

Glossar zum Krisenjahr

Brief eines geplagten Hauseigentümers an „seine“ Bundesregierung



Der Autor Rechtsanwalt Lutz Heinecke ist Präsident des Landesverbandes Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e.V.

Sehr geehrte Damen und Herren der Bundesregierung,

hier schreibt Ihnen ein mit Krediten geplagter Immobilieneigentümer und Vermieter aus Mecklenburg-Vorpommern. Von meiner Kategorie gibt es viele und nicht nur in Mecklenburg-Vorpommern.

Wohl gemerkt, ich bin leider keine marode Bank (dann würde ich sicher allerhöchstes Gehör finden), sondern nur ein kleiner unbedeutender Wohnimmobilienbesitzer und Vermieter. Ich habe keine Milliarden oder Billionen Euro oder Dollar verreckt, sondern lediglich nach der Wende da-

zu beigetragen für andere Bürger ein besseres Wohnen zu ermöglichen.

Ich habe bisher immer brav meine Steuern bezahlt (und bezahle sie noch, solange ich es noch kann ...). Von diesen Steuern, sehr geehrte Bundesregierung, und von hunderten Milliarden weiteren Euro, also zukünftigen Steuern – Geld was es noch gar nicht gibt und wovon niemand so richtig weiß, ob und wann es dieses Geld jemals geben wird – haben Sie einen großen, hunderte Milliarden Euro schweren Rettungsschirm aufgespannt, für Banken, von denen auch ich mir Geld leihen musste, um die Wohnimmobilien zu finanzieren.

Und ebenso, wie bisher meine Steuern, habe ich auch brav meine Zinsen an die Bank gezahlt (und werde es auch weiter tun, solange ich es noch kann ...).

Aber trotz dieser vielen braven Steuer- und Bankzinszahler wachsen die Schulden des Staates in das Unermessliche und es geht eine Bank nach der anderen in die Knie und schreit hilfesuchend nach mir, dem braven Steuer- und Bankzinszahler. Mein Steuergeld soll die von mir Bankzinsen kassierenden Banken vor dem Untergang retten.

Dabei kämpfe ich selbst mit dem Rücken zur Wand. Bevölkerungsschwund und Geldmangel bei den Mietern setzen auch mir kräftig zu und bringen, wenn ich nicht aufpasse, meine Finanzen ins Taumeln, wie bei den Banken, aber nicht aus Gier, sondern eben aus von mir kaum zu beeinflussenden wirtschaftlichen Entwicklungen.

Auch ich, sehr geehrte Bundesregierung, könnte besser schlafen, wenn ich wüsste, dass ich bei Bedarf immer nach dem Staat rufen und erfolgreich um einen Rettungsschirm betteln könnte. Nein – bei mir genügt ein „klitzekleines“ Rettungsschirmchen – vielleicht nur so groß, wie die kleinen Papierschirmchen auf dem Eis in der Sommersonne (im Verhältnis gesehen zu den schweren Riesenschirmen für die Banken). Da ich aber, wie ich schon feststellte, keine marode Bank bin, weiß ich auch, dass mein Rufen wie das Rauschen im Walde verhallen würde.

Darum versuche ich es erst gar nicht. In diesem Riesenmonopoly spiele ich eine ganz andere Rolle. Ich bin schließlich die Kuh (und von uns gibt es, wie ich schon sagte, viele) von allen gemolken wird, vom Finanzamt – in Ihrem Auftrag, sehr geehrte Bundesregierung, damit wie-

der Geld für die Banken in die Staatskasse kommt, und von den Banken selbst.

Jeder weiß, dass man die Kuh, die man melken will, nicht schlachten darf. Dies würden nicht einmal die Dümmsten tun. Und dennoch werden überall die Messer gewetzt, um mich und alle Anderen, die sinnbildlichen „Milchkühe“, zu schlachten. An den Steuerschrauben wird gedreht und gedreht. Erbschaftsteuern, Grundsteuern, Beiträge und Umlagen – mit vielfältigen Erhöhungen wird die Luft für uns dünner und dünner. Was für merkwürdige Ideen werden ständig geboren, um uns nackiger und nackiger zu machen.

Als Tipp für den Zeitpunkt, an dem wir oder vielleicht mit viel Glück erst unsere Kinder als nachfolgende Generation, für die heutige maßlose Geldverschwendung zahlende, bleibt für den Staat auch dann noch eine letzte Option: Eine FKK-Steuer. Und danach ist dann Schluss. Dann dürfte nichts mehr da sein. Oder vielleicht doch? Atem-, Sitz-, Steh-, Schlaf- oder Liegesteuer wären noch möglich. Aber das ist Zukunftsmusik und Spekulation. Und spekulieren ist nun wirklich nicht das Ding von uns bodenständigen Hauseigentümern. Und was machen manche Banken mit un-

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern

Eigentümerschutz-Gemeinschaft der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer



Gemeinsam Interessen vertreten

seren Steuergeldrettungsschirmen? Sie zahlen sich Boni aus und schützen Auszahlungen über ihre Aktienäre.

Und um noch „Einen oben drauf zu setzen“ erhöhen die Banken mitunter bei Neuzinsverhandlungen, wie mir glaubhaft versichert wurde, die Zinsen, wohl wissend, dass in der derzeitigen Situation eine Umschuldung kaum möglich ist. Dies geschieht trotz Ihren Aufforderungen, sehr geehrte Bundesregierung, Leitzinssenkungen und Geld aus den Rettungspaketmilliarden auch an die Bürger bzw. Bankkunden weiter zu geben.

Ich bin einmal in einem kleinen Land in Mitteleuropa, was es jetzt nicht mehr gibt, zur Schule gegangen und habe auch in diesem Land einmal an einer Universität studiert.

Dort wollte man mir immer beibringen, dass es einen parasitären, gierigen Imperialismus gibt. Ich wollte das immer nicht glauben und will das auch heute nicht wahr haben. Aber manchmal denke ich, was jetzt hier geschieht, ist vielleicht so etwas ähnliches, sehr geehrte Bundesregierung?

Und was die Steuern, Zinsen, Abgaben, Umlagen, Kassenbeiträge u. s. w. anbelangt, so gilt dies wahrscheinlich nicht nur für Immobilieneigentümer, sondern vermutlich für die meisten Bürger in unserer Bundesrepublik, oder?

Mit ergebensten und freundlichen Grüßen,

Ihr weiterhin brav Steuern und Zinsen zahlender Hauseigentümer (so lange er es noch kann ...).

Neue gesetzliche Verpflichtung für Betreiber von Photovoltaikneuanlagen

Künftig soll die Meldung neu errichteter Photovoltaikanlagen an die Bundesnetzagentur Voraussetzung für eine Strom-Einspeisevergütung sein.

Seit dem 1. Januar 2009 müssen Betreiber von Photovoltaikanlagen der Bundesnetzagentur Standort und Leistung ihrer Anlage melden. Nur wenn Betreiber ihre Anlage vorher angemeldet haben, ist der jeweilige Netzbetreiber verpflichtet, den erzeugten Strom auf Grundlage des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) zu vergüten. Die Meldepflicht um-

fasst Photovoltaikanlagen, die seit dem 1. Januar 2009 neu in Betrieb gehen. Anlagen, die bereits vor diesem Zeitpunkt in Betrieb genommen wurden, sind also nicht zu melden. Ein entsprechendes Formular sowie Erläuterungen stehen auf der Internetseite der Bundesnetzagentur unter www.bundesnetzagentur.de zur Verfügung. Nach dem EEG sind die Vergütungssätze für Strom aus Erneuerbaren Energien einer jährlichen Degression unterworfen. Diese orientiert sich zum einen am Jahr der Inbetriebnahme der nach dem EEG geförderten Anlage. Je später die jewei-

lige Anlage in Betrieb geht, desto geringer ist der im EEG angegebene Mindestvergütungssatz. Zum anderen legt die Bundesnetzagentur anhand der ihr gemeldeten Angaben zur Leistung der Photovoltaikanlage nach Vorgaben des § 20 Abs. 2 a EEG die Vergütungssätze abschließend fest. Je höher der Anstieg der Leistung ausfällt, desto höher wird die Degression sein und desto geringer die Vergütungssätze für im Folgejahr in Betrieb gehende Anlagen.

Die Bundesnetzagentur veröffentlicht jeweils die von ihr für das Folge-

jahr ermittelten Degressions- und Vergütungssätze jährlich zum 31. Oktober im Bundesanzeiger.

Aus Gründen einer sinnvollen Dimensionierung und wirtschaftlichen Bewertung hinsichtlich der Nutzung erneuerbarer Energien empfiehlt sich vorab ggf. eine Beratung durch einen kompetenten und erfahrenen Energieberater (Siehe Energieberaternetzwerk; www.den-ev.de).

