Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e. V.

Eigentümerschutz-Gemeinschaft der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer

Preistreibereien der Gasmultis verärgern nicht nur Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer

Kartellamt leitet zunächst Missbrauchsverfahren gegen 35 Unternehmen ein

Als betroffene Kunden kurioser deutscher Gasversorger könnten wir wohl bald auf eine Rücknahme der Gaspreiserhöhungen hoffen, denn gegen 35 Anbieter hat das Bundeskartellamt Anfang März ein Verfahren wegen des Verdachts auf Preistreiberei eingeleitet.

Die beschuldigten Unternehmen versorgen rund 4 Mio. Kunden in Deutschland und decken somit knapp ein Fünftel des gesamten Gasmarktes ab. Auch in Mecklenburg-Vorpommern. Doch von unserer Landesregierung können wir wohl kaum auf wirksame Unterstützung gegen diesen Preisirrsinn hoffen.

Im Visier des Kartellamts sind nach eigenen Angaben Anbieter aus unterschiedlichsten Regionen Deutschlands, darunter städtische und ländliche Versorger, eigenständige Stadtwerke und Tochtergesellschaften der vier großen Energiekonzerne Eon, RMT, Vattenfall und EnBW.

Allerdings könnte die Liste der Versorger-Unternehmen noch länger werden. Auch einige Landeskartellbehörden haben eigene Verfahren eingeleitet. Andere wollen die Prüfung ihrer regionalen Gasversorger an das Bundeskartellamt abgeben, in dessen direkte Zuständigkeit nur knapp 30 bundesweit tätige Unternehmen fallen. Insgesamt gibt es in Deutschland rund 770 Gasversorger. Die bisherige Untersuchung lasse den Schluss zu, dass die Wettbewerbsintensität auf dem Gasmarkt immer noch erschreckend gering ist und nicht nur zufällig die meisten der Konzerne nach Ansicht von Haus & Grund-Ehrenpräsident Mantik fast harmonisch abgestimmte „Anpassungen“ ihrer Preise umsetzten.

Haus & Grund MV-Ehrenpräsident Mantik fordert vom Kartellamt klare Signale gegen unlautere Preisabsprachen der Gasversorger.

Bei einem funktionierenden Wettbewerb in Deutschland könnten sie so etwas keinesfalls fordern. Seit langem fordert Mantik, dass das Bundeskartellamt sich umfassender auf die neuen, verschärften Bestimmungen zur Bekämpfung von Marktmissbrauch in der Energiebranche konzentrieren müsste. Dort ist klar geregelt, dass der neue Paragraph 29 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) marktbeherrschenden Unternehmen verbietet, Preise zu verlangen, welche die eigenen Beschaffungskosten in unangemessener Weise überschreiten oder weitaus höher sind, als die Preise, die Unternehmen auf vergleichbaren anderen Märkten kalkulieren. Jetzt liegt die Beweislast bei den beschuldigten Unternehmen, denn sie müssen dem Kartellamt kalkulatorisch und formell nachweisen, dass ihre Preisabweichungen von denen auf Vergleichsmärkten sachlich gerechtfertigt sind. Andernfalls könnte das Kartellamt anordnen, die Preise zu senken.

Haus & Grund sollte sich bundesweit stark machen, um abzusichern, dass unsere Mitglieder ggf. überzahlte Rechnungen künftig erstattet bekommen, falls diese unserer Empfehlung folgten, die Rechnungen der Gas- und Stromversorger jeweils unter Vorbehalt zu begleichen. Nach einer bundesweiten Untersuchung kam das Kartellamt zum Ergebnis, dass Abweichungen von bis zu 45 Prozent (oder mehr) zwischen den Preisen der verschiedenen Anbieter existieren. Der Vergleich bezieht sich überwiegend auf die Endverbraucherpreise für Haushalts- und Gewerbekunden. Die vom Kartellamt untersuchten Preisbestandteile betragen etwa 55 Prozent des Brutto-Gaspreises. Der restliche Anteil betrifft die Steuern des Staates und div. Kosten der Konzerne. Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern kritisierte bereits mehrfach, dass selbst die Kostenvorteile, welche durch die von der Netzagentur angeordnete Senkung von Netzentgelten entstanden, meist nicht an uns Kunden zurückgezahlt bzw. verrechnet wurden. Aus diesem Grund hatte die Regulierungsbehörde im vorigen Jahr die von den Gasnetzbetreibern beantragten Entgelte um rund 500 Mio. Euro gekürzt. Alle Landesverbände von Haus & Grund in ganz Deutschland sollten nach Ansicht von Mantik in dieser Sache hart am Ball bleiben, damit die aus der Privatisierung der Gasversorgung in Deutschland eigentlich erwartete finanzielle Begünstigung jetzt nicht weiter auf die Konten der Gasmanager und ihrer Aktionäre fließt.

Nach wie vor gilt: Zahlen Sie alle Energie-Rechnungen jeweils nur „unter Vorbehalt“, um im Falle der Bestätigung unrechtmäßiger Abzocken der Gaskonzerne ihre finanziellen Ansprüche denen gegenüber geltend machen zu können.

Stralsunder Straßenbaubeitragssatzung verwundert Hauseigentümer der Stadt

Seit langem beschäftigt sich der Vorstand des Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümerverein Stralsund e.V. mit der Straßenausbaubeitragssatzung der Hansestadt Stralsund. Sie ist die Grundlage nach der von den Eigentümern unserer altehrwürdigen Stadt die Straßenausbaubeiträge abgefordert werden.

Nach unserem Wissen wurden mehrfach falsche Bescheide erteilt, was inzwischen zur Klage vor dem Verwaltungsgericht Greifswald führte. Dem Kläger wurde im Vorverfahren im Mai 2007 Recht gegeben und die Satzung zumindest in der Vorteilsregelung für fehlerhaft befunden. Das Verfahren in der Hauptsache steht noch aus. Straßenausbaubeiträge dürften danach also nicht mehr erhoben werden. Die Stralsunder Satzung muss neu erarbeitet und der Bürgerschaft zur erneuten Beschlussfassung vorgelegt werden.

Ansicht der traditionsreichen Hansestadt Stralsund

Haus & Grund Stralsund hatte sich in der Vergangenheit um eine frühzeitige Bürgerbeteiligung an der Planung von Straßenausbaumaßnahmen bemüht. In den zuständigen Ausschüssen wurde gegenwärtig eine neue Satzung behandelt. Gehört wurde nach Informationen von Haus & Grund nur die Verwaltung.

Die Anregungen des Stralsunder Haus & Grund-Vorstandes wurden nicht beachtet. Diese Verhaltensweise ist für uns nicht akzeptabel. Die Mitglieder der Ausschüsse sollten sich doch umfassend über sachliche und rechtliche Inhalte der Vorlagen informieren. Dazu gehört auch die Anhörung betroffener Bürger, Vereine und Wirtschaftsverbände, die letztendlich über Beiträge bzw. Gebühren an den Kosten beteiligt werden. In Gesetzgebungsverfahren auf Bundes- und Landesebene ist eine entsprechende Anhörung jeweils vorgeschrieben. Auf kommunaler Ebene sollten sich die Vertretungen der Bürgerschaft die gleiche Arbeitsweise zur Maxime machen. Das wäre ein Weg zu mehr Demokratie.

Wir raten allen Beitragspflichtigen ihre Bescheide zu Straßenausbaubeiträgen genauestens sachlich und rechtlich zu prüfen bzw. damit in der Beratungsstelle von Haus & Grund Stralsund vorzusprechen.

