

Dr. Kornemann auf dem Landesverbandstag im Schloss Klink

Bilanz über seine geleistete Arbeit zog der Vorstand von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern am 9. Mai vor den Delegierten aus den Haus & Grund-Ortsvereinen des Landes. Wiedergewählt wurden mit großer Mehrheit alle bisherigen Mitglieder des geschäftsführenden Vorstandes sowie der Präsident Heinecke. Für die Arbeit der neuen Revisionskommission des Landesverbandes Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern wurden einstimmig zwei neue Mitglieder gewählt.



Der Präsident des Zentralverbandes Haus & Grund Deutschland, Dr. Rolf Kornemann während seiner viel beachteten Rede im Schloss Klink.

Als Ehrengast des Verbandstages nahm der Präsident des Zentralverbandes Haus & Grund Deutschland, Dr. Rolf Kornemann teil. Über seinen Vortrag vor dem Gremium des Landesverbandes möchten wir sie informieren.

Haus & Grund sollte sich stärker auf die Zukunft ausrichten

Dr. Kornemann sprach in seinem Vortrag zunächst über die Frage: „Wie entwickelt sich Haus & Grund in den nächsten 15 bis 20 Jahren“? Klar ist uns allen, dass nur eine starke Organisation wie Haus & Grund dazu prädestiniert ist, in Deutschland die Rechte des privaten Eigentums als Ganzes zu unterstützen. Denn bundespolitisch ist nach wie vor kaum ein Wille zu erkennen, das Mietrecht zu modernisieren oder die Bedingungen der Existenz von Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern besser zu schützen. Besonders fatal: Die unlängst durchgeführte gesetzliche Streichung der Eigenheimzulage. Dieses hemmt das bislang

bewährte Potenzial der bodenständigen Menschen in Deutschland zur Bildung von eigenem Haus- und Wohnungseigentum. Auch die zweifelhafte Reform der Erbschaft- und Schenkungsteuer wird künftig das Privateigentum noch stärker belasten. Der Zentralverband Haus & Grund Deutschland hat sich nach den Aussagen Kornemanns „mit enormem Einsatz gegenüber der Bundesregierung“ eingebracht, um die nachteiligen Bedingungen für Eigentümer zu vermindern. „Es kann nicht sein, immer neue Steuern für bereits versteuertes Eigentum zu erheben.“

Künftig muss es seiner Meinung nach auch zu einer stärkeren finanziellen Einbeziehung der Mieter in die Bereiche der energetischen Sanierung kommen. Denn letztlich profitieren ja die Mieter durch Kosteneinsparungen, wenn ihre Wohnungen energetisch saniert bzw. modernisiert werden.

Eigentümer müssen sich auf neue Situation einstellen

Einen breiten Bereich nahm das Thema des Leerstandes von Wohnungen bei privaten Eigentümern in den neuen Bundesländern ein. Dr. Kornemann verwies in diesem Gebiet insbesondere darauf, dass alte Menschen so lange wie möglich in ihrer eigenen Wohnung bleiben können sollten. Dazu wäre es bundesweit notwendig, dass eine stärkere Förderung der altengerechten Umgestaltung von Wohnraum erfolgen müsste. Besonders die älteren Eigentümer, die sich hier stärker mit einbringen möchten, treffen z. B. häufig auf massive Bedenken und Regulative von Banken, da angeblich „alte Eigentümer“ nicht mehr ausreichend kreditwürdig sind.

Zunehmende Gefahr für das Privateigentum

Zunehmende Gefahr für das Privateigentum

Auch diejenigen, die sich Immobilien als privates Eigentum für ihre Altersversorgung angeschafft haben, fürchten zunehmend um die Zukunft. Längst haben einige politische Parteien ein Auge darauf geworfen, wie das Privateigentum noch stärker beschnitten werden könnte. Daraus resultiert nach Ansicht des ZV-Präsidenten eine zunehmende Gefahr für den

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern

Eigentümerschutz-Gemeinschaft der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer



Gemeinsam Interessen vertreten

soliden Erhalt des Privateigentums in Deutschland. Einer der Gründe für die Geldgier des Bundes ist die zunehmende Verschuldung der deutschen Gesellschaft. Künftig ist Deutschland mit ca. 2 Billionen Euro verschuldet. Es besteht bereits jetzt im finanziellen Sektor eine gewisse staatliche Ohnmacht, denn für diesen Schuldenberg der Bundesrepublik Deutschland müssten ihre Einwohner praktisch ca. 350 Jahre mit Rückzahlungslasten belegt werden. Auch dies ist ein Grund, das die Bundesregierung zu gern eine neue Vermögenssteuer umsetzen möchte.