Gebäudeeigentümer oder Hauskäufer können dort folgende Leistungen nutzen:

- Fördermitteldatenbank im Internet
- Informationen zur Erlangung von KfW-Krediten (Erforderliche Bestätigungen und Nachweise; Energiebedarfsausweis für Teilschuldnerlass)
- Energieberatung (Vor-Ort-Energieberatung, BAFA-gefördert; Beratung zu Einzelmaßnahmen; Erstellung von Energieausweisen; Bauphysikalische Untersuchungen; Energie- und Immobiliencheck; Haustechnik; Wärmeschutz; Neubauberatung
- Technische Untersuchungen (Blower-Door, Thermografie)

Die Fördermitteldatenbank informiert u. a. zu:

- Energiesparprogrammen (Wärmeschutz, regenerative Energien, Heizungserneuerung, energiesparendes Bauen)
- Wohnwirtschaftlichen Förderprogrammen (Neubau von Eigenheimen, Mietwohnungsbau, Immobilienkauf, Anbau/Ausbau etc.)
- Sonderförderprogrammen (Sozialförderprogramme, Städtebauförderung/Dorferneuerung, Denkmalschutz etc.)

MA/H&G M-V

Widerspruch: Gas und Strompreise kann man kürzen – aber bitte richtig!

Wer wegen der fallenden Preise auf dem Rohölmarkt nun auf weiter sinkende Gas- und Stromkosten gehofft hat, dürfte enttäuscht sein. Auch 2009 wollen die Energieversorger auf breiter Front ihre Tarife um durchschnittlich 10 Prozent in Deutschland anheben. Mitten in der Rezession kommt damit eine zusätzliche Belastung von etwa 3 Milliarden Euro auf die deutschen Haushalte zu. Wir sind also gut beraten, Energie im Haus und der Wohnung einzusparen. Investitionen in dieser Angelegenheit sollten keinesfalls wegen zeitweilig etwas niedrigerer Ölpreise aufgeschoben werden. Doch Verbraucher können sich gegen die übermäßige Erhöhung von Energiepreisen wehren. Als Endverbraucher sollten wir jedoch auf folgendes unbedingt achten:

Prüfen Sie, ob Sie die Preise kürzen dürfen

- Wenn Sie einen Strom- oder Gaspreis akzeptiert haben, indem Sie einen Vertrag unterschrieben haben oder bisher ohne Widerspruch den verlangten Preis gezahlt haben, können Sie sich gegen diesen Preis nicht mehr zur Wehr setzen. Wenn Ihr Versorger jedoch den Preis erhöht, können und sollten Sie dies nicht hinnehmen, ohne sich zu wehren. Wenn in Ihrem Liefervertrag der Energiepreis durch eine mathematische Formel bestimmt wird und Sie dies akzeptiert haben, können Sie sich gegen diesen Preis auch nicht wehren. Alle unten genannten Tipps gelten für Gas und Strom in gleicher Weise.

Berechtigung zur Preisfestsetzung bestreiten

- Dem Versorger schriftlich mitteilen, dass man seine Berechtigung zur Preisfestsetzung in Frage stellt. Am einfachsten wäre hier die Ver-

wendung eines Musterschreibens von www.energieverbraucher.de

Unbilligkeit einwenden

- In einem Schreiben an den Versorger muss die Preisfestsetzung als „unbillig“ beanstandet werden.

Zugangsnachweis

- Das Schreiben muss nachweislich beim Versorger eingehen. Also per Einschreiben schicken oder selbst vorbeibringen und Empfang quittieren lassen.

Leistungsbestimmung

- Legen Sie bei künftigen Zahlungen genau fest, wofür Sie zahlen, z. B. „Abschlag Gas für den Monat März“.

Gesamtpreis kritisieren

- Stellen Sie klar, dass sich Ihr Einwand auf die Unbilligkeit des gesamten Preises bezieht, und nicht nur auf eine Erhöhung. Statt von Preiserhöhung sollte man also von einem „erhöhten Preis“ sprechen. Wer in seinem Widerspruchsschreiben nur der Erhöhung widerprochen hat, sollte durch ein weiteres Schreiben klarstellen, dass er den gesamten Preis für unbillig überhöht hält.

Einzugsermächtigung beschränken

- Beschränken Sie die Einzugsermächtigung (vgl. Musterbrief in nachfolgend genannter Internet-Adresse) – der Anbieter wird die Einzugsermächtigung zurückgeben und überweisen Sie die ABSCHLAGSZUHLUNGEN in der alten Höhe per Überweisung oder Dauerauftrag.



Kürzen je nach Risikobereitschaft

- Risikoarm ist die Kürzung auf das zuletzt ohne Widerspruch akzeptierte Preisniveau. Riskanter ist eine stärkere Kürzung, auch wenn man bisher ohne Beanstandung bezahlt hat. In beiden Fällen empfiehlt es sich, mit der Kürzung nicht unter das bei Vertragsbeginn geltenden Niveau zu gehen.

Nur unter Vorbehalt zahlen

- Zur Sicherheit alle Zahlungen nur unter Vorbehalt leisten.

Sperrdrohung ernst nehmen

- Wenn der Versorger mit der Einstellung der Versorgung droht, informieren Sie den Bund der Energieverbraucher und gehen Sie zum Amtsgericht, um eine weitere Belieferung zu sichern. Dazu brauchen Sie keinen Anwalt einzuschalten. Auf Antwortschreiben Ihres Versorgers brauchen Sie in aller Regel Ihrerseits nicht zu antworten. Halten Sie sich informiert über aktuelle Entwicklungen durch mindestens wöchentlichen Besuch auf der Internetseite www.energiepreise-runter.de. Die Aktion läuft bundesweit bereits seit Anfang September 2004. Allein in Bremen haben bislang über 16.000 Kunden die Zahlung überhöhter Gaspreise verweigert.

Ihre Chance

- Der Versorger verzichtet darauf, Sie gerichtlich auf die Zahlung des vollen Preises zu verklagen und Sie zahlen weiter den gekürzten Preis.

Ihr Risiko

- Im allerschlimmsten Fall werden Sie mit Mahnkosten belastet, man droht Ihnen Versorgungssperre an. Sie werden vor Gericht beklagt und versäumen das sofortige Anerkenntnis und tragen deshalb Prozess- und Anwaltskosten von 230 Euro und zahlen den verlangten Preis plus Mahngebühren.

In Deutschland verfügen z. B. etwa 17 Millionen Haushalte über einen Erdgas-Anschluss. Würden sich alle Kunden mittels eines Einwandes der Unbilligkeit wehren, könnte dem Schindluder überhöhter Gas- und Strompreise endlich ein Riegel vorgeschoben werden. Aber ehrlich – wer von uns ist heute noch risikobereit?

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern: Es fehlt in Deutschland nach wie vor eine effektive Regulierungsbehörde für Energiepreise. Unsere Demokratie vernachlässigt trotz Kartellamt & Co. inzwischen massiv ihre Pflichten. Man kann dies deutlich bei der nahezu parallel verlaufenden Vernachlässigung der schwächelnden Bankenaufsichtspflicht des Bundes erkennen. Kartelle haben ihre „Paten“ in den Beraterreihen der Bundesregierung.

Wir können nur gezielt als Wähler die Situation beeinflussen. Daher sollten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer die Wahlprogramme aller Parteien in diesem Jahr wirklich einmal ernsthaft unter die Lupe nehmen.

MUSTERSCHREIBEN (bzw. eigenen Kopfbogen verwenden)

An _____

Von: _____

Betr: Ihre Versorgung mit... Strom, Gas, Fernwärme (jeweils die Energieart bezeichnen)

Meine Kunden-Nr.: _____

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich nehme Bezug auf Ihr Zahlungsverlangen und bitte zunächst um Mitteilung, woraus Sie die behauptete Berechtigung zur einseitigen Preisfestsetzung herleiten.

Sollten Sie zu einer einseitigen Preisfestsetzung berechtigt sein, bindet mich eine solche nicht, so lange die Angemessenheit Ihrer jeweiligen Preisforderung nicht von mir anerkannt oder von dem zuständigen Gericht rechtskräftig festgestellt wurde. Ich berufe mich insoweit auf § 315 Abs. 3 Satz 2 BGB. Dies gilt in gleicher Weise für künftig mitgeteilte (erneut erhöhte) Preise. Bitte weisen Sie mir die Erforderlichkeit und die Angemessenheit Ihrer Preisforderung durch eine nachvollziehbare und prüffähige Offenlegung Ihrer Kalkulationsgrundlage nach.

Weil der Einwand der Unbilligkeit die Nichtfälligkeit des Anspruchs zur Folge hat, möchten Sie bitte von Mahnungen, Sperrandrohungen etc. absehen. Wegen der Erhebung des Unbilligkeitseinwandes fehlt es an einer fälligen Forderung. Die Androhung der Versorgungssperre ist auch nach § 17 Abs. 1 GasGW und StromGVV unzulässig und möglicherweise sogar strafbar.

Guthaben aus etwaigen anderen Versorgungsverträgen sind mir in voller Höhe auszuführen. Eine etwa geschuldete Nachzahlung werde ich von mir aus bewirken. Einer Aufrechnung Ihrerseits widerspreche ich gemäß § 366 Abs. 1 BGB. Bis der billige Preis feststeht, zahle ich unter Vorbehalt einen geringeren als den von Ihnen verlangten Preis. Die Abschlagszahlungen reduziere ich ebenfalls. Auf den verminderten Preis beschränke ich die Ihnen erteilte Einzugsermächtigung.

