner Stand der Technik sein. Es ist ratsam, bereits heute bei einem Neubau oder einer Neueindeckung ein solches System in Betracht zu ziehen.

Die Klammern sind derzeit mit dem neuen Großflächenziegel Alegra 8 erhältlich. Der Dachziegel ist besonders geeignet für flach geneigte Dächer mit einer Regeldachneigung von 16 Grad. In Kürze soll auch eine Vielzahl weiterer Dachziegel-Typen mit dem Sturmsicherungssystem erhältlich sein.

Internet: www.koramic.de

Neue Fliesenserien mit solidem, einzigartigem Design

Fliesen, egal ob beige, weiß oder terrakotta, haben meist Einheitsgrößen und überzeugen durch viele positiven Eigenschaften wie Reinigungsfreundlichkeit, Robustheit und Kratzfestigkeit. Besonders in Kaminräumen sorgen sie außerdem für brandsichere Fußboden.

Die Fliese Cascata fasziniert z. B. durch ungewöhnliche Formteile und Bordüren, Farben und Formate. Darüber hinaus sind diverse Fliesen in verschiedenen exklusiven Farben erhältlich: Kalambo Beige, Velino Blaugrau, Savica Grau oder Tugela anthrazit. Alle Töne lassen sich miteinander kombinieren und eine Bordüre unterstreicht die klare Wirkung der jungen Keramik. Allen Fliesenserien gemein sind die Aufsehen erregenden Flächenformate, die eine gewisse Größe und Gelassenheit ausstrahlen.

Internet: www.korzilius.de

So kommen neben Robustheit auch Exotik und Individualität in die eigenen vier Wände.

IM LANDESVERBAND HAUS & GRUND MECKLENBURG-VORPOMMERN E.V. ORGANISIERTE HAUS-, WOHNUNGS- UND GRUNDEIGENTÜMERVEREINE

Telefonnummern, Beratungszeiten und -orte (für Mitglieder und Neuaufnahmen)

Haus & Grund Vereine in M-V	Vorsitzende/r	Telefon	Sprechzeiten wann...		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 Räth	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 Redmann	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