Vorstand
Haus & Grund Stralsund

Wohnungsbestand am 31.12.2006 nach der Wohnungsgröße

Kreisfreie Stadt / Landkreis / Land	Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (ohne Wohnheime)										
	insgesamt	davon mit ... Räumen (einschl. Küchen)						7 oder mehr		Räume	Wohnfläche
		1	2	3	4	5	6	Wohnungen	Räume		
	Anzahl										100 m²
Kreisfreie Städte											
Greifswald	29 851	1 435	2 082	8 118	11 365	5 136	1 232	483	3 602	112 087	18 734
Neubrandenburg	38 061	1 396	2 935	8 932	16 892	5 875	1 410	621	4 662	144 127	24 574
Rostock	113 717	5 940	8 041	32 744	42 563	18 937	4 423	1 069	7 919	419 648	70 213
Schwerin	56 252	1 729	4 269	16 312	21 371	9 313	2 488	770	5 739	211 919	35 797
Stralsund	33 173	1 279	2 348	9 947	12 654	5 121	1 368	456	3 378	123 623	21 177
Wismar	24 977	646	1 964	8 124	9 430	3 582	895	336	2 488	92 434	15 364
zusammen	**296 031**	**12 425**	**21 639**	**84 177**	**114 275**	**47 964**	**11 816**	**3 735**	**27 788**	**1 103 838**	**185 859**
Landkreise											
Bad Doberan	58 363	864	4 619	11 360	17 266	13 937	6 842	3 475	26 119	250 102	48 309
Demmin	44 047	470	2 373	11 249	15 748	8 605	3 728	1 874	13 973	181 321	33 321
Güstrow	52 507	723	2 792	12 634	18 815	10 681	4 566	2 296	17 285	217 555	39 203
Ludwigslust	59 598	484	2 983	12 130	19 827	14 046	6 613	3 515	26 372	258 428	48 606
Mecklenburg-Strelitz	40 067	396	2 360	9 801	13 991	7 841	3 866	1 812	13 587	166 471	30 993
Müritz	35 392	501	3 047	8 816	12 025	6 839	2 741	1 423	10 671	142 455	26 529
Nordvorpommern	55 418	635	3 555	13 917	17 221	11 722	5 486	2 882	21 605	231 511	43 017
Nordwestmecklenburg	55 738	346	2 888	11 534	17 515	13 396	6 649	3 410	25 591	243 249	45 807
Ostvorpommern	58 604	622	4 783	15 367	18 755	11 332	5 031	2 714	20 200	238 355	44 478
Parchim	48 219	481	2 027	10 309	16 622	11 076	5 070	2 634	19 666	207 416	38 832
Rügen	42 699	1 020	5 200	10 597	12 984	8 506	2 956	1 436	10 782	166 195	30 124
Uecker-Randow	39 398	314	2 440	9 039	14 319	8 291	3 488	1 507	11 196	163 166	29 645
zusammen	**590 050**	**6 856**	**39 067**	**136 753**	**195 088**	**126 272**	**57 036**	**28 978**	**217 047**	**2 466 224**	**458 865**
Mecklenburg-Vorpommern	**886 081**	**19 281**	**60 706**	**220 930**	**309 363**	**174 236**	**68 852**	**32 713**	**244 835**	**3 570 062**	**644 724**

Eigentümer- und Vermieter-Rechtsschutz

Mehr als nur die halbe Miete!

Auch wenn sich eine juristische Auseinandersetzung speziell im Mietrecht nicht immer vermeiden lässt: Pochen Sie auf Ihr gutes Recht! Mit dem Eigentümer- und Vermieter-Rechtsschutz.

Günstige Sondertarife für Haus & Grund-Mitglieder

HDI-Rechtsschutz Services
Telefon: 05 11 / 39 02-36 36
Internet: www.hug-rs.de
E-Mail: info@hug-rs.de

Haus & Grund® Eigentümerschutz-Gemeinschaft
HDI-Gerling Rechtsschutz. Exklusivpartner von Haus & Grund.

Nasse Wände? Schimmelbefall?

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

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

Skandal um alte Eigentümer im Land Brandenburg schockiert

Der Bundesgerichtshof bescheinigte in einem bemerkenswertem Urteil am 7. Dezember 2007 (Az.: V ZR 65/07) dem Land Brandenburg im Umgang mit Bodenreformgrundstücken ein sehr makaberes Zeugnis. Das hat es in der Bundesrepublik so noch nicht gegeben, dass ein höchstes deutsches Gericht einem Bundesland sehr deutlich rechtsstaatswidriges Handeln bescheinigte.

Worum ging es? Der Rentner Manfred Siekert aus Eisenhüttenstadt staunte nicht schlecht, als er im Grundbuch entdeckte, dass er schon ein Jahr nicht mehr Eigentümer des kleinen, von seiner Mutter ererbten Ackers ist. Im Juni 2000 hatte das Land Brandenbrug sich selbst als neuen Eigentümer eingetragen – angeblich, weil die Erben nicht auffindbar waren und die gesetzliche Frist, bis wann der Fiskus die Auflassung von den Erben der Bodenreformgrundstücke verlangen konnte, mit Ablauf des 2. Oktober 2000 auslief.

Nach dem folgenschweren Urteil des Bundesgerichtshofes vom 7. Dezember 2007 darf nicht nur der märkische Rentner hoffen, das Grundstück seiner Mutter zurückzubekommen, sondern etwa 10.000 bislang angeblich unbekannte Eigentümer und Erben von Bodenreformgrundstücken in Brandenburg. In 7000 Fällen haben die Erben zuvor sicher nicht ganz „freiwillig“ dem Fiskus das Land überlassen müssen. Seit der BGH am 7. Dezember 2007 vorigen Jahres entschieden hat, dass sich das Land Brandenburg Grundstücke aus Bodenreformland unrechtmäßig angeeignet hat, herrscht Unruhe darüber, ob auch andere ostdeutsche Bundesländer gleichermaßen unrechtmäßig Land an sich gerissen haben.

In ungewöhnlicher Deutlichkeit wirft der BGH dem Land Brandenburg eine „sittenwidrige Praxis“ vor, die „nachhaltig an die Praxis der Verwalterbestellung in der DDR“ erinnere und eines Rechtsstaates unwürdig sei.

Das Finanzministerium in Potsdam fand in Abstimmung mit dem Innen- und Justizministerium einen bequemen Weg, im Eiltempo Unmengen von Bodenreformland einfach auf das Land Brandenburg als neuen Eigentümer umzuschreiben, in dem es sich zuvor als Abwesenheitspfleger für die unbekannten Erben selbst bestellte. Für die Aktionsgemeinschaft Recht und Eigentum (ARE) drängt sich der Verdacht der Staatskriminalität auf.

LAND BRANDENBURG

Das Land habe sich auf perfide Art und Weise bereichern wollen.

Bodenreformland war zu DDR-Zeiten nur eingeschränkt vererbbar. Erben konnte nur, wer zum Zeitpunkt des Erbfalles in der Landwirtschaft tätig war. Nur vollzogen wurde diese Regelung vielfach nicht, man wollte zu DDR-Zeiten vermutlich die kleinen Leute auf dem Lande nicht verärgern. Mancher hatte ja auch sein Häuschen darauf gebaut. Die land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen nutzte ohnehin die LPG.

Diese Beschränkung schaffte die DDR nach dem Fall der Mauer ab, die Bundesrepublik führte sie jedoch gegen den Protest der Betroffenen 1992 wieder ein, zu groß waren die Begehrlichkeiten der öffentlichen Hand. Nutznießer waren die ostdeutschen Bundesländer. Später führten die Streitigkeiten über Forderungen zur Auflassung an das jeweilige Bundesland bis vor den Europäischen Gerichtshof für Menschenrechte, der zunächst den Neubauernerben Recht gab. Auf Betreiben der Bundesregierung hob jedoch die Große Kammer des Europäischen Gerichtshofes die Entscheidung mit knapper Mehrheit wieder auf – eine bis heute umstrittene Entscheidung aus offensichtlicher Rücksicht auf die Bundesrepublik als einen der größten Zahler an die EU. In Brandenburg führte nun das Urteil zu einem Untersuchungsausschuss des Landtages. Wir sind gespannt, was dabei rauskommt.

