Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e. V.

Eigentümerschutz-Gemeinschaft der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer

Bericht vom H&G-Landesverbandstag 2008 im Mellenthiner Wasserschloss auf Usedom

Auch in diesem Jahr war die Palette der zu bearbeitenden Verbandstags-Themen, welche die Probleme unserer privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Mecklenburg-Vorpommern betreffen recht groß.

So trafen sich die Vorsitzenden und Delegierten aus vielen Haus & Grund-Ortsvereinen des Landes dieses Mal im romantischen, ruhigen Schloss Mellenthin keinesfalls, um sich zu erholen, sondern die Arbeit des Landesvorstandes in der vergangenen Arbeitsperiode zu bewerten.

Nach der kurzen Begrüßung durch unseren Präsidenten Lutz Heinecke sowie dem Dank an den gastgebenden Haus & Grund-Verein der Insel Usedom, der durch seinen erfahrenen Vorsitzenden Dietrich Walther vertreten war, schilderte der Präsident die zahlreichen ehrenamtlichen Aktivitäten der Haus & Grund-Vereinsvorstände in den Regionen Mecklenburg-Vorpommerns sowie die des Haus & Grund Landesvorstandes. So konnten wir im letzten Jahr unsere Forderungen gegenüber der Öffentlichkeit und der Landesregierung mithin dadurch deutlich verbessern, weil wir als Landesverbandsvorstand außerordentliches Mitglied in der Landespressekonferenz Mecklenburg-Vorpommern wurden. Auch die erweiterten Aktivitäten in der Zusammenarbeit mit anderen Verbänden oder branchengleichen Firmen, so z. B. auch dem IVD-Nord verbesserten die Bekanntheit von Haus & Grund M-V.

Dem geschäftsführenden Vorstand wurde für seine vielfältigen ehrenamtlichen Tätigkeiten im vergangenen Jahr durchweg eine sehr aktive, gewissenhafte und umsichtige Arbeit bestätigt. So konnte auch die Revisionskommission, die wieder vom bisherigen, langjährigen Vorsitzenden des Stralsunder Haus & Grund-Vereins Werner Murczynowski geleitet wurde, eine gute Haushaltspolitik des Landesvorstandes insgesamt bestätigen. Für seinem nachfolgenden Fachvortrag zu Möglichkeiten, die sich für Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer bei der Nutzung von haushaltsnahen Dienstleistungen künftig ergeben, erhielt der Vizepräsident des Verbandes, Thomas Kowalski, große Anerkennung. Insbesondere er ist es, der die Neugestaltung des Internet-Auftrittes unseres Verbandes in seiner Freizeit vorbereitet. Hierzu gab es aus den Reihen der Delegierten Vorschläge, wie die Darstellung der Seiten des Landesverbandes noch optimiert werden könnten.

Neu gegründet wurde auch eine Fachgruppe, die sich künftig unter der Regie des Präsidenten Heinecke um die ständige rechtliche Aktualisierung der fortlaufend von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern herausgegebenen Wohnraummietverträge kümmern wird. Diese Mietvertragsformulare, sowie andere Formulare sollen somit stets auf dem neuesten Stand gehalten werden. Diese sind nicht nur bei unseren Mitgliedern, sondern auch bei Wohnungsunternehmen, Verwaltern und Maklern äußerst begehrt.

Eine weitere Arbeitsgruppe unter der Anleitung des Ehrenpräsidenten Mantik befasste sich mit der Vorbereitung eines Entwurfs für einen Haus & Grund Werbe-Flyers für das Land, der in einer Präsentation zur Vorstellung kam. Damit will der Vorstand im Zusammenwirken mit der Schornsteinfeger-Innung Mecklenburg-Vorpommern rund 50 Tausend Faltblätter in privaten Eigentümer-Haushalten verteilen lassen, um diese auf unsere Organisation Haus & Grund sowie deren Erreichbarkeit über unsere Haus & Grund-Vereine vor Ort zu informieren.

Unser Dank gilt auch der Familie Fidora, den privaten Betreibern des Wasserschlosses Mellenthin (www.wasserschloss-mellenthin.de), die uns während des gesamten Verbandstages durch ihren Einsatz rundum bestens versorgt hatten und damit die absolute Zufriedenheit der Teilnehmer des Landesverbandstages 2008 bewirkten. Übrigens war auch in diesem Jahr nicht zu übersehen, dass einige Haus & Grund-Vereine – ohne jeweils an den Verband Gründe zu nennen – nicht zum Verbandstag erschienen waren.

Hier sollten die Haus & Grund-Mitglieder vor Ort auf ihre Vorsitzenden wohl doch ein wenig einwirken, damit letztlich die Geschlossenheit und Schlagkraft unseres Verbandes in seinem ehrenamtlichen Wirken nicht geschwächt wird. Denn wo „Haus & Grund M-V“ drauf steht, sollte letztlich auch „Haus & Grund M-V“ drin sein – oder sehen sie dies anders?

Bericht und Fotos:
ERWIN MANTIK
H&G M-V

Wehrt Euch, wenn Finanzheuschrecken widerwärtig zuschlagen!

Liebe Mitglieder von Haus & Grund M-V, liebe Leser,

vorab zunächst zur Klarstellung: Diejenigen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer, die bereits Kredite zu laufen haben, können in Kürze doch noch auf die Politik hoffen. Derzeit sind mit einem „Risikobegrenzungsgesetz“ neue gesetzliche Regelungen zur Einführung erweiterter Möglichkeiten für den Schutz von Schuldnern bei Forderungsverkäufen durch Banken in der Diskussion. Künftig sollen also Nachteile für „verkaufte Bankkredite“ durch verbesserte Transparenz bei Verkäufen von Kreditforderungen besser in die Zange genommen werden. Am besten wäre es jedoch für uns alle, wenn das Problem gar nicht erst bestehen würde.

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern rät deshalb allen Mitgliedern, die vorhaben in Kürze – also noch vor einer gesetzlichen Neuregelung – einen Baukredit abzuschließen, stets einen präzisen Blick ins Kleingedruckte des Vertragswerkes zu werfen. Dort haben nämlich nach wie vor einige Anbieter Klauseln versteckt, in denen sie sich das Recht zum Verkauf des Kredites allgemein vorbehalten. Am besten ist es, mit der Bank ein Abtretungsverbot zu vereinbaren, selbst wenn das ggf. mit höheren Zinsen verbunden sein sollte. Nur so kann man sich gegen das spätere Abjagen seines schwer erworbenen Eigenheims halbwegs sicher sein.

Doch es bleibt nach wie vor eine Horrorvorstellung für Immobilieneigentümer: An der Haustür klingelt es und unangemeldet steht ein so genannter „Finanzinvestor“ vor ihnen, der ohne ihr Wissen einen laufenden Baukredit von ihrer Hausbank abgekauft hatte. Natürlich fallen sie erst mal aus allen Wolken, denn nicht selten steht das mühsam erworbene Eigenheim oder ein unlängst geschaffener Anbau am Haus auf dem Spiel und in Einzelfällen sogar die gesamte finanzielle Existenz der Familie. Eine Ausnahme? Keinesfalls. In Deutschland sind derartige Kreditverkäufe nach wie vor möglich, obgleich der Gesetzgeber endlich einen Riegel davor schieben möchte.

Laut einer Studie der Deutschen Bank wurden im vergangenen Jahr Darlehen mit einem Nominalvolumen von insgesamt mehr als 7,6 Milliarden Euro an meist ominöse ausländische Finanzinvestoren verkauft. Bei mindestens zwei Dritteln davon handelt es sich um Immobilienkredite. Das Problem dabei: Zum einen fehlt es an eindeutigen gesetzlichen Vorgaben. Zum anderen können die Kreditnehmer sich kaum dagegen wehren, da diese meist uninformiert im Dunkeln tappen.

Die meist ausländischen Investoren verfolgen natürlich ihre eigenen Ziele, günstige Kredite einzukaufen um sie dann schnellstens gewinnbringend abzuwickeln. Für die verkaufenden Banken liegt der Vorteil auf der Hand. Sie können risikoreiche Darlehen und Problemkredite auf diese Weise loswerden. Betroffen sind nicht nur die so genannten „faulen“ Darlehen, die nicht mehr regelmäßig bedient werden können. Denn um die Kreditpakete attraktiver zu machen, packen die Banken auch „gute“ (also regelmäßig bediente) Darlehen in das Verkaufsportfolio, ohne Rücksicht auf die teilweise gravierenden Folgen für die betroffenen Kreditnehmer. Ohne Vorwarnung stehen diese einem neuen Vertragspartner gegenüber. Diesen hatte sich der Kreditnehmer weder selbst ausgesucht, noch hat der neue Vertragspartner Interesse an einer langfristigen Kundenbeziehung.