Im Falle einer etwaigen gerichtlichen Auseinandersetzung darf ich Sie bitten, dieses Schreiben dem Gericht vorzulegen.

Mit freundlichem Gruß

Ort, Datum

(Unterschrift)

Abrisskündigungen jetzt möglich

Falls bei marodem Mietshaus Sanierung zu teuer ist, hat der Vermieter begründeten Kündigungsgrund. Demnach dürfen Eigentümer maroder Mietshäuser künftig wegen eines geplanten Abrisses ihren Mietern kündigen, wenn die Sanierung des Altbaus wirtschaftlich sinnlos wäre. Mit diesem Urteil hat der Bundesgerichtshof die Räumung eines Wohnhauses in Süddeutschland in seiner letzten Instanz bestätigt.

Er wies damit beispielgebend Kündigungsschutzklagen von drei Mietparteien eines Altbaus in einer vornehmen Wohnlage ab und begründete dies zusammengefasst so, dass eine Kündigung zum Zweck des Abbruchs eines Gebäudes und anschließendem Wiederaufbau nicht der Vorstellung des Gesetzgebers widerspricht. Im Einzelfall wird diese Möglichkeit vielmehr als Beispiel für eine Verwertungskündigung angeführt.

In Anbetracht dieser Umstände lässt die Beurteilung des Berufungsgerichts, dass eine Fortsetzung der Mietverhältnisse für die Klägerin zu erheblichen Nachteilen im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB führen würde, auch keine Rechtsfehler erkennen.

Im § 573 BGB heißt es dazu etwa: Ein Vermieter kann nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Die Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung ist ausgeschlossen. Sein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere vor, wenn der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung

des Grundstücks gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde; die Möglichkeit, durch eine anderweitige Vermietung als Wohnraum eine höhere Miete zu erzielen, bleibt außer Betracht; der Vermieter kann sich auch nicht darauf berufen, dass er die Mieträume im Zusammenhang mit einer beabsichtigten oder nach Überlassung an den Mieter erfolgten Begründung von Wohnungseigentum veräußern will.

Entkernung sei in diesem Fall zu teuer

Eine Immobilienfirma hatte im Jahr 2005 das fast 100 Jahre alte Gebäude gekauft und will an dessen Stelle einen Neubau mit sechs hochwertigen Eigentumswohnungen errichten. Als die baurechtlichen Genehmigungen vorlagen, kündigte die Gesellschaft den Mietern und klagte auf Räumung. Drei Mietparteien klagten nun erfolglos gegen die Abriss-Kündigung.

Laut Gutachten eines Sachverständigen wäre eine Entkernung des Gebäudes notwendig gewesen, um es sachgerecht zu sanieren. Eine Minimalsanierung hätte dagegen die Nutzungsdauer des Altbaus nicht wesentlich verlängert. Bei dieser Sachlage sei ein Abriss gerechtfertigt, entschied die Bundesrichter in Karlsruhe. Der Mietsenat des BGH betonte, dass stets die Umstände des Einzelfalls betrachtet werden müssten.

Kritik vom Deutschen Mieterbund

Für den Deutschen Mieterbund (DMB) ist die Entscheidung des BGH „problematisch und gefährlich“ und schränkt den Mieterschutz ein. „Los-



gelöst von dem jetzt entschiedenen Einzelfall muss es bei dem Grundsatz bleiben, dass der Eigentümer keinen Anspruch darauf hat, aus der Mietwohnung die höchstmögliche Rendite zu erzielen“, forderte DMB-Direktor Lukas Siebenkotten. Dies müsse erst recht für Fälle gelten, in denen Investoren stark sanierungsbedürftige Häuser abreißen wollen.

Stellungnahme von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern: Der BGH hat endlich akzeptiert, dass ein Mietshaus auch ein rentabel zu führendes Wirtschaftsgut darstellt. Die Mieter müssten ja bei solch einer Sanierungsbedürftigkeit, die eine Entkernung notwendig macht, in jedem Falle ausziehen. Durch die Schaffung neuen und in vielen Fällen mehr Wohnraumes ist das allgemeine Interesse gewahrt. Eine Benachteiligung der Mieter ist daher nicht erkennbar, zumal anschließend ja wieder Wohnraum zur Verfügung gestellt wird und

möglicherweise mehr Wohnraum als bei einer reinen Sanierung. Das allgemeine Interesse ist auch stärker zu bewerten als das des Einzelnen.

Unwirtschaftliche Sanierung: Vermieter darf Mietverträge kündigen und Häuser abreißen – BGH stärkt Vermieterrechte

Der Bundesgerichtshof hatte darüber zu entscheiden, unter welchen Voraussetzungen die Kündigung von Mietverhältnissen gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB zur wirtschaftlichen Verwertung von Wohnraum zulässig ist.

Die Beklagten haben Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus gemietet, das die Klägerin im Jahr 2005 erworben hat. Die Klägerin beabsichtigt, das 1914 errichtete, stark sanierungsbedürftige Gebäude abzureißen und ein größeres Gebäude mit sechs Ei-

gentumswohnungen zu errichten und diese zu veräußern. Die Klägerin erhielt die baurechtliche und denkmalschutzrechtliche Genehmigung für den Abriss des bestehenden Wohngebäudes sowie die Baugenehmigung für das geplante Vorhaben und kündigte sämtliche Mietverhältnisse zum 31. Januar 2006.

Das Amtsgericht hat die Räumungsklagen abgewiesen. Auf die Rechtsmittel der Klägerin hat das Landgericht die Beklagten verurteilt, die von ihnen gemieteten Wohnungen zu räumen. Die hiergegen gerichteten Revisionen der Beklagten hatten keinen Erfolg. Der Bundesgerichtshof hat entschieden, dass die Klägerin zur Kündigung der Mietverhältnisse berechtigt war.

BGH: Geplante Baumaßnahmen sind angemessene wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks

Die von der Klägerin geplanten Baumaßnahmen stellen eine angemessene wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB dar, weil sie von vernünftigen und nachvollziehbaren Erwägungen getragen sind. Eine Sanierung würde Investitionen mit hohem Kostenaufwand in das vorhandene reparaturbedürftige Gebäude bei einer verhältnismäßig geringen Restnutzungsdauer erforderlich machen. Durch den bereits genehmigten Neubau wird zudem in erheblichem Umfang zusätzlicher Wohnraum geschaffen.

Vermieter- und Mieterinteresse sind abzuwägen – Erhebliche Nachteile für den Vermieter

Der Klägerin würden darüber hinaus durch die Fortsetzung der Mietverhältnisse auch die nach dem Gesetz für eine Kündigung des Vermieters vorausgesetzten erheblichen Nachteile entstehen. Bei der Beurteilung, ob erhebliche Nachteile anzunehmen sind, ist eine Abwägung des Bestandsinteresses des Mieters und des Verwertungsinteresses des Vermieters unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls vorzunehmen. Wäre die Klägerin gehalten, die Mietverhältnisse fortzusetzen, hätte sie nur die Möglichkeit einer „Minimalsanierung“, obwohl der Zustand des Gebäudes entweder eine umfassende Sanierung, die für eine Ausstattung nach den heute üblichen Verhältnissen erforderlich wäre, oder einen Abriss mit anschließendem Neubau gebietet. Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts wäre zudem die Durchführung der dringenden Maßnahmen mit erheblichen Kosten verbunden, ohne dass sich eine Verlängerung der Nutzungsdauer des Gebäudes erzielen ließe.

Angesichts der bei einer solchen „Minimalsanierung“ bestehenden wirtschaftlichen Risiken kann dem Eigentümer nicht das Interesse abgesprochen werden, eine dauerhafte Erneuerung alsbald und nicht erst bei vollständigem Verbrauch der Bausubstanz durchzuführen. Die Klägerin hätte bei Fortsetzung der Mietverhältnisse auch nicht die Möglichkeit, das Gebäude umfassend zu sanieren, weil wegen der erforderlichen Entkernung ebenfalls ein Auszug der Mieter erforderlich wäre.

Fazit: Eine Kündigung zum Zwecke des Abbruchs ist möglich, wenn ein anschließender Neubau wirtschaftlich sinnvoller ist als eine Sanierung.

Sicherheit: Wenn zweifelhafte Müllentsorgung die Gesundheit schmälert

Was ist zu tun, wenn die Mülltonne überquillt, der Abholungstag aber noch nicht in Sicht ist? Eine Möglichkeit, um mehr Platz zu schaffen: Die Luft aus der Mülltonne herauspressen. Doch wie? Die Grundeigentümer-Versicherung zeigt einen Fall auf, wie es nicht gemacht werden sollte.

Beispielfall

Um in der Mülltonne Platz zu schaffen, versuchte der Versicherungsnehmer die Luft heraus zu pressen, in-

dem er in selbige hinein stieg, um so mit den Füßen die Mülltüten zu zertreten. Die Tonne, mit zwei Rädern versehen, stand leider etwas ungünstig, so dass die Tonne samt Inhalt zu Boden ging. Der Versicherungsnehmer erlitt durch den Sturz starke Prellungen und einen verrenkten Halswirbel, weshalb er in seiner Bewegung stark eingeschränkt war und sogar ein bleibender Wirbelschaden bestehen sollte. Er nahm eine Haushaltshilfe in Anspruch, die den 9-jährigen Sohn während seines Kranken-

hausaufenthaltes versorgte. Die Kosten sollten von seiner privaten Unfallversicherung übernommen werden.