Christian Rietschel
Vors. Haus & Grund Dresden

Steuerliche Verluste nicht mehr vererbbar

Auf viele Erben kommen durch ein neues Urteil des Bundesfinanzhofs noch höhere Steuern zu.

Der Große Senat des obersten deutschen Steuergerichts entschied im März 2008, dass Erben Verluste aus Lebzeiten des Erblassers künftig nicht mehr in ihrer eigenen Steuererklärung geltend machen können. Damit sei die jahrzehntelange Praxis des sogenannten Verlustvortrags beendet worden. Mit dem Wegfall des Verlustvortrags dürften künftig somit höhere Steuern auf Erben zukommen. Bislang konnten Immobilienerben nach Angaben von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern ihre Steuern dadurch verringern, dass sie Verluste ansetzen, die dem Vorbesitzer als Erblasser durch Renovierungskosten entstanden waren. Diese konnten sie von den Mieteinnahmen der Immobilie absetzen und dadurch ihre Einkommenssteuer verringern. In seiner neuen Entscheidung strich der Bundesfinanzhof diesen Steuervorteil mit der Begründung: „Die persönliche Steuerpflicht erstreckt sich auf die Lebenszeit einer Person; sie endet mit ihrem Tod.“

Der Fall

Ein Landwirt hatte über mehrere Jahre Verluste erwirtschaftet. Der Sohn als Erbe wollte in den Folgejahren umgerechnet rund 45.000 Euro von seinen eigenen zu versteuernden Gewinnen abziehen. Das entsprach im Grundsatz auch der langjährigen Praxis und Rechtsprechung. Zur Begründung hatte der BFH bislang erklärt, die früheren Verluste seien sozusagen Teil des vererbten Hofes. Diese Rechtsprechung gab der Bundesfinanzhof (BFH) nun auf. Es fehle dafür an einer ausreichenden Grundlage im Gesetz, stellten die Richter in ihrer ausführlichen Begründung fest. Die Einkommensteuer solle sich an der individuellen Leistungsfähigkeit bemessen. Damit sei es unvereinbar, die beim Erblasser nicht verbrauchten Verlustvorträge auf den Erben zu übertragen.

Entscheidung gilt nicht rückwirkend

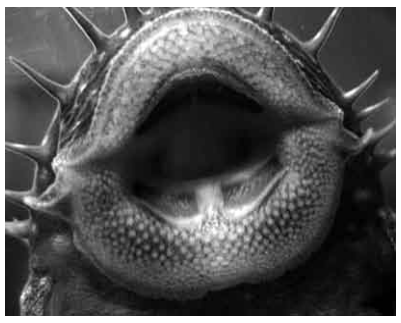
Da die neue Linie des Gerichts faktisch einer Gesetzesänderung gleichkommt, legte der Bundesfinanzhof erstmals in seiner Geschichte eine vertrauensschützende Übergangsregelung fest. Somit gilt die Regelung nicht rückwirkend. Die neue Rechtsprechung ist also erst auf zukünftige Fälle anwendbar. Betroffen sind z. B. Einzelunternehmer, jedoch auch Bezieher von Miet- und Kapitaleinkünften, wie die Erben eines Vermieters, der z. B. noch kurz vor seinem Tod in eine Grundrenovierung der Immobilie investierte.

Mit diesem neuen Urteil wird das private Eigentum nach Ansicht von Haus & Grund M-V zunehmend in die Zange genommen. Denn welcher ältere Eigentümer wird nun noch Interesse aufbringen, größere Investitionen zur Sanierung seiner Immobilie zu tätigen, wenn letztlich seine Erben auf den Schulden sitzen bleiben.

Weltneuheit nur am 1. April bei Haus & Grund in M-V

Liebe Leserinnen und Leser, da uns in der Redaktion „Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern“ die ständig staubigen Monitorflächen der Computer auf die Nerven gingen, haben wir uns kürzlich beim Zentralbündnis von Haus & Grund den preisgünstigen grünen Bildschirmreiniger „Putzerschnecke“ (Weltneuheit) gekauft.

Er wurde kürzlich als revolutionäres Angebot im Bereich „Haus & Grund-Putzrat“ beworben.



Wenn Ihnen Ihr stets nebliger Bildschirm auf die Augen geht, könnten Sie sich seit 1. April die innovative „Putzerschnecke“ kostengünstig beim „Haus & Grund-Putzrat“ bestellen.

Und dies ist ja nicht die einzige Innovation, die den Landesverbänden von Haus & Grund in ganz Deutschland hilfreich zur Verfügung gestellt wird.

Es wurde allerdings noch nicht endgültig entschieden, ob wir mit diesem Markthit von „Haus & Grund-Putzrat“ alle Hauseigentümer der gesamten Nation erreichen, da angeblich weniger als ein Prozent der deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer verbandsseitig als Mitglied bei Haus & Grund organisiert sind.

Aber darüber lässt sich ja nach dem 1. April dieses Jahres trefflich weiter streiten und trefflich diskutieren.

Hauseigentümer brauchen künftig also nur diese elektronische Putzerschnecke auf die Sichtscheibe ihres Bildschirms zu setzen und schon wird eine große Hilfe zur Entstaubung wirksam, fast ohne Schleimspuren zu hinterlassen.

Diese Weltneuheit erhalten sie unter der nachfolgenden Bestellnummer: Haus & Grund-Putzrat 2008 04 01.

Augen auf: Maklers Kunst – nicht stets „umsunst“!

Ein Makler erbringt für seinen Kunden den Nachweis für ein zu erwerbendes Haus mit mehreren Einheiten. Der Kunde will allein erwerben. Es vergehen einige Monate, in denen der Makler von seinem Kunden nichts mehr hört. Dann erfährt er, dass der Kunde sich mit dem Verkäufer darauf verständigt hat, an dem Objekt Wohnungs- und Teileigentum zu bilden. Der Kunde hat Miteigentum zur Hälfte an dem Grundstück verbunden mit Wohnungs- und Teileigentum erworben, die andere Hälfte haben sein Bruder und dessen Ehefrau gekauft. Als der Makler seine Courtage einfordert, macht der Kunde geltend, er habe nicht das nachgewiesene Objekt (Haus mit mehreren Einheiten zu Alleineigentum), sondern etwas ganz anderes (Wohnungs- und Teileigentum) erworben. Außerdem lägen Monate zwischen dem Nachweis und dem Vertragsschluss, zwischendurch habe er seinen Kaufentschluss aufgegeben und erst neu gefasst, als die Teilung angeboten worden sei. Insgesamt sei der erbrachte Nachweis damit

keinesfalls kausal gewesen. Der Bundesgerichtshof verurteilte den Kunden zur Zahlung der Courtage (Urteil v. 13. Dezember 2007, Az.: III ZR 163/07). Er hebt noch einmal hervor, dass die Aufgabe der Kaufabsicht nur ausnahmsweise zur Unterbrechung des notwendigen Ursachenzusammenhangs zwischen der Maklerleistung und dem Erfolgseintritt (Kaufvertrag) führe, wenn der Vertrag dem Nachweis in angemessenem zeitlichen Abstand folgt. Im Einzelfall könne durchaus davon ausgegangen werden, dass die nachgewiesene Vertragsgelegenheit identisch mit dem abgeschlossenen Hauptvertrag sei, obwohl (nur) Wohnungs- und Teileigentum statt Alleineigentum erworben wurde.

Selbstgenutztes Wohneigentum in Riester-Förderung einbeziehen

Die Bundesregierung will die Riester-Förderung in Zukunft auch für Kauf oder Entschuldung von Immobilien und den Erwerb von Anteilen an Wohngenossenschaften gewähren.