Unsere Organisation Haus & Grund will daher als vornehmste Aufgabe weiterhin dafür eintreten, dass private Eigentum unserer Mitglieder konsequent zu schützen. Die Haus- und Wohnungseigentümer dürfen nicht diejenigen sein, welche einseitig

die enormen Schulden der Nation zu begleichen haben.

Haus & Grund „fit machen für das neue Jahrhundert“

In Zukunft muß die Organisation Haus & Grund noch mehr neue Wege erschließen, um besonders die jungen Menschen als Mitglieder zu erreichen. Unsere Vereine müssen künftig daher mehr bieten, als die reinen Rechts- und Steuerberatungen für Mitglieder. Besonders die elektronischen Medien sollten künftig noch stärker in die Mitgliederwerbung und Mitgliederbindung einbezogen werden. Er bat daher um die Unterstützung aller Vorstände der Haus & Grund-Ortsvereine und die Mitglieder des Landesverbandes Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern um konstruktive Hinweise zur Verbesserung der Arbeit unseres deutschlandweit agierenden Verbandes.

BERICHT DES PRÄSIDENTEN ZUM LANDESVERBANDSTAG 2009 VON HAUS & GRUND M-V

Sehr geehrte Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer, liebe Gäste,

dieser vor den Delegierten gehaltene Bericht bezieht sich auf die Wahlperiode 2008/09 des Landesverbandes Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern, der Zeit seit unserem letzten Landesverbandstag auf Schloss Mellenthin.

Die Mitgliederzahlen des gesamten Landesverbandes sind konstant, d. h., bemessen von Anfang zweites Halbjahr 2008 zu den Meldungen für das erste Halbjahr 2009 hat sich die Mitgliederzahl von 2.545 auf 2.550 erhöht. Den größten Zuwachs hatte Stralsund von 209 auf 221, Hagenow von 62 auf 69, den größten Mitgliederschwund hatte Neubrandenburg von 143 auf 135. Diese Zahlen ergeben sich aus den Meldungen der Vereine für den Verbandsbeitrag.

Großen Raum nahmen die innerverbandlichen Auseinandersetzungen über den Standpunkt zum Schornsteinfegerhandwerk ein. Eine extra hierfür gegründete Kommission konnte keinen Kompromiss herbei führen, so dass eine einheitliche Stellungnahme als Verband nicht möglich war und ist. Es wurde zwar auf der Gesamtvorstandssitzung in Stralsund empfohlen, dass von den Ortsvereinen bei Anforderung von Stellungnahmen seitens des Wirtschaftsministeriums jeweils Stellungnahmen zu den Einzelkriterien eingeholt werden sollen, dies hat sich in der Praxis jedoch als unrealistisch erwiesen. Grund hierfür sind unter anderem die kurzen Stellungnahmefristen zum Teil nur von einer Woche, die das Ministerium vorgegeben hatte. Da ich als Präsident und der geschäftsführende Vorstand als solcher öffentlich nicht die eigene Meinung, sondern einen gemeinsamen Standpunkt des Verbandes zu vertreten haben, ein solcher gemeinsamer Standpunkt aber zu keinem Zeitpunkt existiert hatte, ist seitens des Landesverbandes die schriftliche An-

hörung nicht vollzogen worden. Die Anhörungen für die Bundesgesetzgebung finden ohnehin in Berlin statt und werden vom Zentralverband regelmäßig wahrgenommen. Die dortigen Standpunkte werden durch Mehrheitsbeschlüsse erarbeitet. Solche Beschlüsse sind bei uns im Landesverband jedoch nicht zu Stande gekommen. Auch in der Landesverbandszeitung ist es hierbei zu heftigen Auseinandersetzungen gekommen, insbesondere zu erheblichen Kritiken gegenüber der Meinungen des Ehrenpräsidenten Herrn Mantik und mir als Verbandspräsidenten gegenüber – ausnahmslos durch die Herren Herfurth, Murczynowski und dem Vorsitzenden des Vereins Haus & Grund Stralsund, Herrn Pergande, im Namen des Stralsunder Vereins.