Versicherungsfrage

Grundsätzlich kommt die gesetzliche Unfallversicherung nur bei Unfällen zum Tragen, die während der Arbeitszeit passieren. Diese umfasst auch Wegeunfälle, also vom Wohnort des Versicherten bis zum Arbeitsplatz und zurück. Versichert sind hierüber nicht nur Beschäftigte, sondern auch Schüler und Studenten und sogar Kinder, die eine Kindertagesstätte oder einen Kindergarten besuchen. „Allerdings passieren die meisten Unfälle in der Freizeit“, berichtet die Grundeigentümer-Versicherung. Und meist dann, wenn der gesetzliche Versicherungsschutz die Risiken nicht absichert. Deshalb empfiehlt sich eine private Unfallversicherung. Diese sorgt dafür, dass auch zu Hause, im Garten, beim Sport oder im Urlaub der richtige Versicherungsschutz besteht und das weltweit. Ein weiterer Vorteil: Die private Unfallversicherung zahlt bereits ab einem geringen Invaliditätsgrad, die gesetzliche Versicherung erst ab 20 Prozent. Im vorliegenden Fall umfasste der Premiumschutz den Einsatz einer Haushaltshilfe, so dass der Versicherungsnehmer die Kosten erstattet bekommen hat.

Infos: www.grundvers.de

Erbrecht sollte deutlich gerechter werden

Der Landesverband Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern fordert einen besseren Schutz der Eltern vor Pflichtteilsansprüchen der Kinder, zumindest einen Ausschluss von Ansprüchen gegen die Verwitwete nach langjähriger Ehe.

Es geht um leidige Probleme im bestehenden Erbrecht. Besser wäre aus unserer Sicht, dass nach langjähriger Ehe der Eltern der Pflichtteilsanspruch für Kinder künftig eingeschränkt werden sollte. Als Begründung nennt das „Forum deutsches Erbrecht“: Häufig können die zuletzt überlebenden Ehegatten ihr Haus und Hof nicht mehr halten, falls im Erbfall bereits die Kinder ihren Erbanteil gegenüber einem Elternteil einfordern.

Günstiger wäre das Gesetz ausgelegt, wenn z. B. nach vierzigjähriger Ehe zunächst der überlebende Ehegatte erbt, falls er im Testament als Alleinerbe eingesetzt wurde, das Erbe somit voll erhalten kann und erst nach dessen Ableben sollten die Kinder zum Zuge kommen.

Im Zuge der zur Zeit laufenden Erbrechtsreform könnte somit einem der größten Probleme in der Erbrechtspraxis entgegengetreten werden. Nach geltendem Recht führt insbesondere das Berliner Testament, nach dem sich die Eheleute gegenseitig allein beerben, immer wieder dazu, dass Pflichtteilsansprüche der

Kinder den überlebenden Elternteil in absolute Liquiditätsprobleme bringen und das von den Eltern ererbte Vermögen, nicht selten auch das selbst genutzte Familienwohnheim zerschlagen, um den Kindern ihren rechtlich zustehenden Pflichtteil auszahlen zu können.

In vielen Fällen ist dadurch die Existenz, ja sogar die Absicherung des Lebensabends der überlebenden Ehegatten gefährdet. Eine bittere Konsequenz, vor allem wenn – wie im Normalfall – die Eltern das Vermögen während der Ehe gemeinsam durch viel Arbeit geschaffen haben. Außerdem ist es auch in hohem Maße ungerecht, wenn die Kinder dem überlebenden Elternteil beachtliche Vermögensanteile einfach so wegnehmen dürfen. Die tägliche Praxis zeigt, dass dies in vielen Fällen den Familienfrieden nachhaltig stört. Sind Kinder oder sonstige Abkömmlinge nicht vorhanden, können sogar die Eltern des Verstorbenen Pflichtteilsansprüche geltend machen und auf die Erbmasse zugreifen.

Auch unserer Redaktion hatten in der Vergangenheit Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer immer wieder berichtet, dass eine Korrektur der Gesetzeslage nötig wäre. Seit langem wird darauf gewartet, dass wir privaten Eigentümer rechtlich besser geschützt und in Zukunft vor ungerechten Pflichtteilsansprüchen der



Kinder verschont werden. Dabei soll das eigentliche Pflichtteilsrecht der Kinder nicht abgeschafft werden, da es der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts widerspräche, sondern nur in den Fällen ausgeschlossen werden, in denen die Ehe der Eltern beim Tod des Erstversterbenden bereits mindestens vier Jahrzehnte besteht. Außerdem muss im Testament klar ausgewiesen sein, dass letzterer vom Verstorbenen zum Alleinerben eingesetzt worden sei. Ist mindestens ein nichteheliches Kind vorhanden, sollte der Schutz des überlebenden Ehegatten nicht tragen, denn sonst würde das betreffende Kind letztlich ggf. leer ausgehen können.

H&G M-V



Müllabfallbehälter sollten grundsätzlich nicht überladen werden. Besser ist es, den Müll bereits vor dem Einwurf zu pressen

Schwarzgeld als steuerlicher „Erbsündenfall“

Wenn sie als Erbe so genanntes schwarzes Geld vorfinden, sei es im In- oder im Ausland, sollten sie wissen, dass man in der Regel Steuerhinterziehung begeht, wenn man dieses Geld gegenüber dem Finanzamt verschweigt und den Dingen ihren allgemeinen Lauf lässt. Dies gilt sowohl für die Erbschaftsteuer als auch für die Einkommensteuer. Bei der Erbschaftsteuer gilt dies nicht nur für den Erben, der in der Erbschaftsteuererklärung Vermögenswerte bewusst verschweigt, sondern auch für den Erben, der erst später auf Werte stößt und die unvollständige Erbschaftsteuer-

erklärung nicht komplettiert (Verstoß gegen die Berichtigungsverpflichtung nach § 152 I a AO).

Bei der Einkommensteuer gilt diese Berichtigungsverpflichtung auch für die Einkommensteuererklärungen, in denen der Erblasser die Zinsen verschwiegen hatte. So lange für diese Zeiträume die so genannte Festsetzungsfrist noch nicht abgelaufen ist, hat der Erbe die Verpflichtung, von sich aus an das Finanzamt heranzutreten und die Erklärungen zu berichtigen. Andernfalls begeht er Steuerhinterziehung. Kommt der Erbe dieser Berichtigungsverpflichtung nach, hat er kein strafrecht-

liches Risiko, da er naturgemäß nicht für Straftaten des Verstorbenen haftet. Allerdings wird er ggf. Hinterziehungszinsen zahlen müssen, die aus der Zeit des Verstorbenen herrühren.

Haus & Grund-Tipp: Spätestens der Erbe sollte den Weg in Steuerhinterziehung finden. Gutes leistet derjenige, der seine Erben gar nicht erst in die Versuchung bringt, steuerliche „Erbsünden“ zu begehen. Demnach sollte bereits zu Lebzeiten ein „klarer Tisch“ durch den Erblasser wohl geregelt sein, um den Richter nicht zum feuerspeienden Drachen werden zu lassen. H & G M-V

Steuertipp: Vorsicht, Steuerfallen bei Nießbrauchsvertragsgestaltung zur Nutzung von Immobilien

Häufig behalten sich Eltern, die ihre Immobilien den Kindern schenken einen Nießbrauch vor, damit die Einnahmen aus Vermietungen oder Verpachtungen weiterhin ihnen selbst zugute kommen.

Beispiele: Ein Vater überträgt sein Mietshaus in Musterstadt an seinen Sohn als Erben. Im notariellen Übergabevertrag ist vorgesehen, dass die Mieteinnahmen auf Lebenszeit dem Vater und seiner Ehefrau zustehen und dass der Sohn die auf dem Mietshaus noch lastenden Schulden übernehmen muss. Dabei ist allerdings größte Vorsicht geboten, denn bei ungeschickter Vertragsgestaltung lauern hier eine Menge Steuerfallen und



somit finanzielle Verluste. So könnten z. B. die Abschreibungen zur Hälfte verloren gehen oder der Nießbrauch zugunsten der Mutter kann nachfol-

gend eine Schenkungsteuer auslösen. Auch der Abzug der Schuldzinsen bei der Einkommensteuer kann verloren gehen. Bei notwendigen Reparaturmaßnahmen kann der Werbungskostenabzug verloren gehen oder die übernommene Schuld kann bei der Berechnung der vom Sohn zu zahlenden Schenkungsteuer nicht abzugsfähig sein.

Hinweis: Da im üblichen Fall nicht alle Notare eine steuerliche Beratungspflicht haben, sollte vor der endgültigen Gestaltung des Übergabevertrages unbedingt ein kompetenter Steuerfachmann das Papier überprüfen.