Käufer einer Immobilie könnten in Zukunft einen Großteil ihrer Ansparsumme der Riesterrente entnehmen und als Eigenkapital für den Kauf einer Immobilie einsetzen. Voraussetzung für die neue Förderung sei, dass die Wohnung selbst genutzt wird. Das geht nach Angaben von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern aus dem Entwurf zum Eigenheimrentengesetz hervor.

Nach dem Willen der CDU/SPD-Bundeskoalition soll es rückwirkend zum 1. Januar 2008 möglich sein, die neue Förderung in Anspruch zu nehmen. Der Fiskus erwartet laut Entwurf zwar, dass sich die Kosten für die neue Anlageform erst langsam aufbauen werden und der Staat über ca. 25 Jahre lang mit einem jährlichen Mehraufwand von rund 880 Mio. Euro rechnen müsse. Grundsätzlich eröffnet das Gesetz die Möglichkeit, dass Bauspar- und sonstige Darlehensverträge künftig als Altersvorsorgeverträge angesehen werden. Das mietfreie Wohnen im Alter stelle eine Art der individuellen Altersvorsorge dar, heißt es in dem Entwurf. Die Riester-Berechtigten sollen die Möglichkeit bekommen, die eigenen Sparbeträge und die staatlichen Zulagen zum Wohnungskauf zu verwenden. Maximal 75 Prozent des angesammelten Kapitals könnten zum Wohnungserwerb verwendet werden. Die Zulagen dürfen zu 100 Prozent für Immobilien ausgegeben werden.

Dabei gilt wie bei allen Riester-Produkten die nachgelagerte Besteuerung. Um die Steuern im Alter zu begleichen, sollen die Nutzer der Eigenheimrenten die Möglichkeit haben, die Steuerschuld auf einen Schlag zu begleichen. Für diesen Fall würden ein Viertel der Steuern erlassen. Die Wohnungsbauprämie soll es von 2009 an nur noch geben, wenn diese für Wohnungskäufe oder Renovierungen eingesetzt wird. Ob das neue Modell in der Praxis des Landes Mecklenburg-Vorpommern allerdings angenommen wird, ist nach Ansicht von Haus & Grund eher zu bezweifeln, da hier der soziale Abbau der Mittelschicht rasant zunimmt und die allgemeinen Preisexplosionen in allen Lebensbereichen einen hohen Anteil des Einkommens bereits schlucken.

E. M. H&G M-V

GREIFSWALD

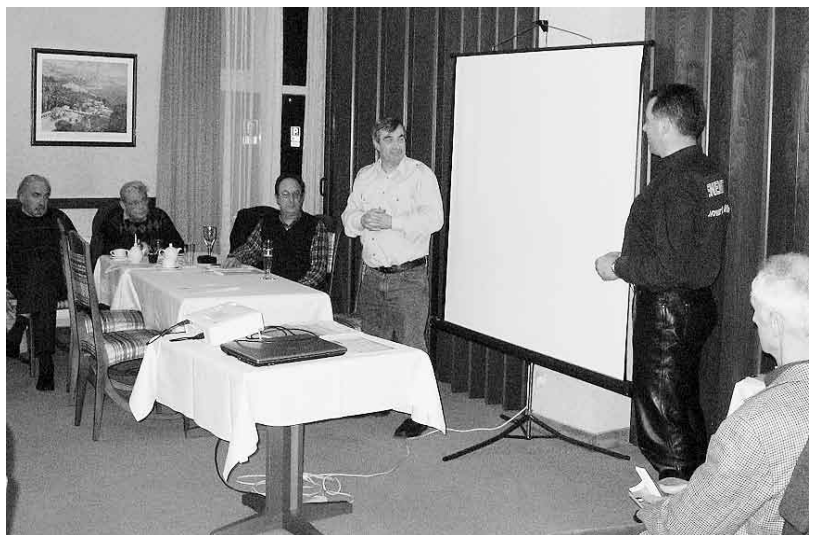
Gelungener März-Stammtisch bei Haus & Grund Greifswald

Am 10. März 2008 fand der Stammtisch des Haus- und Grundeigentümervereins Greifswald zum Thema „Energieausweise für Gebäude“ im Hotel Kronprinz statt.

Die zahlreich erschienenen Mitglieder des Greifswalder Vereins sowie Besuche erhielten vom Energieberater des Handwerks, Herrn Bezirksschornsteinfegermeister Wanitschke aus Stralsund, und dem Energieberater Herr Laube aus Wackerow hilfreiche Auskünfte und Tipps zur Energieeinsparung und zum komplexen Thema „Gebäudeenergieausweise“. In der anschließenden Diskussionsrunde wurde rege nachgefragt, welcher Energieausweis z. B. der richtige sei und wie noch optimaler Energie und damit Geld eingespart werden könnte. Es war wieder einmal eine rundum gelungene Veranstaltung des Haus- und Grundeigentümervereins Greifswald.

Übrigens: Jeweils einmal im Monat findet ein Stammtisch im Hotel Kronprinz statt. Die einzelnen Themen sind im Internet auf der Homepage des Vereins (http://www.haus-und-grund-mv.de/greifswald.htm) ersichtlich. Gäste sind übrigens stets gern gesehen und uns herzlich willkommen.

Ingo Ziola, Vorstandsmitglied



Der Vereinsvorsitzende Eckehard Bürger bei der Begrüßung und Eröffnung des Greifswalder Stammtisches.

STRALSUND

Informationen für Mitglieder des Ortsvereins

Wir geben unseren Mitgliedern zur Kenntnis, dass in unserer Vollversammlung am 30. November 2007 der Stralsunder Vorstand neu gewählt wurde.

Über die Arbeit des Vorstandes in den letzten zwei Jahren hatte Werner Murzynowski ausführlich Rechenschaft abgelegt. Schwerpunkt bildete die ständige Einflussnahme auf die Entwicklung der Satzungen zu Straßenausbau-, Kanalbaubeiträgen und die Abfallgebühren-Satzung sowie die Entwicklung der finanziellen Angelegenheiten des Vereins. Die Revisionskommission unter Leitung von Frau Kawohl hat eine positive Bilanz in allen finanziellen Angelegenheiten gezogen.

Der Vorstand wurde für den vergangenen Berichtszeitraum einstimmig entlastet.

Der langjährige Vorsitzende Werner Murzynowski hatte die Arbeit jedes Vorstandsmitgliedes gewürdigt und sich für die gute Zusammenarbeit in der letzten Legislaturperiode bedankt.

Für den neuen Vorstand haben Frau Beerbohm, Frau Schiefelbein und Herr Murzynowski nicht mehr kandidiert.

Die Versammlung hat danach einen neuen Vorstand gewählt: Jens Pergande wurde neuer Vorsitzender und Dietmar Schubert sein Stellvertreter. Frau Gruhn wird als Verantwortliche für den finanziellen Bereich arbeiten und Frau Könenkamp, Frau Donner, Herr Dr. Combes, Herr Beyer und Herr Scheffter als Beisitzer im Vorstand mitwirken. Der neu gewählte Vorstand leistet somit auch weiterhin eine kontinuierliche Arbeit für die Stralsunder Mitglieder von Haus & Grund.

In seiner Antrittsrede hat Herr Pergande als neuer Vorsitzender für das Vertrauen in den neuen Vorstand gedankt, die Arbeit des alten Vorsitzenden Werner Murczynowski gewürdigt und versichert, dass die Schwerpunkte der bisherigen Arbeit kontinuierlich weitergeführt werden und vor allem die Betreuung der Mitglieder zu den bekannten Beratungszeiten wie bisher gesichert wird. Inzwischen hat der neue Vorstand seine Arbeit aufgenommen und seine Arbeitsgebiete aufgeteilt. Außerordentlicher Schwerpunkt bildete vor allem die Einflussnahme auf die durch die Bürgerschaft der Hansestadt Stralsund neu beschlossene Straßenausbaubeitragssatzung.