Für die Betroffenen steigt das Risiko, Haus- oder Eigentumswohnung durch Zwangsversteigerung zu verlieren. Am Ende stehen die verkauften Darlehensnehmer oft vor dem Ruin. Dabei ist es irrelevant, ob man seine monatlichen Raten regelmäßig zahlte oder nicht. Wer bereits mit den Zahlungen bei seiner Bank im Rückstand war, steuert bei einem Aufkäufer noch schneller auf den Verlust seines Häuschens zu. Denn sobald ein Darlehen „Not leidend“ ist und der Kreditnehmer also Raten schuldig bleibt, kann der Vertragspartner das Vertragsverhältnis sofort aufkündigen. Dann folgt normalerweise die Zwangsvollstreckung, der man kaum noch entgehen kann. Probleme bekommt jedoch auch die zahlungsfähige Kundschaft nach einem Weiterverkauf des Darlehens. Denn Investoren, die Immobilienkredite kaufen, nutzen die gesetzlichen Grauzonen gnadenlos aus. Eine Variante ist zum Beispiel die Neubewertung der Sicherheiten oder der Bonität. Da wird dann behauptet, die Immobilie sei im Wert gesunken, oder die Vermögens- und Einkommensnachweise werden angezweifelt. Dann ist der Kredit plötzlich „Not leidend“ und somit kündbar. Den Betroffenen bleiben nur noch rechtliche Möglichkeiten, sich gegen unberechtigte Forderungen zu wehren. Unbedingt sollte in so einem Fall versierte Hilfe in Anspruch genommen werden. Denn auf Kulanz kann man in dieser Lage kaum hoffen.

Haus & Grund wollte es genau wissen und hatte verschiedene Banken sowie Geldinstitute im Norden Deutschlands angeschrieben und nachgefragt wie die einzelnen Unternehmen den Umgang mit Kreditverkäufe eigentlich handhaben. Vier Unternehmen hatten gar nicht geantwortet und die Antworten, die eingegangen waren, lassen schlimmste Befürchtungen wahr werden. Nur drei von insgesamt 17 angeschriebenen Geldinstituten in Niedersachsen trafen die klare Aussage, Kreditverkäufe kämen für ihr Unternehmen nicht in Frage.

Eine Sparkasse schrieb z. B. „… wir bestätigen gern, dass wir ordnungsgemäß bediente Kredite, insbesondere grundpfandrecht(ich gesicherten Darlehen, nicht an Dritte veräußert haben. Dies werden wir auch in Zukunft nicht tun…“. Eine Bank bot ihren Kunden seit April 2008 die Möglichkeit eines Verkaufsschutzes an. So etwas sollten Kunden auf jeden Fall in Anspruch nehmen. Von den anderen kamen Antworten wie „… in der Vergangenheit wurden keine Forderungsverkäufe bei ordnungsgemäß bedienten Baufinanzierungen getätigt …“ oder „… Die Bank wird eine nicht leistungsgestörte Forderung aus dem Darlehensverhältnis gegen den/die Darlehensnehmer nicht an Dritte verkaufen und „… Die Abtretung von Forderungen kommt … bisher ausschließlich bei so genannten Not leidenden Krediten in Betracht“. Das bedeutet nichts anderes, als dass sich ein Darlehensnehmer, sobald er – durch welche Umstände auch immer – in Schwierigkeiten gerät und den Forderungen der Bank nicht mehr ordnungsgemäß nachkommen kann, beginnen sollte, sich Sorgen zu machen. Denn schlimmstenfalls verkauft die Bank sein Darlehen dann an einen Investor, der gar kein Interesse daran hat, nachfolgend das Vertragsverhältnis aufrecht zu erhalten.

Lassen sie es unsere Redaktion wissen, falls derartige Fälle weiter in Mecklenburg-Vorpommern auftreten sollten. Die Redaktion sichert ihnen persönliche Anonymität zu, falls sie uns darüber informieren. Wir werden uns diese Finanzhäuser oder Anbieter genauer „unter die Lupe“ nehmen, deren Namen öffentlich nennen und unsere Haus & Grund-Mitglieder aufrufen, diese Häuser künftig zu boykottieren. Bedenken sie: Nur gemeinsam sind wir stark!

IHR ERWIN MANTIK
EHRENPRÄSIDENT H&G M-V

Hinweise zum Klimaschutz und Energieeffizienz von Gebäuden

Hier möchte der Gesetzgeber mit der stufenweisen Einführung des Energieausweises für Gebäude, der bei jedem Verkauf oder jeder Neuvermietung pflichtweise vorzulegen ist, sorgen. Ab 1.7.2008 betrifft diese Verpflichtung Verkäufer/Vermieter von Wohnimmobilien mit einem Baufertigstellungsjahr bis 1965, ab Januar 2009 gilt sie auch für Eigentümer jüngerer Wohngebäude. Eigentümer einer ausschließlich gewerblich genutzten Immobilie (auch Nichtwohngebäude genannt) brauchen einen Energieausweis erst ab dem 1.7.2009.

Der Energieausweis für Gebäude ist ein Informationspapier für jeden potentielle Käufer/Mieter einer Immobilie über die zu erwartenden Energiekosten. In einer Art „Vergleichsbalken“ soll er eine Bewertung der energetischen Qualität eines Gebäudes ermöglichen. Energieausweise werden immer gebäudebezogen ausgestellt. Sie betreffen daher in wohnungseigentumsrechtlicher Hinsicht das Gemeinschaftseigentum. Energieausweise für eine einzelne Wohnung soll es nicht geben. In rechtlicher Hinsicht kommt zwischen dem Eigentümer und dem Aussteller eines solchen Energieausweises ein Werkvertrag zustande. Geschuldet ist damit der Erfolg: das Werk „Energieausweis“. Die Art des Energieausweises, also ob „Verbrauchsausweis“ oder „Bedarfsausweis“, hängt wiederum von Folgendem ab:

- bis 30.9.2008 haben die Eigentümer die freie Wahl zwischen beiden Arten;
- ab dem 1.10.2008 ist wie folgt zu unterscheiden: Freie Wahl für Eigentümer von Gebäuden ab mindestens fünf Wohneinheiten;
- für Eigentümer von Gebäuden mit bis zu vier Wohneinheiten, die vor 1978 errichtet wurden, wird grundsätzlich der (teure) Bedarfsausweis zur Pflicht.

Hinsichtlich der Kosten für die Erstellung eines solchen Ausweises wird darauf hingewiesen, dass diese nicht als Betriebskosten auf die Mieter umlegbar sein werden. Zum einen entstehen diese Kosten nicht laufend und zum anderen findet sich in der Betriebskostenverordnung keine entsprechende gesetzliche Regelung. Es sollte grundsätzlich bedacht und daher klargestellt werden: Der Energieausweis ist ein reines Informationspapier über die Immobilie- nicht mehr und nicht weniger !

Dieser soll keinerlei Rechtswirkungen auslösen. Deutlich wird damit: Selbst ein fehlerhafter Energieausweis kann keine Auswirkungen auf abgeschlossene Kauf – oder Mietverträge entfalten. Daher sollten sich Verkäufer/Vermieter auch keinesfalls auf mögliche Forderungen von Käufern/Mietern einlassen. Ansonsten besteht die Gefahr, dass Angaben im Energieausweis als sog. zugesicherte Eigenschaft in die vertragliche Vereinbarung einfließen mit möglichen Schadensersatz- bzw. Rücktrittsrechten. Es wird daher jedem Verkäufer/Vermieter einer Immobilie/ET-Wohnung dringend empfohlen, eine neue ausdrückliche vertragliche Regelung mit aufzunehmen, dass die Aushändigung des Energieausweises gerade keine Beschaffenheitszusage beinhaltet.

Eine mögliche Formulierung könnte wie folgt lauten: „Mit der bloßen Vorlage des Energieausweises für dieses Gebäude ist weder eine ausdrücklich noch eine stillschweigende Erklärung zur Beschaffenheit der Mietsache verbunden. Daher lassen sich aus dem Energieausweis auch keinerlei Ansprüche oder Modernisierungspflichten herleiten. Darüber stimmen die Parteien überein. Der Energieausweis dient lediglich der Information, wie dies auch auf dem Deckblatt des Ausweises nochmals klargestellt wird“.