E. M., H & G M-V

Zunahme von Bauschäden an Neubauten

Über 30 Prozent mehr Mängel an Neubauten in einem Jahr



Ohne exakte Analyse keine saubere Sanierung.

Die Zahl der Bauschäden und Baumängel in Deutschland steigt weiter an. Bei der Errichtung von Wohngebäuden wurden 2008 über 30 Prozent mehr Mängel festgestellt als noch 2007, wie aus dem Bauschadenbericht der Dekra hervorgeht. Insgesamt sei die Qualität auf deutschen Baustellen schlechter geworden. „Bei Bauschäden am Neubau muss man sich unverzüglich mit der Baufirma auseinandersetzen – zur Not auch juristisch“, rät Immobilienbewerter

und Sachverständiger Ullrich. Je länger man wartet, desto schlechter und schwieriger werde die Beweislage. Erschreckende Ergebnisse ermittelte auch der Verband Privater Bauherren: Mehr als 90 Prozent aller Bauverträge erfüllen nicht die Mindestanforderungen, wie etwa statische Berechnungen, Baugutachten oder Entwässerungspläne. Später auftretende Feuchtigkeitsschäden dürfen da keinen verwundern. Deshalb sollten Bauherren sehr früh für ihr gutes Recht kämpfen, am besten noch vor Vertragsschluss, indem sie die Leistungen der Baufirma haarklein in den Vertrag schreiben lassen. Damit verbessern sie ihre Ausgangslage erheblich.

15 Millionen Menschen leben mit Feuchtigkeit oder Schimmel

Nicht viel besser sieht die Lage bei bereits bestehenden Häusern und Gebäuden aus. Bereits 2002 ermittelte die Jenaer Friedrich-Schiller-Universität, dass mehr als 15 Millionen Bundesbürger in ihren Wohnungen unter Feuchtigkeitsschäden sowie Schimmelpilzbefall zu leiden haben. Für die Betroffenen eine sehr unangenehme Situation. Was soll ich tun? lautet die schwierige Frage. Ent-

scheidend für die Hauseigentümer ist eine exakte und fundierte Bauschadenanalyse. Diese sollte von einem spezialisierten Instandsetzungsunternehmen vorgenommen werden. Achten Sie also bei der Auswahl des Unternehmens unbedingt darauf, dass es sich um eine Fachfirma handelt, die Referenzen vorweisen kann und bei der ausschließlich geschultes Personal arbeitet, so der Isotec-Fachmann Lüth. Markenzeichen sollte eine penible, exakte Suche nach der Schadensursache sein, denn manche Mängel können ein rein optisches Problem sein, andere wiederum gefährden das Bauwerk in seiner Substanz erheblich. Bei seiner Sanierung kommen patentierte Verfahren wie zum Beispiel die Isotec-Paraffin-Injektion zum Einsatz.

Haus & Grund-Tipp

Immobilienbesitzer sollten bei auftretenden Mängeln stets fachmännische Hilfe zu Rate ziehen, damit sich der Schaden nicht noch erhöht. Nur klar formulierte Verträge mit Baufirmen und fachmännische Schadensanalysen sind ein erster wichtiger Schritt, um das Problem am Haus dauerhaft in den Griff zu bekommen.

Infos: www.isotec-nwm.de

Wohnungseigentumsgesetz: Pflicht zur unverzüglichen Eintragung in die Beschluss-Sammlung der Eigentümergemeinschaft

Gemäß § 24 Abs. 7 des neuen Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) sind bereits seit dem 01.07.2007 sämtliche in den Wohnungseigentümersammlungen gefassten Beschlüsse in einer Beschluss-Sammlung aufzunehmen. Daneben sind auch schriftliche Beschlüsse und gerichtliche Entscheidungen gemäß § 43 WEG aufzunehmen. Die zusätzliche Verpflichtung zur Aufnahme der Beschlüsse in eine Niederschrift gemäß § 24 Abs. 6 WEG bleibt bestehen. Bei Bedarf sollten diese auch den berechtigten Miteigentümern zur Einsicht zur Verfügung stehen.

Die Führung der Beschluss-Sammlung obliegt gemäß § 24 Abs. 8 WEG dem Verwalter. Fehlt ein Verwalter, so ist der Vorsitzende der Wohnungseigentümersammlung verpflichtet, die Beschluss-Sammlung zu führen, sofern die Wohnungseigentümer keinen anderen, beispielsweise den Vorsitzenden des Verwaltungsbeirates

durch Mehrheitsbeschluss zur Führung der Sammlung bestellt haben.

Die Eintragung der Beschlüsse in die Beschluss-Sammlung hat stets unverzüglich zu erfolgen. Eine genaue Frist hat der Gesetzgeber hierzu allerdings nicht festgelegt. Dies hat zunächst bei den Eigentümern zu unterschiedlichen Auffassungen darüber geführt, bis wann die Eintragungen spätestens zu erfolgen haben. Eine Definition des Begriffes unverzüglich findet sich in § 121 Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Danach bedeutet „unverzüglich“, ohne schuldhaftes Zögern handeln. Daraus ließe sich entnehmen, dass die Eintragungen „ohne schuldhaftes Zögern“ unmittelbar im Anschluss an die Verkündung der Beschlüsse in der Eigentümer-Versammlung vom Verwalter vorgenommen werden müssen. Eine erst mehrere Tage nach der Versammlung erfolgende Eintragung ist nach der Gesetzesbegründung dann

nicht mehr als unverzüglich anzusehen. Dieser engen Auffassung zur fristgemäßen Eintragung hat sich das Landgericht München auch mit Hinweis auf die führende Kommentierung angeschlossen (Beschluss v. 06.02.2008, Az.: 1 T 22613.107). Somit gilt, dass eine Eintragung nach einer Woche nicht mehr als unverzüglich im Sinne der gesetzlichen Regelung anzusehen ist. Durch diese Fristsetzung hat jeder Wohnungseigentümer, so das Gericht, die verlässliche Möglichkeit, bereits wenige Tage nach der Eigentümersammlung nachzuprüfen, welche Beschlüsse gefasst wurden. Er müsse nicht mehr auf das Protokoll über die Wohnungseigentümersammlung warten. Damit bestehe auch keine Grundlage mehr für eine vorsorgliche Anfechtung von Beschlüssen vor Erhalt des Protokolls der Wohnungseigentümersammlung.

H & G

Heizkostenverordnung: Selbst bei nur zwei Wohneinheiten besteht nun die Pflicht zur verbrauchsabhängigen Abrechnung

Die Heizkostenverordnung verpflichtet grundsätzlich auch in ihrer neuen, seit dem 01.01.2009 gültigen Fassung, den Gebäudeeigentümer zur verbrauchsabhängigen Kostenverteilung der Heizkosten. Gemäß § 2 HeizKV gehen die Bestimmungen der Heizkostenverordnung grundsätzlich rechtsgeschäftlichen Bestimmungen wie z. B. in Mietverträgen vor.

Lediglich für Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt, macht § 2 der HeizKV eine Ausnahme. Für diese Gebäude gelten die Vorschriften der Heizkostenverordnung den rechtsgeschäftlichen Bestimmungen nicht. Das heißt, grundsätzlich ist immer entsprechend der Heizkostenverordnung abzurechnen, es sei denn, es handelt sich um ein Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt. Die Richter des OLG München hatten

nun die Frage zu klären, ob diese Ausnahmeregelung auch auf ein Gebäude zutrifft, das lediglich aus zwei Eigentumswohnungen besteht, welche im Eigentum unterschiedlicher Personen stehen. Es entschied, dass § 2 der HeizKV der Verpflichtung zur Zustimmung des Einbaus von Erfassungsgeräten nicht entgegensteht.

Die Voraussetzungen dieser Ausnahmebestimmung seien nicht gegeben. Die Vorschrift gehe ersichtlich von einem vom Vermieter bewohnten Zweifamilienhaus aus. Bei Übertragung dieser Vorschrift auf das Wohnungseigentum könne daher nur der Fall betroffen sein, dass beide Wohnungen demselben Wohnungseigentümer gehören und dieser eine der Wohnungen vermietet habe (OLG München, Beschluss vom 11.09.2007 – 32 WX 118/07, MietRB 2008, S. 16). Auch erscheine es nach der Systematik der §§ 2, 3 HeizKV zweifelhaft, ob die Ausnahme des § 2 auch auf Wohnungseigentum zu-

treffe, da § 3 für Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen keine eigene Ausnahmebestimmung enthalte. Bei kleineren Häusern kann es darüber hinaus an der Wirtschaftlichkeit der Verbrauchserfassung fehlen. Hierzu ist im Rahmen eines 10-Jahresvergleichs darauf abzustellen, ob die Kosten für die Installation der Erfassungsgeräte nebst Wartung und Ablebung die voraussichtliche Einsparung von Energiekosten übersteigen. Nur angesichts rasant steigender Energiepreise verliert eine solche 10-Jahresprognose mit Zeitablauf immer mehr an Aussagekraft. Vielmehr wird das wachsende Interesse, Energiekosten einzusparen, zunehmend dazu motivieren, Heizkosten verbrauchsabhängig zu verteilen. Bei Miet- und Eigentumswohnungen dürften daher als Ausnahme künftig in erster Linie die Fälle des § 11 Abs. 1 HeizKV in Betracht kommen.