Jens Pergande
Vors. Haus & Grund Stralsund

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: 3.000

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.

Wohnraumkündigung bei minimaler Restforderung möglich

Zwei Monate sind übliche Schonfrist bei Nachzahlungen

Eine rechtlich unbedenkliche Kündigung stellt an den Vermieter recht hohe formelle Anforderungen. Damit Sie bei der Erstellung eines Kündigungsschreibens nicht schon aus formellen Gründen rechtliche Nachteile erleiden müssen, sollten sie u. a. auch gesetzlich vorgeschriebene Hinweise auf die sogenannte Sozialklausel des § 574 BGB berücksichtigen.

Ein Vermieter darf jedoch einen Wohnraummietvertrag im Falle eines Zahlungsverzuges – also der nicht vollständig gezahlten Miete kündigen, selbst dann, wenn die Restschuld lediglich 25 Cent beträgt. Voraussetzung dafür ist, dass Mieter an zwei aufeinanderfolgenden Terminen mehr als eine Monatsmiete im Rückstand sind. Kündigungen sind übrigens auch dann möglich, wenn Mieter über einen längeren Zeitraum zwei Monatsmieten oder mehr schuldig bleiben.

Die Kündigung erhielt daher ein Mieter in Berlin. Er musste seine Wohnung räumen, weil er seine Mietschulden nach einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs nicht vollständig bezahlte. Es waren 25 Cent offen geblieben. Das Amtsgericht Berlin-Tempelhof-Kreuzberg gab der Kündigung des Vermieters statt (Az.: 15 C 553/06).

Es gibt zwar im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) eine Schonfrist bzw. die sogenannte „Heilungswirkung“. Danach kann ein Mieter die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs unge-

schehen machen, wenn er spätestens zwei Monate nach Klageerhebung den gesamten Mietrückstand ausgleicht.

Der Mieter zahlte innerhalb der gesetzlichen Schonfrist zwei Monatsmieten nach – vergaß aber letztlich 25 Cent. Das Amtsgericht entschied, dass eine offenstehende Restforderung die Heilungswirkung verhindert – unabhängig davon, wie hoch diese ist.

Die fristlose Kündigung blieb daher wirksam. Denn unter dem Strich standen am Ende die Oktober- und die Novembermiete zur Zahlung aus, und es fehlten 25 Cent von der Juli-Miete.

Andere Gerichte zeigten sich bislang bei minimalen Restforderungen häufig großzügiger: So entschied das Landgericht Berlin, die Durchsetzung des Räumungsanspruchs sei nicht zulässig, wenn die Restschuld unbedeutend gering ist (Az.: 334 S 53/00).

Nie mehr Kabelsalat im Haus

Textile Spanndecke lässt Kabel verschwinden

Ein modernes Haus muss immer wieder aktuellen Bedürfnissen angepasst werden. Ob die Vernetzung von Computern, Telefonanlagen, des Zweit- oder Dritt-Fernsehers im Jugend- beziehungsweise Schlafzimmer oder gar ein eigenes Heimkino mit hochwertiger Surroundsoundanlage – technisch ist vieles möglich. Doch wie alle Geräte intern miteinander ohne Kabelgewirr und Stolperfallen am Boden vernetzen? Ganz einfach! Am besten, man lässt die Leitungen hinter der Wand oder unter der Decke verschwinden.

Mit dem Clipso-System, einer textilen und geruchsfreien Spanndecke in matter Optik aus Polyester, müssen Verkabelungen nicht mehr kreuz und quer durch den Raum gelegt werden, sondern Lautsprecher und Kabel werden nach akustischen und ästhetischen Gesichtspunkten in die Decke eingelassen oder hinter der Wandbespannung installiert.

Auch ausfahrbare Leinwände oder Beamer können direkt in die Decke integriert werden und stören nicht das perfekte Raumempfinden. Gleiches gilt für Computer-, Telefon- und weitere Fernsehanschlüsse: Damit verschwindet das gesamte Netzwerk einfach unter der Decke, unsichtbar und ohne aufwendige handwerkliche Montage.

Infos: www.maler-baumann.de.

Nase voll vom Kabelsalat? Mit einer textilen Spanndecke verschwindet das Kabelgewirr unsichtbar hinter der Wand oder unter der Decke. Foto: epr

Betriebskostenabrechnungen müssen fristgemäß erstellt werden

Erhöhte Anforderungen des BGH sind zu berücksichtigen!

Die meisten Vermieter rechnen die Betriebskosten nach dem Kalenderjahr ab. Man sollte sich also von Jahresbeginn an alle notwendigen Unterlagen so in der Ablage einordnen, dass dann zum Jahresabschluss alles bereit liegt. Damit wird die Pflicht zur Abrechnung der Betriebskosten nicht zum Albtraum. Denn wer die monatlichen Vorauszahlungen vereinbart hatte, muss über diese mindestens ein Mal jährlich abrechnen. Für alle diejenigen, die eine Abrechnung nach dem Kalenderjahr vereinbart haben, bedeutet dies, dass die Abrechnung jeweils bis zum 31. Dezember des Folgejahres erfolgen muss, um keinen Kostenausfall zu riskieren.

In diesem Jahr gilt es dabei wieder einmal, die neue Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zu berücksichtigen, um den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung gerecht zu werden. Wir hatten bereits darüber in unserer Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern-Ausgabe berichtet. Nach der Entscheidung des Bundesgerichtshofes vom 14. Februar 2007 (Az.: VIII ZR 1/06) müssen Sie als Vermieter nicht nur die Gesamtkosten für jede Betriebskostenart, sondern auch die nicht um Vorwegabzüge bereinigte Gesamtsumme in der Auflistung der Betriebskostenabrechnung mit angeben.

Dies bedeutet beispielsweise bei den Kosten eines Hauswartes, dass in der Betriebskostenabrechnung nicht nur der Kostenanteil für die Leistungen des Hauswartes aufgeführt sein muss, die tatsächlich umlagefähig sind, wie beispielsweise die Treppenhausreinigungskosten. Es muss überdies die Gesamtsumme der Kosten für den Hauswart angegeben werden, inklusive der Kosten, die als Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten nicht auf den Mieter umgelegt werden können, wie beispielsweise die Kosten für Reparaturen, die eben nicht umlagefähig sind.

Betriebskostenabrechnungen sollten daher künftig stets eine weitere Spalte enthalten, in der neben der Angabe der Betriebskostenart, der Gesamtkosten, des Umlageschlüssels, des Anteils des jeweiligen Mieters an den Gesamtkosten sowie des daraus resultierenden Kostenanteils gegebenenfalls auch die Rechnungsgesamtkosten konkret aufgelistet werden müssen. Diese sind bei Anfechtung der Abrechnung durch den Mieter jeweils vom Vermieter mit den Originalbelegen nachzuweisen.

E. M. H&G M-V

Hausverkauf auch per Internet

Neue Verkaufs- oder Kaufstrategien für Immobilien

Wer sein Haus oder die Eigentumswohnung selber im Internet vermarkten möchte, ohne einen Makler zu bemühen, kann dies jetzt auch über ein noch relativ junges Internet-Portal in Erwägung ziehen.

Unter der Adresse www.ohne-makler.net präsentiert man z. B. Immobilien- bzw. Wohnungsangebote, ohne die üblich recht hohen Verkäuferprovisionen an Vermittler zu zahlen. Suchende brauchen also bei sämtlichen Angeboten auf diesem Portal außer den üblichen Internet-Annoncenkosten in der Regel keine zusätzlichen Makler- oder Vermittlungsprovisionen befürchten. Im Vergleich zur üblichen Maklerprovision sind die Annoncenkosten noch relativ gering. Diese Variante bietet somit eine weitere Möglichkeit, seinen Hausverkauf individuell zu gestalten. Das Einstellen der Anzeige im Internet-Portal ist aufgrund einer sehr übersichtlich und praktisch gestalteten Form am PC recht einfach zu bewältigen.