RA MARCUS DOLLRIESS
Vorstandsmitglied
H&G Rostock

Rauchwarnmeldertag am 13. und 14. Juni 2008 in Parchim

Auch dieses Jahr ist der 13. Juni als bundesweiter Rauchwarnmeldertag ausgerufen.

Sinn und Zweck dieser Festlegung ist, die Notwendigkeit des Einbaus dieser kleinen technischen Helfer auch ins Bewusstsein von Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern zu rufen. Er schützt das eigene Leben, das der Familie und aller Anderen durch Wohnungsbrände gefährdeten Menschen. Auch in Mecklenburg-Vorpommern ist es eine gesetzliche Pflicht, Rauchwarnmelder in Wohnungen einzubauen.

Der Gesetzgeber gewährt zur Durchführung dieser Aufgabe eine Frist bis zum 31.12.2009. Im Rahmen diverser Veranstaltungen werden am bundesweiten Rauchwarnmeldertag, so wie schon in den vergangenen Jahren, verschiedene Organisationen wie z. B. Haus & Grund, die sich auch mit präventivem Brandschutz beschäftigen, über diesen Sachverhalt aufklären und Möglichkeiten aufzeigen, diese gesetzliche Pflicht wirtschaftlich, sinnvoll und normgerecht umzusetzen.

Ein vorbildliches Projekt dieser Art wird, im Zusammenhang mit einem Tag der offenen Tür der Feuerwehr, in Parchim stattfinden. Am 13.6. und 14.6. wird dort eine Vielzahl von Schornsteinfegern die Wohnungen der Parchimer Wohnungsbaugenossenschaft eG mit insgesamt rund 2.000 Rauchwarnmeldern ausstatten. Die PWG eG hat sich dazu entschlossen, alle von Ihr verwalteten Objekte einheitlich mit hochwertigen Rauchwarnmeldern auszustatten, die von den regional ansässigen Schornsteinfegern als zertifizierten Sicherheitsexperten DIN-gerecht eingebaut werden. Geliefert werden die Geräte des Herstellers First Alert® vom Kooperationspartner der Schornsteinfegerinnung Mecklenburg-Vorpommern der GfSW mbH. Dieses Unternehmen kooperiert bundesweit mit den Schornsteinfegerinnungen und stellt die kostengünstige Beschaffung hochwertiger Rauchwarnmelder sicher.

Mit einem Rahmenprogramm, das zum Einen über die Sinnhaftigkeit des Einbaus solcher Geräte, aber auch über prinzipielles Verhalten im Brandfall informiert und aufklärt, werden diese beiden Tage einen Beitrag leisten zum präventiven Brandschutz und somit zum Schutz des Lebens der Bürger aus der Parchimer Region. Natürlich wird für das leibliche Wohl gesorgt sein und viele weitere unterhaltsame Tagesordnungspunkte verheißen ein abwechslungsreiches Wochenende.

Eingeladen ist jeder, der sich über die Vorteile des Einbaus von Rauchwarnmeldern informieren, oder einen Beitrag zur Unterstützung der Kampagne „Rauchwarnmelder retten Leben“ leisten möchte.

Tagesablauf unter: http://www.gfsw.net/rauchwarnmeldertag

Förderung des Wohneigentums in der privaten Altersversorgung wurde verbessert

Das eigene Haus oder die eigene Wohnung sind bislang wohl die beste Absicherung für das Alter. Denn keiner weiß, was gesellschaftlich und währungspolitisch in den Folgejahren bei uns in Mitteleuropa zu erwarten ist.

Die Vorteile liegen auf der Hand: Eine eigene Immobilie schafft Unabhängigkeit, sie bietet Spielraum für die individuelle Entfaltung und sie sorgt im Alter für niedrigere Wohnkosten. Man hofft, sie beugt einer Altersarmut vor. Für fast zwei Drittel der Deutschen scheint sie daher die ideale Form der Alterssicherung zu sein. Rund 80 Prozent der jungen Leute bis zu 30 Jahren möchten möglichst in den eigenen vier Wänden alt werden. Um die Attraktivität von Wohnimmobilien als Instrument der Altersvorsorge weiter zu steigern, haben sich CDU/CSU und SPD in Berlin darauf verständigt, sie besser in die private geförderte Altersvorsorge („Riester-Rente“) einzubeziehen. Nach der Abschaffung der Eigenheimzulage stehen derzeit keine sonstigen Instrumente mehr zur Verfügung, mit denen der Kauf bzw. der Bau von Häusern bzw. Wohnungen erleichtert werden. Viele Menschen können sich aber ohne eine „Starthilfe“ den Traum vom Eigenheim kaum verwirklichen. Das bekommt in den letzten Jahren auch die Bauwirtschaft zu spüren: Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes wurden bis Ende September 2007 Baugenehmigungen für 36.000 Wohnungen erteilt – rund ein Drittel weniger als im Vorjahreszeitraum. Noch stärker war der Rückgang bei Ein- und Zweifamilienhäusern: Hier sank die Zahl der Baugenehmigungen um 39,8 bzw. 42,6 Prozent. Deshalb musste in Berlin wohl gegen diesen Trend gehandelt werden.

Die Vereinbarung der Großen Koalition zur „Eigenheimrente“ sieht vor, dass der Bau, der Kauf oder die Entschuldung einer selbstgenutzten Wohnimmobilie zukünftig zu den gleichen Bedingungen gefördert werden wie „Riester-Produkte“, die im Alter eine Geldrente vorsehen. Dazu wurde der Kreis der begünstigten, staatlich geförderten Anlageprodukte um Darlehensverträge für den Bau oder Erwerb einer Wohnimmobilie bzw. eines Genossenschaftsanteils erweitert. Die entsprechenden Produkte dürfen dann auch Bausparkassen anbieten. Um eine Wahlfreiheit zwischen den verschiedenen Formen der Altersvorsorge herzustellen, können die staatlichen Zulagen zudem vollständig für die Tilgung der Baudarlehen eingesetzt werden.

Eine weitere gute Nachricht ist auch, dass die „Riester-Rente“ in Zukunft zu lukrativeren Bedingungen für die Finanzierung einer selbstgenutzten Immobilie bzw. von Genossenschaftsteilen eingesetzt werden kann: Bis zu 100 Prozent der angesparten Summe sollen dafür entnommen werden dürfen. Bisher ist eine Entnahme zwischen 10.000 und 50.000 Euro möglich. Diese Möglichkeit wird derzeit wenig genutzt. Der Grund: Selbst Vorsorgewillige, die schon im Einführungsjahr 2002 mit dem „Riester-Sparen“ begonnen hatten, brauchen mindestens sechs bis acht Jahre, bis der Mindestentnahmebetrag auf einem Vorsorgekonto steht. Und ein Betrag von 10.000 Euro reicht als Eigenkapital für den Kauf einer Wohnung oder gar eines Hauses in der Regel wohl kaum aus. Eine Entnahme aus der „Riester-Rente“ soll zukünftig auch möglich sein, um damit eine selbst genutzte Wohnimmobilie zu entschulden. Allerdings erst dann, wenn der „Riester-Vertrag“ zur Auszahlung kommt. Das bedeutet: Zwischen dem 60. und 68. Lebensjahr.

Wie bei jeder anderen Form der „Riester-Rente“ erfolgt mit Beginn der Auszahlung eine nachgelagerte Besteuerung. Diese Art der Besteuerung schafft in der Ansparphase Anreize und verschiebt die Besteuerung in die Auszahlungsphase, die zwischen dem 60. und 68. Lebensjahr beginnen muss und in der die Belastungen geringer sind. CDU/CSU und SPD haben dazu übrigens ein Wahlrecht vereinbart: Haus- und Wohnungsbesitzer können wählen, ob sie 25 Jahre lang eine begrenzte Steuer auf das gesamte geförderte Kapital zahlen oder ihre Steuerschuld auf einmal begleichen möchten. Bei der Einmalbesteuerung werden nur 70 Prozent des in der Wohnimmobilie gebundenen steuerlichen Kapitals besteuert.