H & G

LESETIPP ZUR BUGA

Schwerinführer: Auskünfte von A wie Altstadt bis Z wie Zeittafel

Rechtzeitig für die vor uns liegende Touristiksaison 2009 und der Bundesgartenschau bei uns in Mecklenburg-Vorpommern wurde von Dr. Frank Löser ein neuer „Schwerinführer“ erarbeitet.

Er bietet eine Vielfalt an Informationen zur Vergangenheit und Gegenwart. Im beiliegenden Stadtplan kann man sich an 15 herausgehobenen und gekennzeichneten Standorten einen Überblick verschaffen und danach die Stadt, einschließlich Sachsenberg und Mueß, erkunden.

Beginnend in der Innenstadt mit „Ater Garten“, Schlachtermarkt, Markt, und das Schloss mit seinem Garten werden beschrieben. Die Flächen der Bundesgartenschau sind auf dem Stadtplan farblich hervorgehoben. Die Zeittafel mit Infos zu den ersten Ansiedlungen in unserer Region und zeitnahe Anlässe bis hin zum Jahr 2010, zur 850-Jahrfeier der Landeshauptstadt, vermittelt Geschichte pur.

Friedhöfe und Gedenkstätten im Überblick sind ein weiterer Teil des Schwerinführers. Alle Kirchen und Religionsgemeinschaften der Stadt werden in alphabetischer Reihenfolge mit Adressen genannt, ebenso die Friedhöfe unserer Landeshauptstadt.

Die Stadtteile Schwerins sind kurz in alphabetischer Reihenfolge porträtiert, ebenso alle Partnerschaften Schwerins mit anderen Städten. Seen, Inseln und natürlich die Museen, Archive und das Planetarium sind mit Kontaktadressen aufgelistet. Wichtige Zeugnisse der Baustile



Auf dem Schweriner Schlachtermarkt steht der Brunnen „De Paster un sieh'n Kauh“, der die Geschichte dieses Liedes darstellt. FOTO: LÖSER

der vergangenen Jahrhunderte wurden mit Beispielen aufgeführt, um auch dieses Fachgebiet mit Informationen hervorzuheben.

Zahlreiche Orte der näheren und weiteren Umgebung werden mit Ersterwähnung und den Sehenswür-

digkeiten vorgestellt, damit auch Fahrten ins Umland keine Fahrten „ins Blaue“ sein müssen. Der vierfarbige Schwerinführer mit 124 Seiten im handlichen Taschenformat ist für 5,95 Euro in Buchhandlungen, Touristinformation und Museen erhältlich (ISBN: 3-933781-68-X).

Hat ein Notar Aufklärungspflichten?

Beim Verkauf einer Eigentumswohnung ist der Notar ohne besondere Umstände verpflichtet, in die Grundakten Einsicht zu nehmen. Das stellte der Bundesgerichtshof mit Urteil vom 4. Dezember 2008 (Az.: 111 ZR 51/08) klar. Im zugrunde liegenden Fall war eine Eigentumswohnung verkauft worden, bei der alle Beteiligten davon ausgegangen waren, dass ein über der Wohnung befindlicher Dachgeschossraum ebenfalls zu diesem Sondereigentum gehört. Später stellte sich jedoch heraus, dass der Dachgeschossraum nach den Teilungsunterlagen nicht zu der Wohnung gehörte. Der Bundesgerichtshof entschied, dass der Notar nur verpflichtet war, das Grundbuch einzusehen. Der darin enthaltene Bezugnahme auf die in der Grundakte enthaltenen Teilungsunterlagen musste der Notar nicht nachgehen, da er keinerlei Anhaltspunkte für eine solche Notwendigkeit hatte und auch die Vertragsparteien keinen solchen Auftrag erteilt hatten.

Steuerfallen beim Nießbrauch

Wenn Eltern Immobilien an ihre Kinder schenken, wird häufig der Nießbrauch vorbehalten, damit die Einnahmen weiterhin den Eltern zugute kommen.

Beispiel: V. überträgt sein Mietshaus in Musterstadt an seinen Sohn S. Im notariellen Übergabevertrag war vorgesehen, dass die Mieteinnahmen auf Lebenszeit dem V. und seiner Ehefrau F. zustehen und dass S. die auf dem Mietshaus noch lastenden Schulden übernehmen muss. Bei ungeschickter Vertragsgestaltung lauern eine Menge Steuerfallen:

- Die Abschreibungen können zur Hälfte verloren gehen.
- Der Nießbrauch zugunsten der F. kann Schenkungsteuer auslösen.
- Der Abzug der Schuldzinsen bei der Einkommensteuer kann verloren gehen.
- Der Werbungskostenabzug für Reparaturmaßnahmen kann verloren gehen.



- Die übernommene Schuld kann bei der Berechnung der von S. zu zahlenden Schenkungsteuer nicht abzugsfähig sein.

Da Notare leider keine steuerlichen Beratungspflichten haben, sollte die Gestaltung des Übergabevertrages der Immobilie vor der letztendlichen Unterschrift des Eigentümers unbedingt von einem guten Steuerfachmann überprüft werden.

H & G M-V

IMPRESSUM

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.
Bossmannstr. 11 a
19053 Schwerin
Telefon und Fax: (03 85) 2 07 52 13
Funktelefon: (01 72) 3 85 89 59
E-Mail: mantik@hugmv.de

Anzeigenaufträge und Zuschriften:
Bitte an die Redaktion senden.

Auflage: 3.000

Erscheinungsweise: monatlich

Jahrgang 20

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.

Keine Vorbeugungspflicht für winterliche Streumaßnahmen

Die winterliche Räum- und Streupflicht steht unter dem Vorbehalt des Zumutbaren, so dass bei ansonsten trockenem Wetter keine fortlaufende Beseitigung bloßer Tropfeisbildung verlangt werden kann. So entschied das OLG Karlsruhe mit Urteil vom 10. September 2008 (Az.: 7 U 237/07). Im entschiedenen Fall war Wasser von einer Straßenlaterne getropft und hatte auf dem gefrorenen Boden eine Glatteisbildung gebildet. Obwohl tags zuvor Salz gestreut worden war, bestand ein glatter Fleck. Das Gericht sah den Verkehrssicherungspflichtigen auch nicht als verpflichtet an, vorbeugende Streumaßnahmen zu ergreifen, da eine Streupflicht erst bei konkreter Glatteisbildung besteht und mit diesem Sonderfall nicht gerechnet werden musste.

ANZEIGEN



Sie wollen Ihre Immobilie vermieten oder verkaufen?

Wir sind Ihr professioneller Ansprechpartner!

Nutzen Sie unser starkes bundesweit und international tätiges Netzwerk!

Wir bieten Ihnen neben den nötigen Kontakten, umfassenden Service und fundiertes Fachwissen bei der Vermarktung Ihrer Immobilie!

Vereinbaren Sie telefonisch Ihren persönlichen Gesprächstermin unter (03 81) 12 83 59-0.



RE/MAX Profi Immobilien
Rosa-Luxemburg-Straße 16 · 18055 Rostock · www.remax.de
Regional. National. International.

Kleine gemütliche Privatpension (NR) in Bad Grund/Harz

Angebote für Well & Fit im Gesundheitszentrum, Heilstollentherapie für Atemwegserkrankungen, 1 Woche Ü/F (Zi. Du/WC/TV) zum Nostalgiepreis von nur Euro 135,00 p. P.
Tel./Fax: (0 53 27) 13 06

Internet: www.haus-martha.harz.de

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!



Vertragsänderungen und Vertragskündigungen bitte stets genau prüfen!

Vielen Gaskunden flatterten in den ersten Wochen des Jahres 2009 wieder einmal Schreiben des örtlichen Gasversorgers ins Haus. Darin wird oft blumig umschrieben mitgeteilt, dass man die bisherigen Gaslieferungsverträge nicht fortführen könne, da sich die gesetzlichen Grundlagen geändert hätten.

Das Ganze wird noch mit einer geringen Preissenkung garniert. Und wer nicht unterschreibe, werde künftig im teuren so genannten Allgemeinen Tarif beliefert. Eigentliche Absicht der Versorger ist es jedoch, die Gaspreiswidersprüche durch neue Vertragsabschlüsse auszuhebeln. Denn wer einen neuen Vertrag unterschreibt, akzeptiert im Zweifelsfall den zum neuen Vertragsschluss geltenden Preis. Viele Verbraucher hatten jedoch die Preise durch die Widersprüche und entsprechende Zahlungsverweigerungen auf einem wesentlich niedrigeren Niveau eingefroren. Es gibt mehrere Möglichkeiten, auf eine Kündigung bzw. die angebotenen neuen Verträge zu reagieren:

- Annahme des neuen Vertrags (zu vor sorgfältige Prüfung der neuen Bedingungen),
- Annahme des neuen Vertrags unter gleichzeitigem Einwand der Unbilligkeit des neuen Preises (Achtung: dies führt zu modifiziertem neuen Angebot, das zunächst wiederum vom EVU angenommen werden muss, § 150 BGB),

• Annahme des angebotenen neuen Vertrags unter gleichzeitiger ausdrücklicher Aufrechterhaltung des früheren Widerspruchs gegen den erhöhten Preis (falls nicht das EVU erklärt, dass dieser Widerspruch ohnehin berücksichtigt wird),

• Annahme neuer befristeter Verträge oder

• Verweigerung der Annahme des neuen Vertrags (wobei auch ein bloßes Schweigen auf die Übersendung der neuen Verträge zu dem Ergebnis führt, dass kein neuer Vertrag zu Stande kommt).