Zusätzlich können Verkäufer individuell gestaltbare Verkaufsschilder etc. zum Aufhängen an ihrer Immobilie oder z. B. eine Broschüre mit Verkäuferinformationen über diese Internet-Adresse direkt bestellen.

E. M. H&G M-V

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 Energieeinsparpotenzialen
- 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

VERANSTALTUNGSTIPP

Musikfestival im idyllischen Mecklenburg-Vorpommern

„Auf zur musikalischen Landpartie!“, so oder ähnlich locken die Festspiele Mecklenburg-Vorpommern auch im Jahr 2008 Gäste aus ganz Deutschland an. Großartigen Musikgenuss in historischen norddeutschen Gemäuern verspricht das Konzept.

Am 14. Juni 2008 beginnt in Wismar die Festivalsaison, die sich mit mehr als 100 Konzerten über gut drei Monate erstreckt - bis zum 21. September. Spielorte sind vor allem Kirchen und Schlösser inmitten reizvoller Landschaften zwischen dem Klützer Winkel und Usedom, zwischen Ludwigslust und Greifswald. Hochkarätige Stars der Klassikszene wie Anne-Sophie Mutter, Alfred Brendel, Nigel Kennedy – das sind nur einige der großen Interpreten, die in diesem Sommer bei den Festspielen im Land zu Gast sein werden. Zu den festen Einrichtungen der Festspiele gehören neben den Auftritten der „Jungen Elite“ die Picknick-Pferde-Sinfoniekonzerte auf dem Landgestüt Redefin und die traditionellen Musikfeste auf Schlössern und Gutshöfen, darunter die Open Airs im Park von Schloss Bothmer und auf Land Fleesensee.

Zur musikalischen Landpartie rufen die Festspiele Mecklenburg-Vorpommern vom 14. Juni bis 21. September. Neben Altmeistern und „Popstars“ der Klassik locken viele schöne Spielstätten, also meist prächtig renovierte Altbauten und Höfe im Nordosten Deutschlands.

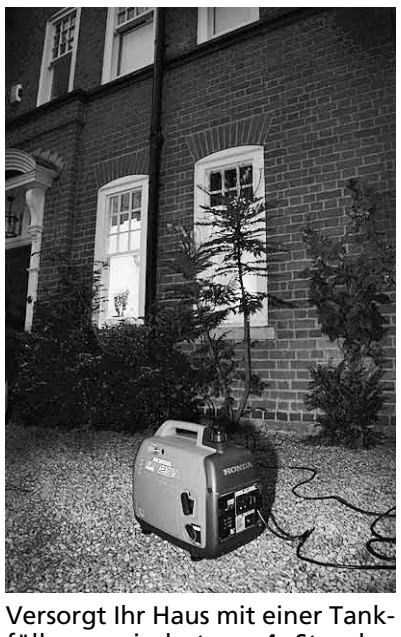
Vielleicht wieder gute Möglichkeiten, dass sich für Mitglieder aus den Ortsvereinen von Haus & Grund gemeinsame Besuche oder Erlebnisse schmieden lassen, die gleichzeitig das kulturelle Zusammengehörigkeitsgefühl unserer bodenständigen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer festigen.

Notstromaggrgat: Stromversorgung für alle Fälle

Nie mehr im Dunkeln sitzen

Stromausfall – für viele Hauseigentümer eine unangenehme, aber bekannte Situation. Um dann nicht sprichwörtlich im Dunkeln zu sitzen, empfiehlt es sich, einen Stromerzeuger im Haus zu haben. Als besonders zuverlässig und leistungsstark hat sich der mobile Stromerzeuger EU 20i des japanischen Motorenherstellers Honda erwiesen. Mit dem 2000 VA leistenden Inverter-Stromerzeuger können zumindest Einfamilien-Hausbesitzer trotz Stromausfall alle wichtigen Systeme aufrechterhalten. Denn der handliche Generator liefert beispielsweise nicht nur genug Strom für den Betrieb der Öl- oder Gasheizung, darüber hinaus können ein Kühlschrank, die Kochplatte auf kleinster Stufe sowie Telefon, TV und 200 Watt Beleuchtung laufen. Kerzen und wärmende Decken gehören so der Vergangenheit an.

Die im EU 20i angewandte Honda-Inverter-Technologie ist hundertprozentig frequenzstabil und damit perfekt für die im Haushalt nötige präzise Stromversorgung geeignet. Honda-Inverter verfügen im Gegensatz zu herkömmlichen Invertern über die integrierte Ökoschaltung. Wird weniger Leistung benötigt, als die kleinen Kraftpakete liefern, steuern sie die Drehzahl des Motors in Abhängigkeit von der angeschlossenen Last. Der ohnehin schon laufruhige Stromerzeuger arbeitet nochmals bis zu 50 Prozent leiser und effizienter. Mit vollem Tank (3,6 l) läuft das kleine Energiebündel dann bis zu 10,5 Stunden lang. Aber auch ohne Ökoschaltung arbeitet der mit dem Blauen Engel für seinen geringen Geräuschpegel ausgezeichnete EU 20i erstaunlich leise und ist uneingeschränkt in Wohngebieten einsetzbar. Mit seinen 21 kg ist er zudem nur halb so schwer wie herkömmliche gekapselte Stromerzeuger der 2 kVA-Klasse, und mit seinen praktischen Abmessungen gerade einmal so groß wie ein Werkzeugkasten. Auch unterwegs ist der EU 20i ein treuer Begleiter. Beim Camping, im Reisemobil oder auf dem Boot spielt er all seine Vorteile aus. Ob als Energiequelle für die Klimaanlage oder für den Betrieb von Audiogeräten und sonstiger reiselustiger Kleingeräte, der handliche EU 20i steht in jedem Fall treu zur Seite und liefert auch unterwegs Strom für alle Fälle.



Versorgt Ihr Haus mit einer Tankfüllung mindestens 4 Stunden lang mit Strom. Foto: epr

Internet: www.honda.de

Kaution zur Betriebskostensicherung nutzen

Der Bundesgerichtshof hat die unter Vermietern übliche Praxis bestätigt, einen Teil der Mietkaution bis zur Abrechnung über die Betriebskosten einzubehalten.

Eine Mieterin hatte sofort nach Ende des Mietvertrages die Rückzahlung der Kaution verlangt. Der Vermieter erwartete jedoch noch eine Betriebskostennachzahlung für das Vorjahr und behielt einen Teil der Kaution zunächst ein. Die umgehend eingereichte Klage der Frau war erfolglos. Der Bundesgerichtshof (Az.: VIII ZR 71/05, 18. Januar 2006) stellte fest, dass ein angemessener Teil der Mietkaution bis zum Ende der dem Vermieter zustehenden Abrechnungsfrist einbehalten werden darf. Diese Frist kann im Einzelfall durchaus sechs Monate überschreiten. Auch noch nicht fällige Betriebskostennachzahlungen nach Vertragsende gehören zu den von der Kaution abgesicherten Ansprüchen des Vermieters.

Im Internet:
www.hugmv.de
Ihre Zeitung für Haus-, Wohnungs- und Grundeigentum in Mecklenburg-Vorpommern

Italiens Mafia gewinnt in Deutschland zunehmend an Stärke

Liberale Politik versagt in fast allen Bereichen

Dass die kalabrische Mafia nicht nur in Italien Unheil anrichtet, ist nach Angaben des Anti-Mafia-Berichtes vom italienischen Parlament nach mehreren Morden in Deutschland nachweisbar und klar.