Mit der Eigenheimrente wird auch die Wohnungsbauprämie neu geregelt und nicht – wie es die SPD ursprünglich wollte – ganz abgeschafft. Das ist zu begrüßen. Zukünftig werden damit Wohnungsbauprämien nur noch gewährt, wenn das Kapital tatsächlich in Wohnimmobilien investiert wurde. Sie dürfen auch nach Ablauf der Sperrfrist von sieben Jahren nicht mehr für andere Zwecke verwendet werden. Das Wohnungsbauprämiengesetz wird damit auf die Anschaffung von Wohneigentum ausgerichtet. Um das Vertrauen der bisherigen Bausparer und Bausparerinnen zu schützen, soll die Wohnungsbauprämie grundsätzlich nur für Neuverträge (ab 1. Januar 2009) gelten. Für Sparer und Sparerinnen, die sich im Hinblick auf die Förderung mit Wohnungsbauprämie vertraglich gebunden haben, soll aus Vertrauensschutzgründen die Einschränkung der Prämienbegünstigung nicht gelten, wenn der Vertrag vor dem 1. Januar 2009 geschlossen wurde.

All diese Maßnahmen schaffen lukrative Anreize für diejenigen, die den Traum von den eigenen vier Wänden wahr machen wollen. Sobald die Beratungen im Deutschen Bundestag abgeschlossen sind, wird das Gesetz rückwirkend zum 1. Januar 2008 wirksam.

H&G M-V

KURZ BERICHTET

H&G Greifswald: Neuer Vorstand

Auf seiner diesjährigen Jahreshauptversammlung wurden durch die Mitglieder von Haus & Grund Greifswald die Ziele für das laufende Jahr abgesteckt. Gleichzeitig erfolgte die Neuwahl des Vorstandes. Wichtigste Aufgabe ist und bleibt für den Verein die Mitgliederwerbung, denn ein Verein lebt von und mit seinen Mitgliedern, so der alte und neue Vorsitzende des Vereins Eckehard Bürger. Die weiteren Positionen im Vorstand blieben unverändert. Die künftige Betreuung und Beratung der Haus- Wohnungs- und Grundstückseigentümer der Region um Greifswald in allen für sie interessierenden Fragen wird weiter ausgebaut. Der zur Tradition gewordene Stammtisch wird vom Vorstand auch zukünftig organisiert und jeweils aktuell fortgeführt. Kontaktaufnahme: greifswald@hugmv.de oder Telefon (0 38 34) 50 01 59.

INGO ZIOLA
Vorstand
Haus & Grund Greifswald e.V.

Erfahrene Vorsitzende, wie der Greifswalder Architekt Eckehard Bürger (vorn im Bild beim Landesverbandstag 2008) gehören seit vielen Jahren zur aktiven Stütze des Haus & Grund Landesvorstandes.

Versicherungsberater verschweigen ihren Kunden häufig unverschämt hohe Provisionen

Eine private Rentenversicherung sollte neben einer Immobilie eigentlich für den Normalbürger ein sicheres Zubrot für den Ruhestand werden. Doch private Rentenversicherungen sind meist wenig flexibel, was die Formen von Veränderungen oder gar Versicherungswechsel betreffen.

Daher sollten sie bei jedem Neuabschluss von Anfang an der Versicherung klar machen können, was sie eigentlich erreichen möchten und möglichst mit einem versierten Berater vorab die eigentlichen Ziele des Vertragsabschlusses durchsprechen. Besonders stark werden von Anbeginn des Vertrages die Renditen gedämpft, da die listig agierenden „Versicherungsberater“ ihnen bei der Besprechung oftmals die Form der Zillmerung oder das gesamte Problem damit tunlichst verschweigen. Es geht dabei nämlich um ihren eigenen „Reibach“ den die Vertreter mit einer meist unverschämt hohen Provision für einen Neuvertragsabschluss von der Versicherung erhalten.

Bei der Berechnung der Provision wird nämlich ein Rechenverfahren, die so genannte Zillmerung, angewendet. Bei Abschluss des Versicherungsvertrags zahlen sie als Kunde die „Abschlussprovision“ an den Vermittler und stehen somit sofort auf der Schuldenseite. Denn der Provisionsbetrag wird ihnen postwendend vom Versicherungskonto abgezogen. Hinzu kommen weitere Kosten für die Einrichtung und Verwaltung des Versicherungsvertrags.

Eigentlich wollten sie doch für das Alter vorsorgen, stehen jedoch als Versicherungsnehmer bei Vertragsbeginn also erst einmal mit einem deftigen Minus auf ihrem Konto da. Eine Provision für eine Rentenversicherung mit ca. 30 Jahren Laufzeit kann bereits mehrere tausend Euro kosten. Zudem entsteht eine Rendite für sie selbst erst dann, nachdem die Provision brav von ihnen abbezahlt wurde.

Die Zillmerung hat außerdem zur Folge, dass in den ersten Jahren der Rückkaufswert sehr niedrig ist. Doch es kann noch perverser kommen: Ein Ausstieg auf dem Vertrag führt dabei häufig zum völligen Verlust der Abschlusskosten. Auch kostet es den Versicherten viel Geld, wenn er seine Beiträge eine Zeit lang aussetzen möchte. Private Rentenversicherungen sind daher meist recht unflexibel.

Daher sollten sie beim Abschluss eines Vertrages stets auf einen kostengünstigen und renditestarken Partner achten und einen Rentenversicherungsvertrag, der erst einmal unterschrieben wurde, möglichst nicht mehr ändern oder gar kündigen. Sonst kommt es dabei in der Regel zu einem finanziellen Fiasko für sie.

Beachten sie, wie hoch die Provision für den Vermittler ist und dass es ggf. auch Versicherungsverträge mit ungezillmerten Tarifen gibt. Wird z. B. eine für sie zu akzeptierende erträgliche Vermittlerprovision über die gesamte Laufzeit des Versicherungsvertrages verteilt, ist ihr Versicherungskonto weder zum Vertragsbeginn noch über die gesamte Laufzeit unmäßig belastet.

Auch führt dies besonders in der Anfangsphase der Vertragslaufzeit zu günstigeren Rückkaufswerten, falls der Vertrag aus unterschiedlichsten Gründen, wie Krankheiten. Kündigungen des Arbeitsverhältnisses oder Kinder-Erziehungszeiten von ihnen nicht aufrecht erhalten werden kann.

ERWIN MANTIK

Landesregierung plant … und plant … Kreisgebietsreform

Leistungsstarke Kommunen sind eigentlich eine Voraussetzung für die Entwicklung und Zukunft eines Landes.

Landtag, Landesregierung und die kommunale Familie stehen gemeinsam in der Verantwortung, die öffentliche Verwaltung in Mecklenburg-Vorpommern auf die Anforderungen der Zukunft auszurichten. Nun warten wir allerdings seit Jahren vergeblich auf das Konzept für eine rationale, bürgernahe Verwaltungsreform.

Der unstrittig bestehende Reformbedarf könnte zusammenfassend wie folgt skizziert werden: Neben der sehr geringen Bevölkerungsdichte im Land (73 Einwohner pro km² im Land insgesamt, davon 52 Einwohner pro km² in den Landkreisen) sind die Bevölkerungsprognosen für das Land Mecklenburg-Vorpommern besonders dramatisch. Nach der aktuellsten Prognose zur Bevölkerungsentwicklung bis 2020 wird die Einwohnerzahl bis zum Jahr 2020 kontinuierlich auf unter 1,6 Mio. abnehmen. Die neueste regionalisierte Bevölkerungsprognose ergab, dass besonders die östlichen Landkreise von dem starken Bevölkerungsrückgang betroffen sein werden. So wird auch prognostiziert, dass im Landkreis Uecker-Randow im Jahr 2020 anstatt der bisherigen 76.262 (Stand 31.12.2006) nur noch 53.597 Einwohner leben werden Obwohl das Land infolge des Solidarpaktes II und erhöhter Bundes- und EU-Zuweisungen über überdurchschnittliche Einnahmen verfügt, befindet sich der Haushalt in einer strukturellen Schieflage. Der Schuldenstand ist sowohl beim Land als auch bei den Kommunen hoch.

Insbesondere bei freiwilligen Selbstverwaltungsaufgaben ist der Handlungsspielraum bei den Kommunen bereits jetzt eingeschränkt. Aufgrund der ab 2009 verstärkt sinkenden Zuweisungen und des vollständigen Auslaufens des Solidarpaktes II im Jahr 2019 sowie der demografischen Entwicklung, wird die Finanzausstattung weiter rückläufig sein, da sich die Einnahmen aus dem Länderfinanzausgleich an der Einwohnerzahl orientieren.