Sie als Verbraucher sollten dann, wenn sie den neuen Vertrag nicht annehmen, das EVU in ihrer Nähe darüber in Kenntnis setzen und sowohl dem neuen Preis als auch der Kündigung widersprechen. Die EVU organisiert einige Versorgungsarten, wie z. B. Gas, Wasser, Strom, Müll etc. vor Ort (z. B. in Rostock). Grundpreise-, Staffel- und Zonentarife sowie Leistungstarife werden dort definiert. Die abzurechnenden Objekte sind territorial strukturiert.

Wenn Sie den neu angebotenen Vertrag nicht abgeschlossen haben, darf die Versorgung dennoch keinesfalls unterbrochen werden. Im Rahmen der Grund- bzw. Ersatzversorgung (§§ 36, 38 EnWG) ist der Netzbetreiber in jedem Falle verpflichtet, die Versorgung fortzusetzen. Dies würde jedoch dazu führen, dass die Preisgestaltung auf der Grundlage

der Allgemeinen Preise erfolgt und deshalb in der Regel sehr viel ungünstiger für den Kunden ist.

Es ist jedoch davon auszugehen, dass es dem EVU nicht zusteht, den Kunden automatisch in die Grundversorgung „zurückfallen“ zu lassen. Vielmehr muss das EVU, wenn es mit dem Willen des Verbrauchers die Energielieferung fortsetzt, ohne dass eine Einigung über den Preis erfolgt ist, diesen weiter im Sonderkundenverhältnis versorgen und hierbei die Preise – unter Offenlegung der Kalkulation – nach billigem Ermessen bestimmen. Die Verbraucher können sich sodann auch gegenüber dem neuen einseitig festgelegten Preis auf die Unbilligkeit der Preisbestimmung gemäß § 315 BGB berufen. Ob die Gerichte dieser Auffassung folgen, kann aber nicht vorhergesagt werden.

Neue Verträge genau prüfen

Wenn der neue Tarif teurer oder die Vertragsbedingungen schlechter als vorher sind, dann sollte man sich gegen die Kündigung wehren. Die Kündigung ist dann eindeutige Schikane nach § 226 BGB (Schikaneverbot) und verstößt gegen § 242 BGB (Treu und Glauben). Die Folge ist, dass die Kündigung unwirksam ist. Überdies haben der BGH und das OLG München bereits entschieden, dass auch Kündigungen der Sonderverträge die Versorger nicht berechtigen, die Verbraucher dann ganz einfach den Allgemeinen Tarifen (heute: Grundver-

sorgung) zuzuordnen. Vielmehr müssen die Versorger auch nach der Kündigung den Nachweis führen, dass der den Verbrauchern jeweils aufgezwungene „Ersatztarif“ unter Beachtung der jeweiligen Situation der Billigkeit entspricht.

Das Bundeskartellamt hält Änderungskündigungen gegenüber Verbrauchern, die unter Berufung auf § 315 BGB Preiserhöhungen nicht bezahlen, für unzulässig. Das stellt einen Missbrauch einer marktbeherrschenden Stellung dar. Gleiches gilt für die Praxis mancher Versorger, in dieser Situation Sonderverträge mit Verbrauchern zu kündigen und Kunden in den teureren Grundversorgungstarif herabzustufen. „Sollten Unternehmen künftig dagegen verstoßen, müssen sie mit Verfahren rechnen“, so Kartellamtspräsident Böge.

Hat man die Preisbilligkeit nach § 315 BGB angezweifelt, so kann man dies auch für den neuen Vertrag gelten lassen. Möglicherweise wird die Unterschrift unter den neuen Vertrag als Anerkenntnis des Preises gewertet. Deshalb sollte man sicherheitsshalber den neuen Vertrag nicht unterzeichnen. Die neuen Vertragsbedingungen, die der Verbraucher unterzeichnen soll, räumen dem Versorger oft ausdrücklich ein einseitiges Preisbestimmungsrecht ein.

Solche Klauseln sind gegenüber Privatkunden unzulässig und damit nichtig. Der Versorger kann von sei-

nen Kunden kaum verlangen, dass er einen offensichtlich unzulässigen Vertrag unterzeichnet.

Versorger halten Formvorschriften oft nicht ein

In der Regel ist die Kündigung schon aus formellen Gründen unwirksam. Kündigungen bedürfen gem. § 32 Abs. 7 AVBV der Schriftform. Dies ist in § 126 BGB geregelt und verlangt eine eigenhändige Unterschrift. Wurde dies nicht beachtet, ist die Kündigung als einseitiges Rechtsgeschäft unwirksam, § 125 BGB. Der Unterzeichner muss zudem vertretungsbefugt sein. Das sind Vorstände, Geschäftsführer, Prokuristen (erkennbar am Zusatz ppa.) und Bevollmächtigte (erkennbar am Zusatz i. V.). Der Zusatz i. A. bezeichnet hingegen keinerlei Vertretungsbefugnis und Bevollmächtigung und genügt deshalb nicht.

Eine eingescannte und aufgedruckte Unterschrift nützt nichts, da sie nicht eigenhändig vollzogen wurde. Man muss also die Tinte erspüren können. Zudem drückt die Originalunterschrift im Papier durch. Das lässt sich leicht prüfen. Bei einer eigenhändigen Unterschrift „i. V.“ verfährt man nach § 174 BGB und fordert eine eigenhändig unterzeichnete Vollmacht im Original.

Lediglich die Kopie einer Vollmacht genügt dabei wiederum nicht. Ist für die Wirksamkeit der Kündigung die Schriftform vereinbart, so kann die

Kündigung unwirksam sein, wenn diese Form nicht beachtet wurde.

Haus & Grund-Tipp:

Grundsätzlich ist eine Vertragsänderung nur bei Zustimmung beider Parteien wirksam, es sei denn der bisherige Vertrag enthält einen Änderungsvorbehalt für eine Seite. Verbraucher, die sich bereits mit dem Unbilligkeitseinwand gegen die hohen Energiepreise wehren, sollten bei einer Vertragsänderung auf den Fortbestand des bisherigen Widerspruchs hinweisen. Sie sollten ohne einen solchen Hinweis keinen neuen Vertrag oder eine Vertragsänderung unterschreiben.

Viele Vertragsbedingungen enthalten auch Preisänderungsklauseln, deren Wirksamkeit gemessen an § 307 BGB (Verbot der unangemessenen Benachteiligung) zweifelhaft ist. Der Verbraucher sollte deshalb mit dem Unbilligkeitseinwand auch das Recht des Unternehmens bezweifeln, die Preise überhaupt zu erhöhen.

Wichtig

Lassen Sie sich von neuen Verträgen nicht verwirren oder verunsichern! Neue Vertragsbedingungen ändern in der Regel nichts an dem Recht des Verbrauchers, sich gegen überhöhte Energiepreise zu wehren. Insbesondere bereits laufende rechtliche Auseinandersetzungen um die Energiepreise werden durch Vertragsänderungen nicht beeinflusst.

Dubiose Strom- und Gas-kostenbindung an Ölpreis

So kann man ggf. sein Geld vom Energieversorger zurückholen

Der Bundesgerichtshof hatte am 29. April 2008 letztinstanzlich entschieden, dass in Sonderverträgen die Bindung an eine Preisänderung des Vorlieferanten unwirksam ist. Deshalb können sich in diesem Fall betroffene Kunden unter Verweis auf das Urteil zu viel bezahlte Beträge zurückerstatten lassen. Direkt betroffenen sind aufgrund unwirksamer Preisklauseln z. B. Kunden einiger ostdeutscher Regionalversorger.

Für betroffene Verbraucher stellt sich nun die Frage, wie viel Geld sie zurückfordern können und wann das Rückerstattungsrecht verjährt. Beide Fragen hängen eng zusammen, denn alle Preiserhöhungen vor der Verjährungsfrist sind nicht mehr anzugreifen, während alle späteren Preiserhöhungen unwirksam sind. Die Verjährungsfrist bestimmt daher maßgeblich das Basispreisniveau. Wer eine frühere Jahresrechnung widerspruchlos gezahlt hat, hat sich nicht automatisch mit den Preisen einverstanden erklärt. Das sehen selbst die Fachanwälte der Versorgungswirtschaft so (vgl. Große-Drieling, Zeitung für Kommunale Wirtschaft 7/2008, Seite 13). Die Rückforderungsansprüche können im Einzelfall beträchtliche Höhen erreichen.