Die kriminelle kalabrische Mafia „N'drangheta" breite sich in der Welt ähnlich eines Krebsgeschwulstes erschreckend aus, ähnlich wie das Terrornetzwerk Al Kaida. Mittlerweile ist Deutschland mithin der wichtigste Stützpunkt der kalabrischen Mafia in Europa. Keine andere Mafia-Organisation sei so modern, so gefährlich, so mächtig und international so gut verankert wie die N'drangheta. Die offenen Grenzen innerhalb Europas leisten dabei ihren Anteil.

Selbst Mecklenburg-Vorpommern verzeichnet zunehmende Aktivitäten der italienischen „Edelherren". Doch die Gefahr, die von der Mafia ausgehe, hat man hier auch nach dem traurigen Blutbad von Duisburg meist überhaupt noch nicht wahrgenommen, obwohl diese seit dem Mauerfall auch in Ostdeutschland zunehmend präsent sei, meint der Anti-Mafia-Experte Forgione.

Als er den brisanten N'drangheta-Bericht in Rom präsentiert hatte, erhob er damit indirekt einen schweren Vorwurf auch an die deutschen Behörden: Sie seien u. a. mit der Bedrohung durch die kalabrische Mafia vor Duisburg zu lässig umgegangen. Nach wie vor – also bis heute – laufen die Mörder frei herum. Ein neues Bewusstsein hat jetzt allerdings erstmals zu einer Kooperationsvereinbarung zwischen der deutschen und der italienischen Polizei geführt. Doch man müsse noch mehr tun. Zum Beispiel müssten Polizei und Staatsanwälten im Kampf gegen die Mafia mehr Rechte bei der Telefonüberwachung und dem Einzug von Vermögen gegeben werden, sagt Kommissionschef Forgione. Damit habe z. B. die Anti-Mafia-Bewegung in Italien gute Erfahrungen gemacht.

Für private Vermieter und Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Mecklenburg-Vorpommern ist daher auch geboten, im neuen, nahezu grenzfreien Europa vorsichtig bei der Vergabe von Wohnungen oder dem Verkauf von Immobilien (Geldwäsche) zu agieren. Natürlich darf es nicht zu Verdächtigungen und Diskriminierungen kommen, dennoch sollten Miet- und Kaufanfragen immer mit der nötigen Sorgfalt behandelt werden. Die Polizei in Mecklenburg-Vorpommern hat uns nach Anfrage angeboten, jeden Vermieter oder Eigentümer im Verdachtsfall bei persönlichen Problemen oder Nachfragen in dieser Sache zu beraten. Vorsicht ist in diesem Fall stets besser als Nachsicht. Denn die Mafioso sind auf den ersten Blick unauffällig, meist zweisprachig, oft recht gut gebildet – aber mit der Waffe in der Hand letztlich doch skrupellos.

H&G M-V

Ordentliche Kündigung von Wohnraum ohne Abmahnung

Eine in Rechtsprechung und Schrifttum höchst umstrittene Frage hat der BGH mit Urteil vom 28. November 2007 (Az.: VIII ZR 145/07) entschieden: Ist bei der ordentlichen, fristgemäßen Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses wegen schuldhafter nicht unerheblicher Vertragsverletzung eine vorherige Abmahnung erforderlich?

Ein Vermieter hatte seinen Mietern außerordentlich fristlos und hilfsweise ordentlich fristgemäß wegen Zahlungsverzuges und schleppender Mietzahlung gekündigt. Eine Abmahnung wurde vorher nicht ausgesprochen.

Die Mieter hatten hohe Nebenkostennachzahlungen und die sich daraus ergebenden erhöhten Vorauszahlungen sowie Mieterhöhungsbeträge zunächst nicht gezahlt.

Im Termin zur mündlichen Verhandlung über die Räumungsklage des Vermieters vor dem Amtsgericht Potsdam waren sie dann aber „a jour", hatten also die Rückstände beglichen und leisteten die laufende Miete in voller Höhe pünktlich.

Der BGH hat gleichwohl zur Räumung verurteilt. Die Nachzahlung im Laufe des Räumungsprozesses ließ nur die außerordentliche Kündigung wirkungslos werden, nicht die ordentliche. Und nach Auffassung des BGH bedarf es für die ordentliche Kündigung wegen schuldhafter nicht unerheblicher Vertragsverletzung keiner Abmahnung. Bei der außerordentlichen Kündigung ist sie dagegen erforderlich. Bedeutung komme der Abmahnung jedoch in Fällen zu, in denen das Verhalten des Mieters sich zunächst nicht als grober Vertragsverstoß erweise, durch die Fortsetzung nach Erhalt einer Abmahnung aber an Gewicht gewinne.

Haus & Grund-Praxistipp

Die Entscheidung zeigt nach Aussage von RA Niemann wieder einmal mehr, dass in allen Fällen, in denen eine außerordentliche Kündigung ausgesprochen wird, daneben unbedingt hilfsweise ordentlich zum nächstmöglichen Termin gekündigt werden muss.

Zum einen ist dem Mieter bei Kündigung wegen Zahlungsverzuges damit die Möglichkeit abgeschnitten, durch eine Nachzahlung der Miete die Wirksamkeit der Kündigung zu beseitigen.

Zum anderen ist für die ordentliche Kündigung nach dem Urteil vom 28. November 2007 eine Abmahnung in der Regel nicht erforderlich. Damit ist dem Streit über Wirksamkeit und Zugang der Abmahnung von vornherein die Basis entzogen.

Gesund wohnen: In Innenräumen sollten Wohngifte tabu sein

Bei Sanierungen und baulichen Veränderungen sollten nur „saubere" Materialen eingesetzt werden

Viele Menschen wünschen sich für ihre eigenen vier Wände Geborgenheit. Im Innenraum sind Wohngifte daher tabu – vor allem in Baumaterialien, die ausdünsten oder Partikel freisetzen können, wie etwa Asbest. Bauherren achten heute wie selbstverständlich darauf, dass die verwendeten Materialien keine Gifte enthalten. Doch genau so achtsam sollten auch Eigenheimbesitzer und Vermieter sein, die ihre Häuser und Wohnungen baulich verändern oder sanieren wollen.

„Im Wohnbereich gibt es eine Vielzahl von Stoffen, die reizend auf die Schleimhäute wirken und sogar Allergien auslösen können", berichtet Dr. Lichtnecker, Allergologe und Umweltmediziner.

Hierzu gehören chemische Substanzen, die bei der Feuchtigkeitssanierung von einigen Unternehmen in das Mauerwerk eingebracht werden. Meist müssen diese Mittel mit einem extra Atemschutzgerät verarbeitet werden. Eine derartige Sanierungsmaßnahme ist für den Wohnraum jedoch kritisch zu hinterfragen, da sich die Chemie kaum aus dem Mauerwerk entfernen lässt. „Man hat als Eigentümer wenig gewonnen, wenn die Wohnung zwar sauber saniert ist, aber die Bewohner anschließend unter Husten, Schnupfen oder einem Kratzen im Hals leiden", so die Firma Isotec (www.isotec-nwm.de).

Seit jeher nutzen gute Firmen bei der Abdichtung von feuchten Wänden ein spezielles Paraffin. Der Stoff ist frei von schädlichchemischen und flüchtigen Bestandteilen und hat vor allem keine sensibilisierende Wirkung, löst also keine Allergien aus. „Genau darauf sollten Hauseigentümer achten", unterstreicht Dr. Lichtnecker. „Denn selbst einige meiner ärztlichen Kollegen erkennen oft zu spät, dass viele Allergien und Reizungen aus dem Wohnumfeld resultieren."

Wer dauerhaft müde, abgespannt oder kraftlos ist, sollte bei der Ursachenfindung daher die eigenen vier Wände mit in Betracht ziehen. Denn nicht alle im Haus verbauten Materialien und Sanierungsverfahren sind so umweltverträglich und gesundheitsunbedenklich wie das Isotec-Paraffin – es entspricht sogar den Vorgaben des Lebensmittelgesetzes und wird unter anderem bei Kaugummis eingesetzt.