Mit jedem Einwohner weniger verliert das Land rund 2.300 Euro p. a. an Einnahmen aus Steuern, Länderfinanzausgleich und Fehlbetrags-Bundesergänzungszuweisungen. Des weiteren muss künftig davon ausgegangen werden, dass die genannte negative Entwicklung der Zuflüsse aus allgemeinen bundesstaatlichen Zuweisungen selbst bei Unterstellung einer bestmöglichen Wirtschaftsentwicklung in Mecklenburg-Vorpommern nicht durch wachsende Steuereinnahmen kompensiert werden kann.

Hinzu kommt, dass sowohl Land als auch Kommunen, insbesondere aufgrund des hohen Personalbestandes, im Vergleich zu anderen Flächenländern zu hohe Ausgaben haben. Die weitere Konsolidierung des Landeshaushalts und der kommunalen Haushalte stellt daher eine unabdingbare Grundvoraussetzung für die Zukunftsfähigkeit des Landes dar. Die entschlossene und zeitnahe Anpassung der Ausgaben an die künftige Einnahmesituation ist daher ohne Alternative.

Insbesondere infolge der demografischen Entwicklung können die bestehenden Verwaltungsstrukturen nicht unangetastet bleiben. Der jetzige Reformansatz beschränkt sich auf die kreisliche Ebene. Dabei bilden Kreisgebiets- und Funktionalreform eine Einheit und sind aufeinander abzustimmen. Eine Reform der Gemeindestrukturen, bei denen ebenfalls ein evidenter Bedarf zur Schaffung einer weniger kleinteiligen Gliederung besteht, wird derzeit untersucht.

Vor dem Hintergrund der so beschriebenen Ausgangssituation sollte diese Reform nach Ansicht von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern auf die Schaffung nachhaltiger, tragfähiger und effizienter Verwaltungsstrukturen im Sinne unserer Bewohner ausgerichtet werden.

ANZEIGE

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®

Vorsicht vor vertraglichen Stolperfallen bei Herausgabe des Energieausweises

Kurz betrachtet: Einem Mietinteressenten muss vom Vermieter künftig der Energieausweis nur zugänglich gemacht werden. Doch bei Neuvermietungen lauern mit dem Energieausweis auch einige Gefahren. Sie als Vermieter sollten sich angesichts der neuen Situation auf keinerlei vertragliche Sondervereinbarungen mit ihrem Mieter einlassen.

Energieausweis bildet nur Entscheidungshilfe

Über den Energieausweis, der ab 1. Juli 2008 eingeführt wird, hatten wir in unserer Zeitung bereits mehrfach berichtet. Es gibt demnach die Möglichkeiten, den „Bedarfsausweis“, der auf theoretischen Berechnungen beruht, sowie den „Verbrauchsausweis“, in dem tatsächliche Verbräuche der letzten Jahre ausgewertet werden, zu verwenden. Der Energieausweis, der potentiellen Mietern zugänglich zu machen ist, enthält Informationen zur energetischen Qualität des Mietobjekts. Der Mietinteressent soll eine Entscheidungshilfe haben, wie hoch der Energieverbrauch sein könnte. Er soll sich entscheiden, ob er das Objekt anmietet oder wegen der voraussichtlich zu erwartenden Energiekosten den Vertragsabschluss unterlässt. Wenig erörtert wurde bisher die Frage, ob und welche Risiken sich aus der neuen Rechtslage für den Vermieter ergeben können. Haftet er etwa, wenn sich die aus dem Energieausweis ergebenden Werte als falsch herausstellen? Die deutsche Rechtsprechung wird noch viele Fragen im Laufe der nächsten Jahre zu beantworten haben.

Gefahrenabwehr betreiben

Heute können wir schon Gefahrenabwehr betreiben und vorbeugen. Sehen Sie sich beispielsweise das Muster des Wohnungsmietvertrags des Deutschen Mieterbundes (DMB) (www.mieterbund.de/download/wohnungsmietvertrag.pdf) an. Mietverträge mit diesem Text werden nicht nur beim DMB vertrieben, sondern ohne Verfasserangabe an zahlreichen Orten verkauft. Paragraf 6 Ziffer 2 des Vertrages gibt vor, dass der Vermieter die Richtigkeit des Energieausweises zusichert! Eine Zusicherung liegt hier bereits vor, wenn der Vermieter durch eine ausdrückliche oder stillschweigende Erklärung, die Vertragsinhalt geworden ist, dem Mieter zu erkennen gibt, dass er für den Bestand der betreffenden Eigenschaften und alle Folgen ihres Fehlens einstehen will!

Keine konkreten Eigenschaften zusichern

Wenn eine konkret zugesicherte Eigenschaft fehlt, stehen nachfolgend dem Mieter – selbst bei unerheblichen Beeinträchtigungen Ansprüche zu. Eine zugesicherte Eigenschaft wird einem Sachmangel gleichgestellt! Vor der Verwendung einer solchen Vereinbarung (Formulierung) kann Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern nur dringend warnen. Es besteht hier die Gefahr, dass der Vermieter – auch wenn das Vertragsverhältnis über Jahre oder Jahrzehnte bestehen sollte, unter Umständen nur den Betrag an Heizkosten erhält, der sich aus der Berechnung nach dem Energieausweis ergibt und der Mieter nicht verpflichtet ist, für den tatsächlichen Verbrauch zu zahlen. Verwenden Sie deshalb bei Neuvermietungen stets aktuelle Mietvertragsformulare von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern

Sorgen Sie dafür, dass die Formulare stets brandaktuell sind. Sie erkennen die Aktualität am Ausgabedatum auf der letzten Seite des Vertrages unter der „Hausordnung“. Wichtig: Sehen Sie von Ergänzungen des Vertragstextes stets ab (ggf. nur Sondervereinbarungen zur Wohnungsvermietung abgeben).

Schwankender Verbrauch

Erhebungen haben jedoch ergeben, dass es kaum möglich ist, vom rein rechnerischen Verbrauch auf den zukünftigen tatsächlichen Verbrauch zu schließen. Untersuchungen bei Einfamilienhäusern belegen, dass ein Viertel der Gebäude um zehn Prozent von der Theorie abweicht und drei von vier Gebäuden um mehr als die Zehn-Prozent-Grenze. In Einzelfällen gab es Abweichungen von bis zu 40 Prozent vom errechneten Verbrauch. Die Höhe der Nutzkosten hängt wesentlich vom Nutzerverhalten ab, welches Schwankungen unterliegen kann. Es gibt Mieter, die zum Heizbedarf als „Asketen“ bezeichnet werden können und solche, auf die das Wort „Energieverschwender“ zutrifft. Das Nutzerverhalten wird nicht auf die sparsamste Flamme zurückgeführt werden, wenn der Mieter weiß, dass er nicht mehr als einen Sockelbetrag an Heizkosten zahlen muss.

Ausweis nur zugänglich machen

Ähnliche Gefahren lauern, wenn der Vermieter den Energieausweis unbedacht zum Bestandteil des Mietvertrags erklärt! Dies muss nicht ausdrücklich im Text stehen, sondern kann auch stillschweigend geschehen, indem der Energieausweis dem Mietvertrag beigefügt wird. Verpflichtet ist der Vermieter nur, dem potentiellen Mieter den Energieausweis zugänglich zu machen. Er ist zum Beispiel nicht dazu verpflichtet, eine Fotokopie auszuhändigen. Es ist jedem erlaubt, die Werte des Energieausweises ausdrücklich zur Soll-Beschaffenheit der Mietsache zu erklären. Vor den sich hieraus ergebenden Risiken für den Vermieter kann nur gewarnt werden. Sinn und Zweck des Energieausweises ist es lediglich, einen überschlägigen Vergleich zu ermöglichen.

Banken sollten verdiente Quittung für deren inhumane Brutalitäten erhalten

Liebe Leser,

wir Deutschen werden zu immer größeren Baumuffeln. Auch im Flächenland Mecklenburg-Vorpommern wirkt sich dies außerhalb des Küstenstreifens spürbar aus. Die Flaute ist für einige Baufinanzierer und Baufirmen bereits existenzbedrohlich, denn die Nachfrage am Wohnimmobilienmarkt sinkt konstant seit Monaten. Schuld daran sind auch die Banken. Nach einer Umfrage des Finanzierungsvermittlers Hypothekendiscount verzichtet inzwischen mehr als jeder vierte Interessent auf den Erwerb von Wohneigentum allein aus der Furcht heraus, sein Darlehen könnte künftig von der Bank an einen Finanzinvestor verkauft werden.