Am einfachsten bekommt man zu viel bezahltes Geld zurück, indem man zunächst die Abschlagszahlungen um diese Erhöhungsbeträge kürzt. Man kann auch vor Gericht auf die Rückzahlung klagen. Es gibt bundesweit bereits zahlreiche Rückforderungsprozesse, in Mühlhausen

hatten Verbraucher einen solchen Prozess mit Urteil vom 12. April 2005 bereits rechtskräftig gewonnen. Zwar kann jeder Verbraucher es selbst versuchen, zu viel bezahlte Strom- und Gaskosten zurückzuklagen.

Einfacher ist es jedoch, wenn sich im Ort Verbraucher zu Klagegemeinschaften zusammenschließen, um ihre Ansprüche gemeinsam durchzusetzen. Neben den zahlreichen bereits existierenden Protestgruppen könnten betroffene Haus & Grundvereine in Mecklenburg-Vorpommern ggf. mit informeller Unterstützung des Bundes der Energieverbraucher ein gut organisatorisches Rückgrat bilden. Zumindest ein Versuch, gegen den Versorger vorzugehen, könnte nicht schaden, wenn sich regionale Gruppen betroffener Eigentümer zu dem Thema und zum gemeinsamen Vorgehen vor Ort rechtsseitig austauschen. Auch die Medien können hilfreich mit einbezogen werden und dem Versorger öffentlich gehörig zusetzen.

Gewinnt oder verliert ein Verbraucher einen Prozess gegen seinen Versorger, so teilt er ggf. den Rückzahlungsbetrag und sein Vorgehen auch dem Haus & Grund-Verein mit, damit dies den anderen Mitgliedern Vor- oder Nachteile als Informationen liefert. Werden mehrere Prozesse vor Ort in gleicher Sache geführt, verringert sich natürlich das Risiko einer komplexen Niederlage gegen den Versorger ganz beträchtlich.

H & G

Wohnungseigentümer benötigen häufig Zustimmung der Nachbarn

Das Leid vieler Wohnungseigentümer liegt darin begründet, dass sie, obgleich sie in ihren eigenen vier Wänden leben, nicht alles ohne nachbarschaftliche Zustimmung entscheiden dürfen.

Im vorliegenden Fall ging es um das Aufstellen einer Trennwand auf dem Balkon, den ein Nachbar nicht dul-

den wollte. Und auch nicht muss, wissen ARAG Experten. Durch die Wand wurde der bislang offene und weiträumige Charakter des Balkons verändert. Zudem stellt die Trennwand eine bauliche Veränderung dar und bedarf daher der Zustimmung der Miteigentümer (LG Itzehoe, Az.: 1 S (W) 1/07).

Sonnenenergie: Zunahmen bei der solarthermischen Nutzung von Solarenergie

Bei der solarthermischen Nutzung der Sonnenenergie wird die Strahlung direkt in Wärme umgewandelt. In der Solarthermie wird die thermische Energie der Sonnenstrahlung, das heißt die Wärme, nutzbar gemacht. Es gibt dabei verschiedene Wege, die Solarenergie zu verwerten. Die passive Nutzung von Solarenergie in der Architektur wird schon seit der Antike praktiziert.

Dabei erwärmt die Sonne direkt, ohne die Hilfe von Maschinen, ein Gebäude. Das kann zum Beispiel durch die Wärmedämmung eines Gebäudes, bei der die Solarenergie die Dämmschicht durchdringen kann, und so die Mauern des Gebäudes erwärmt, geschehen.

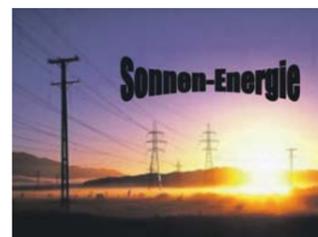
Für eine optimale solarthermische Nutzung spielt sowohl die Ausrichtung des Hauses als auch die Größe und Lage der Fenster oder die Qualität der Isolierung eine wichtige Rolle.

Durch den geschickten Einsatz der Solarenergie in der Architektur kann man also einen Großteil der Heizkosten und auch eine Menge Stromkosten einsparen.

Aktive Nutzung der Solarenergie

Eine aktive Nutzung liegt vor, wenn Absorberflächen die Solarenergie sammeln und diese zu einem Wärmespeicher übertragen wird. Die Speicherung der Energie geschieht mit Hilfe von Kollektoren, die eine Flüssigkeit enthalten die Wärme speichert. Zudem enthalten sie meistens ein Frostschutzmittel, und einen Schutz vor dem Überhitzen.

Bei extrem hohen Temperaturen stellen die meisten Kollektoren die Arbeit ein. Kollektoren haben heute meist einen Wirkungsgrad von um die 70 Prozent, das bedeutet circa 70 Prozent der auf die Oberfläche



auffindenden Solarenergie werden in nutzbare Wärme umgewandelt.

Nutzbare Energieformen

In privaten Haushalten wird die so gesammelte Wärme vor allem zur Beheizung von Wasser und zur Erwärmung der Raumluft benutzt. In der Industrie wird die aus Solarenergie gewonnene Wärme oft noch in andere Energieformen (zum Beispiel chemische Energie, elektrische Energie oder mechanische Energie) umgewandelt, bevor sie genutzt wird.

Durch Solarenergie betriebene Kältemaschinen werden z. B. zunehmend auch als Klimaanlage für große Gebäude eingesetzt.

In Solarkraftwerken werden die Sonnenstrahlen durch Spiegel gebündelt, dabei können Temperaturen bis über 1.300 Grad Celsius entstehen. Die gespeicherte Energie wird dann in elektrische Energie umgewandelt und kann so auch über weite Strecken übertragen werden (siehe Bild).

Diese Sonnen-Kraftwerke sind aber nur für Gegenden mit vorwiegend sonnigen Tagen im Jahr sinnvoll. So gibt es derartige Solaranlagen zum Beispiel im spanischen Andalusien oder am Rand der Sahara in Nordafrika. Diese Nutzungsformen werden in der Perspektive aufgrund der hohen Energiepreise eine wesentlich größere Rolle für uns in Norddeutschland spielen.

H & G M-V

IM LANDESVERBAND HAUS & GRUND MECKLENBURG-VORPOMMERN ORGANISIERTE MITGLIEDSVEREINE

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

Haus & Grund-Vereine in M-V	Vorsitzende/r	Telefon	Wann/Sprechzeiten	Wo
Anklam	Holger Krüger	0 39 71/24 31 30	2. und 4. Di im Monat 16–18 Uhr	17389 Anklam Pasewalker Allee 23
Boizenburg	Jens Prötzig	03 88 47/5 45 26	1. Fr im Monat 19–21 Uhr	19258 Boizenburg Schützenstraße 7
Friedland	Norbert Räh	03 96 01/2 16 60	Di 9–12 und Do 9–12 + 13–17 Uhr (o. tel. Ver.)	17098 Friedland Marienstraße 17
Graal-Müritz	Hansjörg Seidel	03 82 06/14 609	Termine nach telefonischer Vereinbarung	18181 Graal-Müritz Zur Koppenheide 66
Greifswald	Eckehard Bürger	0 38 34/50 01 59	Mo 17–18 Uhr	17489 Greifswald Wiesenstraße 18
Hagenow	Günter Westendorf	0 38 83/72 22 71	1. Mi im Monat 17–18 Uhr (oder tel. Ver.)	19230 Hagenow Fritz-Reuter-Straße 11
Malchow	Frank Eckstein	03 99 32/1 39 53	Termine nach telefonischer Vereinbarung	17213 Malchow Kurze Straße 23
Neubrandenburg	Jens Arndt	03 95/4 21 17 49	2. Mo im Monat 17–19 Uhr	17033 Neubrandenburg Südbahnstraße 17
Neustrelitz	Ursula Peukert	0 39 81/20 62 64	Termine nach telefonischer Vereinbarung	17235 Neustrelitz Louisenstraße 18
Parchim	Manfred Paßgang	0 38 71/26 51 84	Di 16–18 Uhr (oder tel. Vereinbarung)	19370 Parchim August-Bebel-Straße 1
Ribnitz-Damgarten	Margrid Parr	0 38 21/81 29 76	Mo-Fr 8–16 Uhr	18347 Ribnitz-Damg. Lange Straße 86
Rostock	Bernd Läufer	03 81/45 58 74	Mo 17–19 und Do 10–12 Uhr	18057 Rostock Wismarsche Straße 50
Schwerin	Monika Rachow	03 85/5 77 74 10	Mo 18–19 und Mi 14–17 Uhr	19053 Schwerin Heinrich-Mann-Straße 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 Straße 25 c
Waren	Özden Weinreich	0 39 9 1/6 43 00	Termine nach telefonischer Vereinbarung	17192 Waren Sankt-Marcus-Straße 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-Straße 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-Straße 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 Bosselmannstraße 11a
Rostock Hausverwaltung	Regina Vietinghoff	03 81/4 90 00 26	Termine nach telefonischer Vereinbarung	18057 Rostock Wismarsche Straße 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

Alle Monatsausgaben dieser Zeitung können Sie im Internet unter

www.hugmv.de

in der Rubrik Verbandszeitung als PDF-Dokument herunterladen.