Gerhard Lüth

Vermieter muss Graffiti am Haus entfernen

Graffiti-Schmierereien als Mangel an der Mietsache?

Ist die Außenfassade eines Mehrfamilienhauses im Erdgeschossbereich großflächig mit Graffiti verunstaltet, so können Mieter verlangen, dass der Vermieter das Graffiti entfernt, wenn das Haus einen verwahrlosten Eindruck macht. Der schlechte Gesamteindruck stellt eine Beeinträchtigung des Mietgebrauchs dar, weil die Mieter diesem negativen Anblick jeden Tag ausgesetzt sind, sagt das Amtsgericht Berlin-Charlottenburg (233 C 47/06).

Im Fall beschwerten sich Berliner Mieter bei ihrem Vermieter wegen einer großflächigen Graffitischmiererei an der Außenfassade ihres Hauses. Bei Anmietung hatte sich die Hausfassade noch in einem optisch einwandfreien Zustand befunden. Nunmehr ist nahezu die gesamte Fläche der Außenwand im Bereich des Erdgeschosses großflächig mit Graffiti versehen. Die Mieter verlangten vom Vermieter die Beseitigung dieses Mangels.

Das Amtsgericht Berlin-Charlottenburg verurteilte den Vermieter zur Beseitigung der Graffiti. Es sah in der Graffiti einen Mietmangel, denn der vertragsgemäße Zustand der Mietsache umfasse auch die Grundstücks- und Gebäudeteile, die zur gemeinschaftlichen Benutzung durch die Mieter und zum Zugang zur Mietsache bestimmt sind.

Das Haus mache jetzt einen verunstalteten und verwahrlosten Eindruck. Dieser schlechte Gesamteindruck des Hauses stelle eine Beeinträchtigung des Mietgebrauchs für die Mieter dar, die sich in ihrer Wohnung und in ihrem Haus wohl fühlen möchten. Die Mieter müssten den negativen Anblick des Hauses jeden Tag ertragen. Die Grenze einer hinzunehmenden Beeinträchtigung sei hier überschritten. Der Vermieter müsse den Mangel beseitigen, auch wenn er für das Entstehen der Graffiti kein Verschulden trage.

Die Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund macht seit Jahren Druck für wirksame Maßnahmen und schärfere strafrechtliche Bestimmungen gegen die Schmierereien. In den vergangenen Jahren waren aus der Bundesregierung mehrfach Signale gekommen, gesetzliche Initiativen umzusetzen. Doch bisher ist es angeblich sehr schwierig, Graffiti-Schmierereien an Gebäuden oder öffentlichen Verkehrsmitteln strafrechtlich zu ahnden, wenn die Bausubstanz nicht beschädigt wird.

Die durch Graffiti eingetretenen Schäden sind erheblich und betragen allein in Mecklenburg-Vorpommern mehrere Mio. Euro jährlich. Die Kosten der Entfernung von Graffiti lassen sich auf rund 100 Euro pro Quadratmeter der betroffenen Fläche beziffern und sind in der Regel von den Eigentümern aufzubringen. Hinzu kommen oft noch Gutachterkosten etc., die im Vorfeld nötig sind, damit geeignete Sanierungsmaßnahmen überhaupt definiert und ausgeführt werden können. Anzeigen bei der Polizei, die eigentlich dem Schutz des Bürgers und dessen Eigentum verpflichtet sind, werden in fast allen Fällen wegen „Unerheblichkeit" der Sache eingestellt. Beschämend für eine Menschengemeinschaft, die sich brüstend nach Außen „Nation" nennt, in Asien uniformiert als Verkünder von Freiheit und Kultur auftritt, im Regionalen gesellschaftlich jedoch zunehmend als Bananenrepublik agiert. Da erübrigt sich die Frage: Wo kommt denn nur die Politikverdrossenheit her?

LESERFRAGE

Rückzahlungsmodalitäten der Betriebskosten bei Fristverstoß

Frage: Mein Mieter fordert von mir die monatlichen BK-Vorauszahlungen für das vergangene Jahr zurück, weil ich nicht die 12-Monate-Frist eingehalten hatte. Ist das rechtens? Wie soll ich mich dazu verhalten?

Antwort: Der Bundesgerichtshof hat bereits am 29. März 2006 (Az.: VIII ZR 191/05) entschieden, dass ein Mieter in einem bestehenden Mietverhältnis die Rückzahlung von geleisteten Abschlagszahlungen auf Betriebs- und Heizkosten nicht verlangen kann, wenn der Vermieter nicht fristgerecht jährlich abrechnet.

Dem Mieter steht dann jedoch ein Zurückbehaltungsrecht gemäß § 273 Abs. 1 BGB hinsichtlich der fortlaufenden Nebenkostenvorauszahlungen zu. Mit diesem Urteil hat der Bundesgerichtshof die bisher in der Rechtsprechung umstrittene Frage zugunsten von Vermietern entschieden.

Der BGH sah das Zurückbehaltungsrecht des Mieters hinsichtlich der laufenden Nebenkostenvorauszahlungen als ausreichendes Druckmittel an, um den Vermieter künftig zu einer ordnungsgemäßen Abrechnung zu bewegen. Insbesondere wies das Gericht darauf hin, dass dem Mieter kein Anspruch auf Rückzahlung der erbrachten Vorauszahlungen zustehe. Ein Rechtsgrund für die vertraglich geschuldeten Vorauszahlungen bestehe allerdings weiter.

Auch komme ein Anspruch auf Rückzahlung der geleisteten Vorauszahlungen in Ermangelung eines gesonderten Auftragsverhältnisses im Hinblick auf die Abrechnung der Betriebskosten zwischen Mieter und Vermieter nicht in Betracht.

Anders verhält sich die Sache bei bereits beendeten Mietverhältnissen. In diesen Fällen hat der Mieter einen Anspruch auf die volle Rückzahlung der geleisteten BK-Vorauszahlungen, falls sein ehemaliger Vermieter nicht fristgerecht die Betriebskosten eines Abrechnungszeitraumes abrechnete (Urteil des Oberlandesgerichts Naumburg, Az.: 9 U 106/05).

Normales Rauchen in einer Mietwohnung ist erlaubt

Nur „exzessives" Rauchen kann für Mieter am Ende teuer werden

Einem aktuellen Grundsatzurteil des Bundesgerichtshofs zufolge können Vermieter gegen „normales" Rauchen in Mietwohnungen nichts machen. Exzessiv-Raucher hingegen müssen unter Umständen dem Vermieter die Renovierungskosten ersetzen. Dies ist allerdings nur dann der Fall, wenn die Schäden so gravierend sind, dass sie sich durch übliche Renovierungsmaßnahmen wie Anstreichen oder Tapezieren von Wänden und Decken nicht mehr beseitigen lassen. Laut Experten des Online-Magazins homesolute.com stellt das BGH-Urteil klar, dass Rauchen in der Wohnung grundsätzlich zulässig zum normalen Gebrauch einer Mietwohnung gehört. Nur in Ausnahmefällen können Schadensersatzansprüche geltend gemacht werden. Vermieter, die ihre Mieter vertraglich zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichten, sind laut Experten in der Regel vor hohen Sanierungskosten geschützt.

Am Ende der Mietzeit muss der Mieter dann abhängig vom jeweiligen Grad der tatsächlichen Abnutzung renovieren. Vor allem dann, wenn die Wände vergilbt oder Fenster- und Türrahmen verfärbt sind.

H&G M-V

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

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

Haus & Grund Vereine in M-V	Vorsitzende/r	Telefon	Sprechzeiten 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	Jens Pergande	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