Lediglich 94.696 Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden im vergangenen Jahr in Deutschland beantragt und erteilt. In Mecklenburg-Vorpommern gab es 2006 nur noch 5.847 Baugenehmigungen für Wohnungen. 1995 wurden dagegen noch 17.461 erteilt. Dies spüren jetzt auch zunehmend die Kreditinstitute. Die Nachfrage nach privaten Immobiliendarlehen fällt kontinuierlich, seit die Eigenheimzulage gestrichen wurde. In den ersten beiden Monaten des Jahres 2006 hatten die Institute nach Berechnungen der Bundesbank noch stattliche 35,1 Mrd. Euro an neuen Hypothekendarlehen und Anschlussfinanzierungen an die Bauherren in Deutschland ausgereicht. Im Januar und Februar 2007 war das Volumen bereits auf 30 Mrd. Euro zurückgegangen. Im selben Zeitraum dieses Jahres konnten die Banken nur noch Abnehmer für 28,5 Mrd. Euro an neuen Krediten und Refinanzierungen finden. Diese Entwicklung schlägt sich jetzt auch in den Bilanzen mancher Branchenunternehmen nieder, weil Aufträge fehlen.

Das Kernproblem besteht darin, dass immer weniger Familien in Deutschland noch Wohneigentum erwerben möchten. Das liegt zum einen an der Unsicherheit über die weitere konjunkturelle Entwicklung in der Bundesrepublik. Bei einer Umfrage des Baufinanzierungsvermittlers Hypothekendiscount äußerten 65 Prozent der Befragten, sie würden aus Angst vor dem Verlust ihres Arbeitsplatzes derzeit auf den Erwerb von Grundeigentum verzichten. Müssten sie arbeitsbedingt umziehen, drohen herbe Geldverluste beim dann fälligen Immobilienverkauf. Zudem haben Banken selbst mit dem Verkauf von immobilienkrediten an Finanzinvestoren in der Vergangenheit selbstzerstörerisch einen „Käuferstreik“ ausgelöst: 26,4 Prozent der Interessenten erklärten, sie würden aus Angst vor einem Kreditverkauf vor dem Eigenheimerwerb zurückscheuen. Dahinter steht die Phobie, die mühsam erworbene Immobilie zu verlieren, sollte der neue Krediteigentümer eine vorzeitige Rückzahlung des Darlehens verlangen.

Die Menschen sind weiterhin verunsichert, obwohl sich inzwischen einige Banken gegen den Verkauf nicht notleidender Kredite ausgesprochen haben und in den letzten Wochen kein Fall bekannt wurde, in dem Grundeigentümer, die Darlehen korrekt bedienen, Nachteile durch Kreditverkäufe entstanden sind. Außerdem halten die hohen Nebenerwerbskosten ebenfalls viele Familien davon ab, Wohneigentum zu erwerben. Beim Verkauf wären z. B. die Nebenerwerbskosten aus Maklercourtage, Grundsteuer, Grundbuch- und Notargebühr (insgesamt meist rund zehn Prozent des Kaufpreises) zu tragen, was in Deutschland meist steuerlich nicht geltend gemacht werden kann.

Bevor sie also als Haus & Grund-Mitglied bei einer regionalen Bank nach einem Kredit anfragen wollen, wäre es angebracht, sich in ihrem regionalen Haus & Grund-Verein zu informieren, ob es bereits negative Erfahrungen mit dem Kreditgeber gibt.

IHRE REDAKTION
H&G M-V

Werbungskostenabzug bei Fassadendämmung ist grundsätzlich möglich

Der Bundesfinanzhof hat nach Angaben von Haus & Grund entschieden, dass die Kosten einer Fassadendämmung und damit zusammenhängender Dacharbeiten an einem teilweise vermieteten Zweifamilienhaus vollumfänglich als sofort abziehbarer Erhaltungsaufwand geltend gemacht werden können (BFH-Urteil vom 25. September 2007, Az.: IX R 43/06).

Im zu entscheidenden Fall hatte ein Ehepaar das im eigenen Haus gelegene Dachgeschoss vermietet. Die Eheleute ließen im Giebelbereich des Hauses eine Fassadendämmung anbringen und diese Dämmung anschließend mit Sperrholz- und Naturschiefer-Fassadenplatten verkleiden. Zusätzlich ließen sie im Zusammenhang mit diesen Dämmarbeiten einen Teil des Daches neu decken sowie eine neue Dachrinne anbringen.

Die Kosten hierfür machten sie als Werbungskosten bei ihren Mieteinnahmen geltend. Dies wollte das Finanzamt nicht akzeptieren und erkannte nur den Teil der Kosten an, der auf die vermietete Fläche des Zweifamilienhauses entfiel. Nach erfolglosem Einspruch gab das Finanzgericht der Klage des Ehepaares statt und erkannte diesem den vollen Werbungskostenabzug zu. Dies wiederum wollte das Finanzamt nicht akzeptieren und legte Revision beim BFH ein, welcher dem Ehepaar letztlich Recht gab.

Die Richter stellten klar, dass die Kosten der Dämmung der halben Fassade des Wohnhauses und damit zusammenhängender Dacharbeiten allein der vermieteten Dachgeschosswohnung zugute kamen. Damit seien die Kosten voll abziehbar. Zudem sei davon auszugehen, dass die geltend gemachten Aufwendungen als sofort abziehbarer Erhaltungsaufwand gelten und nicht als nachträglicher Herstellungsaufwand.

Letzterer liege nur in den Fällen vor, in denen der Gebrauchswert eines Wohngebäudes durch eine Baumaßnahme deutlich erhöht wird (Substanzverbesserung). Entsprechende Kosten müssten dann aber auf mehrere Jahre verteilt steuerlich abgeschrieben werden.

Die im Streitfall angebrachte Fassadenverkleidung führe allerdings nicht zu einer wesentlichen Gebäudeverbesserung. Sie ergänze nach Auffassung des BFH lediglich die Funktion der vorhandenen Hauswand und erhöhe den Wärme- und Schallschutz der Dachgeschosswohnung. Deshalb sei von sofort abziehbarem Erhaltungsaufwand auszugehen. Das gelte auch für die Zusatzarbeiten am Dach.

Preise von Häusern und Grundstücken sinken bereits seit vielen Jahren

Verlust an Vermögenswerten und niedrigere Mieteinnahmen

Haus- und Wohnungseigentum eignet sich inzwischen in Deutschland kaum noch zur Altersvorsorge. Das sagt eine neue Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) aus.

Danach sanken die Preise von Eigenheimen und Eigentumswohnungen – bereinigt um die Inflationsrate – in den vergangenen 30 Jahren hierzulande fast ununterbrochen. Auch ein Beweis, dass der Preisverfall in Deutschland keinesfalls mit dem Bauboom nach der deutschen Wiedervereinigung im Zusammenhang steht.

Ähnlich negativ entwickelten sich in diesem Zeitrahmen nämlich auch die Eigenheimmärkte in der Schweiz, Kanada und Japan. Eine der Hauptursachen dafür liegt im geringen Wachstum des Pro-Kopf-Einkommens in diesen Ländern.

In anderen Staaten wie Großbritannien, Spanien und den USA, in welchen in den vergangenen Jahren die Immobilienpreise stark gestiegen waren, hatte während des selben Zeitraums auch das verfügbare Einkommen der Menschen deutlich zugelegt. Vom Wertverfall am deutschen Wohnimmobilienmarkt profitieren vor allem die Mieter, weil mit stagnierenden oder sinkenden Immobilienpreisen auch stets die Mieten oder Pachten gleich blieben bzw. sanken.

Immobilieneigentümer oder Vermieter in Mecklenburg-Vorpommern nehmen bereits über viele Jahre hinweg einen Verlust an Vermögenswerten und niedrigere Mieteinnahmen hin. Dagegen gewinnen die Mieter nicht nur im gleichen Zeitraum finanziellen Spielraum, weil deren Mieten inflationsbereinigt besonders auch in Mecklenburg-Vorpommern sanken, sie haben auch nicht die schweren Wertverluste, wie Eigentümer zu verzeichnen.

Besonders besorgniserregend ist, dass die gegenwärtige Krise am US-Eigenheimmarkt indirekt zu weiteren Wertverlusten bei deutschen Immobilien führen kann, auch wenn hierzulande die Preise in den vergangenen Jahren vergleichsweise wenig gestiegen waren. Das schwächere Wachstum in den USA wird sich langfristig auf die deutsche Wirtschaft übertragen, was indirekt zu sinkenden Immobilienpreisen führt. Eine weitere Gefahr droht durch die anziehende Inflation in Deutschland, denn beim weiteren Ansteigen der Leitzinsen in Europa wird sich dies ebenfalls dämpfend auf die Entwicklung der Immobilienpreise auswirken.

Nach wie vor gilt allerdings für Mecklenburg-Vorpommern, dass der gesamte Ostsee-Küstenstreifen des Landes nach wie vor vom Bauboom profitiert.

Dagegen wird es im flachen Land wahrscheinlich zum Erlöschen ganzer ländlicher Regionen kommen. Ein massiver Verfall der sozialen, verkehrstechnischen und kommunalen Infrastrukturen sind bereits heute zu beobachten.

H&G M-V

ANDERE MEINUNGEN

Unternehmerpräsident M-V will moderne Kohlekraftwerke und mehr Industrieinvestitionen

Mit deutlichen Worten unterstützte Hans-Dieter Bremer die Forderungen nach einem fairen und ergebnisoffenen Verfahren für DONG-Energy und einem sinnvollen Energiemix: „Wer sich bei der Diskussion um das geplante Steinkohlekraftwerk in Lubmin aus polittaktischem Kalkül den unsachlichen Radikalforderungen anschließt, der riskiert nicht nur erhebliche Auswirkungen auf die Energiesicherheit, sondern auch einen massiven Wohlstandsverlust der Bevölkerung. Wir brauchen einen dauerhaft sicheren Energiemix, der sowohl möglichst umweltschonend, bezahlbar und sicher ist. Für alle Arten der Energiegewinnung, gibt es Pro- und Kontraargumente. Nur ein Mix stellt sicher, dass in 15 Jahren noch ausreichend Energie bereit steht. Steigende Energiekosten treffen nicht nur die Unternehmen, die irgendwann andere Standorte suchen und Kapazitäten in Deutschland abbauen werden“, so Bremer. „Vor allem sind auch die Bürgerinnen und Bürger betroffen, die für Strom und Wärme zuviel politisch verordnetes Geld bezahlen müssen. Wir müssen noch Zeit gewinnen, bis Techniken besser entwickelt und neue Verfahren nutzbar sind. Wenn für diesen Zeitraum alte Kohlekraftwerke durch neue, effizientere ersetzt werden, dann ist dies vernünftig. Zugleich müssen Forschung und Entwicklung in diesem Bereich forciert werden. Auch sei der Weg von DONG und der Landesregierung vernünftig, durch Ansiedlungen von Industriebetrieben in der Nachbarschaft des Kraftwerkes die Wärme direkt abzunehmen, statt sie ungenutzt abzuleiten.

(Der Beitrag wurde unserer Redaktion per Mail zugesandt und ungeändert veröffentlicht)

Schon gewusst?

Die Zeitungsseiten der letzten Jahre auch im Internet lesen:

www.Haus-und-Grund-MV.de

Rubrik: Landesverbandszeitung

Gewerberaummiete absichern

Ersuchen um Untervermietungserlaubnis als „Kündigungsfalle“

Bei langfristigen Gewerberaummietverträgen suchen Mieter oft nach vorzeitigen „Ausstiegsmöglichkeiten“ aus dem Vertrag. Schaffen diese es nicht gleich, versuchen die Mieter folgenden Trick: Sie bitten den Vermieter zunächst um eine Untervermietungserlaubnis. Wird dies vom Vermieter abgelehnt, ohne dass in der Person des neuen Untermieters „ein wichtiger Grund“ dafür besteht, kann der Mieter den Vertrag meist fristgemäß kündigen (§ 540 Abs. 1 S. 2 BGB). Voraussetzung wäre, dass die Person des Untermieters namentlich benannt ist.

Auf Nachfrage des Vermieters muss der Mieter dem Vermieter allerdings auch weitere Daten mitteilen, die dem Vermieter eine Prüfung der Frage ermöglichen, ob bei der Person des Untermieters ein wichtiger Grund vorliegt, etwa dessen Nutzungsabsichten etc. Es ist wohl herrschende Meinung in Rechtsprechung und Literatur, dass das Kündigungsrecht auch dann besteht, wenn der Mieter dem Vermieter unter namentlicher Benennung des vorgesehenen Untermieters eine angemessene Frist zur Erteilung der Erlaubnis setzt, die fruchtlos – also ohne jede Reaktion des Vermieters – verstreicht. Zum Teil wird zusätzlich verlangt, dass ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass das Schweigen bis zum Ablauf der Frist als Verweigerung der Genehmigung gewertet wird.

Das Kammergericht (KG) hat in seinem Urteil vom 11.10.2007 (Az.: 8 U 34/07) zusätzlich verlangt, dass der Mieter ausdrücklich erklärt, er werde nach Fristablauf kündigen. Dabei handelte es sich aber um einen besonders gelagerten Einzelfall. Im Normalfall schnappt die „Kündigungsfalle“ ohne Weiteres nach Fristablauf zu.

Vermieter sollten Gewerbemietvertrag bei Gaststätten bald aktualisieren lassen

In Deutschland sind inzwischen flächendeckend Nichtraucherschutzgesetze in Kraft getreten. Zumeist ist das Rauchen in Gaststätten nur noch in baulich abgetrennten Nebenräumen zulässig.

Auch wenn deren Geltung hier und da für den Ausnahmefall der sog. „Ein-Mann-Gaststätte“ durch gerichtliche Entscheidungen relativiert ist, rechnen wir nicht mit einer grundlegenden Änderung, etwa der Zulassung von „Raucherkneipen“. Es wird wohl dabei bleiben, dass nur in abgetrennten Nebenräumen noch geraucht werden darf.

In der Rechtsliteratur wird jetzt die Frage diskutiert, ob der Mieter/Pächter Ansprüche wegen eines Mangels gegen den Vermieter/Verpächter geltend machen kann. Das scheint auf den ersten Blick abwegig, weil ja der Gesetzgeber das Rauchverbot, das zuweilen zu spürbaren Umsatzeinbußen führt, verfügt hat. Aber es kommt im Grundsatz nicht darauf an, ob der Vermieter einen Mangel zu vertreten hat. Entscheidend ist, ob der vertragsgemäße Gebrauch beeinträchtigt ist. Zumindest bei älteren Verträgen ist das durchaus möglich, etwa wenn die Räume immer als Gaststätte genutzt und viel geraucht wurde. Daher ist Vorsicht geboten! Der Mieter/Pächter könnte also u. U. Minderung oder auch die Kosten für die Schaffung eines abgetrennten Nebenraumes für Raucher verlangen.

Haus & Grund M-V rät: Aus Vermietersicht sollte daher bei Bestandsverträgen im Einzelfall beim Mieter auf eine Klarstellung durch einen formgerechten Nachtrag zum Vertrag gedrungen werden. Auf jeden Fall empfiehlt es sich, bei künftigen Neuabschlüssen von vornherein darauf zu achten, dass im Vertrag klargestellt wird, ob und ggf. in welchem Umfang das Rauchen gestattet ist.

Pharisäertum bei Banken mit der künftigen Abgeltungssteuer?

Liebe Mitglieder von Haus & Grund M-V,

fast alle deutschen Geldinstitute präsentieren sich gern als „Berater-Banken“, haben jedoch in den letzten Quartalen einige Milliarden Euro von Anlegern förmlich in den Sand gesetzt.

In der Praxis liegt das Gewinnstreben der Banken fast ausschließlich vor einer korrekten Kundenberatung zur Gewinnoptimierung der Einlagen. Gerade in der letzten Zeit werben sie um Gespräche, um die Kunden- oder Spareinlagen bzw. Depots für die ab 2009 in Kraft tretende Abgeltungsteuer angeblich fit zu machen. Diese aufgrund der kommenden Steuerreform getätigten „Optimierungen“ oder „Umschichtungen“ erwiesen sich jedoch in der jüngsten Vergangenheit immer wieder als reine Gebührenschneidereien der Berater. Somit dienen einige der vorgeschlagenen Veränderungen eigentlich gar nicht einer fiskalischen Optimierung, sondern dienten überwiegend den eigenen Provisionseinnahmen der „Berater“ des Geldinstituts. Es wird zunehmend offensichtlich, dass diverse Banken mit den zu erwartenden Abgaben der Abgeltungssteuer einen weiteren kostenträchtigen Aufhänger gefunden haben, um Bewegung in die Depots ihrer Kunden zu bringen. Diese wenig seriösen Bankberater, aber auch kurios anmutende „Finanzvertriebler“ und Versicherungsberater sind also zunehmend auf „schnelle Euros“ als Provisionszahlungen aus, die zum Beispiel Depotumschichtungsvorschläge oder Kontooptimierungen nach sich ziehen.

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern rät allen Sparern und Anlegern, sämtlichen Änderungsvorschlägen von Bankberatern, die sie selbst nicht voll überblicken, stets sehr kritisch zu betrachten. Das gilt also nicht nur bei so genannten Umschichtungen generell, sondern auch bei empfohlenen „Fondprodukten“ etc. Beachten sie stets, dass zunächst Rndite immer vor Steuer geht. Denn nur wer Gewinne erwirtschaftet, kann danach Steuervorteile überhaupt erst nutzen.

Und überhaupt: Ihre merkwürdig anmutende Qualifikation haben einige deutsche Bankberater ja gründlich mit ihren seltsamen, „in die Hose gegangenen Zockermethoden“ auf dem amerikanischen Immobilienmarkt unlängst hinlänglich bewiesen.

IHR ERWIN MANTIK
Ehrenpräsident H&G M-V

Kurioses aus Niedersachsen

Die Region Lüneburg soll auch eigene Währung bekommen.

Eine „Zweitwährung“ neben dem Euro namens Lunar soll bald in Lüneburg helfen, die Kaufkraft in der Region zu halten. Der Grundgedanke der Kommunalpolitiker besteht darin, dass das dann verbreitete Geld nicht in die manipulativen Finanzströme geht, die niedersächsische Region gestärkt wird und idealer weise Arbeitsplätze geschaffen werden – so zumindest der Verein „Regio Lunar“ in Lüneburg.

Noch sei die Idee aber in der Planungsphase. In den Startlöchern stehen in Niedersachsen weitere acht Regiogeld-Initiativen, unter anderem in Hannover, Hildesheim und Göttingen. In Umlauf sind bereits der Roland in Bremen, der Alto in Hamburg-Altona oder der „Kann-Was“ in Schleswig-Holstein. Bei einer Regionalwährung gibt es keinen Zins. Das garantiere, dass bei regionalen Geschäften nicht das Geld, sondern die Produkte und Leistungen aus der Region im Mittelpunkt stehen und somit gefördert werden – so deren Erfinder.

Anmerkung der Redaktion: Ob demnächst in einigen deutschen Landen auch regional geschneiderte Zipfelmützen für ortsansässige Michel und Langmesser für Rolande sowie komplex ummauerte Kleinstländereien neu begründet werden, wurde uns bislang nicht bekannt.

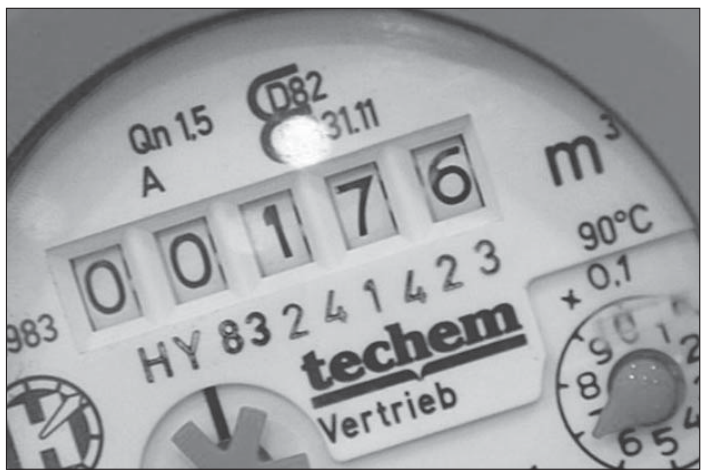
H&G M-V

Zwanzig Jahre keine Nebenkostenabrechnung für Wohnraum bedingt keine Vertragsänderung

Der BGH (Urteil vom 13.2.2008, Az.: VIII ZR 14/06) hat entschieden, dass selbst dann, wenn der Vermieter 20 Jahre lang die Nebenkosten nicht abgerechnet hat, keine Vertragsänderung dahingehend eintritt, dass die Abrechnung auch zukünftig nicht vorgenommen werden darf.

Im entschiedenen Fall hatte die Mutter des jetzigen Vermieters im Jahre 1982 eine Wohnung an die Mieter vermietet. Im Mietvertrag waren Nebenkostenvorauszahlungen von seinerzeit lediglich 40 DM monatlich vereinbart. Darüber wurden nie Nebenkostenabrechnungen erteilt.

Nachdem das Eigentum am Haus auf den Sohn übergegangen war, rechnete dieser erstmals für das Vorjahr korrekt die anteiligen Nebenkosten ab, was die Mieter jedoch ablehnten. Auf seine Klage hin, wurden die Mieter jedoch zur Zahlung des Saldos in Höhe von über 900 Euro verurteilt.



Ein zeitweiliges Aussetzen einer BK-Abrechnung bedingt keine Vertragsbeeinträchtigung.

Tür system schützt vor Bewohner unbefugtem Zugang

Alle zwei Minuten erlauben sich Einbrecher in Deutschland unbefugten Gebäudezugang. Obwohl handgreifliche Übergriffe gegenüber Zweiten oder Dritten eher die Ausnahme bleiben, leiden Opfer häufig noch lange nach dem Ereignis unter psychischen Folgen. Hinzu kommt, dass die Versicherungen nur den finanziellen, nicht aber den emotionalen Wert der gestohlenen Gegenstände ersetzen können.

Doch man kann sich schützen. Die klassische Türkette ist dabei immer noch der beliebteste und bekannteste Schutz. Was die meisten Eigenheim- oder Wohnungsbesitzer nicht wissen: Profis bereitet eine solch simple mechanische Kette nicht unbedingt große Probleme beim Eindringen. Mit dem zusätzlich elektronisch arbeitenden DoorGuard hat man ein Schutzschild als Kombiprodukt gegen unerwünschtes Eindringen. Zum einen verhindert ein massives Sicherheitskabel, dass die Tür vollständig geöffnet werden kann, zum anderen ertönt bei jeglicher Art von Manipulation ein schriller Alarmton, der die Einbrecher in die Flucht schlägt. Zudem kann optional ein stiller Alarm per Telefon oder SMS an den Eigentümer oder eine Meldestelle gesendet werden. Außerdem ist es erstmals möglich, die Wohnung mit der elektronischen „Türkette“ auch dann abzusichern, wenn man das Haus verlässt.

Ein multifunktionales Sicherungssystem schützt gleich dreifach gegen unerlaubtes Eindringen

Weitere Infos: www.schutzschild.biz

Fast zwei Drittel aller Kinder in M-V kommen unehelich zur Welt

Jedes dritte neugeborene Kind in Deutschland hat unverheiratete Eltern.

Zwar geht die Geburtenzahl insgesamt zurück, jedoch steigt nach Angaben des Statistischen Bundesamtes die Anzahl der Kinder, deren Eltern zum Zeitpunkt der Geburt keinen Trauschein hatten. Das hat letztlich auch Auswirkungen auf das Wohnraumverhalten der Menschen und leider oft auch auf die Akzeptanz von Kindern.

2006 wurden in Deutschland bereits rund 202.000 Kinder außerhalb einer Ehe geboren, das waren 30 Prozent aller hierzulande geborenen Kinder. Im Jahr 1998, als mit der Reform des Kindschaftsrechts die rechtliche Stellung nicht ehelicher Kinder verbessert wurde, waren es 157.000 (20 Prozent) und 1993 erst 118.000 Kinder (15 Prozent). Innerhalb Deutschlands bestehen den Statistikern zufolge erhebliche Unterschiede: Im Norden und Osten haben mehr Neugeborene unverheiratete Eltern als im Süden und Westen. Die höchsten Anteile an unehelichen Geburten gab es 2006 in Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen-Anhalt mit einem Anteil von je 63 Prozent. Die niedrigsten Quoten hatten z. B. Baden-Württemberg mit 20 Prozent und Hessen mit 22 Prozent.

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: (03 85) 57 77-410
Fax: (03 85) 57 77-411
E-Mail: redaktion@hugmv.de
Redaktion M-V:
Erwin Mantik
Haus & Grund M-V e.V.
Bosselmannstr. 11 a
19063 Schwerin
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 19

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.

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