Es ist zuzugestehen, dass die kurzen Stellungnahmefristen des Wirtschaftsministeriums zu monieren sind, allerdings muss der Landesverband ein anderes Procedere finden zur Klärung dieses Problems. Bei all diesem Aufwand ist nämlich zu beachten, dass die Schornsteinfegerkosten bei den Betriebskosten nur drei bis fünf Prozent betragen und auf anderen Gebieten Kostensteigerungen zu verzeichnen sind bis zu dreißig oder vierzig Prozent. Bei der Auseinandersetzung über das Schornsteinfegerhandwerk dürfen wir die eigentlichen Kostentreiber nicht aus den Augen verlieren. Ich habe das mir zugegangene Konglomerat von Schreiben zu diesem Thema auslegen lassen, damit sich jeder ein Urteil über die Vorgänge selbst erlauben kann.

Als Präsident des Landesverbandes vertrete ich die Ansicht, dass wir uns mehr in die allgemeine Politik zur Wahrnehmung der Interessen unserer Mitglieder einmischen müssen. Wer unsere Landesverbandszeitung in den letzten Monaten gelesen hat, wird feststellen, dass ich dieses Medium benutzte, um unseren Politikern klar zu machen, dass wir – „so blöd, wie wir verkauft

werden sollen“ – nicht sind. Unsere Zeitung wird von vielen Landespolitikern gelesen. Ich wurde von Mitgliedern bei Gelegenheit und insbesondere auch bei den Rechtsberatungen, die sich telefonisch zwischenzeitlich schon nicht mehr auf Schwerin, sondern über das gesamte Bundesland ausweiten, daraufhin angesprochen.

Ich möchte auch in Zukunft dafür sorgen, dass wir uns entsprechend unseren Möglichkeiten diesbezüglich wahrnehmbar artikulieren. Hierfür sind auch Veranstaltungen und dabei zu führende Gespräche zu nutzen. Ich habe den Landesverband auf vielfältigen Veranstaltungen repräsentiert, damit wir öffentlich besser wahrgenommen werden. Dies waren unter anderem:

- Jahresempfang der Industrie- und Handelskammer, wobei hierzu in der Schweriner Volkszeitung Fotos veröffentlicht wurden unter Benennung meiner Vertretung für den Landesverband und der der Frau Rechtsanwältin Monika Rachow für Haus und Grund Schwerin
- Jahresempfang der FDP des Landes Mecklenburg-Vorpommern
- Politischer Aschermittwoch der CDU, die Landesverbandszeitung hatte hierüber berichtet
- Teilnahme und kurze Rede bei der Jahresinnungsverammlung der Schornsteinfeger mit Kurzgespräch mit dem neuen verantwortlichen Ministerialdirigenten beim Wirtschaftsministerium Herrn Saur
- Weitere Berufung, wie schon seit mehreren Jahren, in der Enteignungskommission der Landesregierung
- Teilnahme an Jahresmitgliederversammlungen und thematischen Mitgliederversammlungen in den Vereinen Hage-

now und Usedom auf deren Bitte hin.

Bei dieser Gelegenheit möchte ich nochmals für den geschäftsführenden Vorstand und mich anbieten, dass wir auf Anforderung weiterhin, sofern die Delegierten uns weiterhin ihr Vertrauen aussprechen sollten, in diese Richtung weiter wirken werden. Herr Dollries hatte an Vereinsversammlungen teilgenommen, u. a. in Hagenow und Herr Kowalski auf Bitte des Schweriner Vereins einen hervorragenden Vortrag gehalten. Ich möchte betonen, dass der Landesverband die Fahrtkosten der Referenten zu den Versammlungsorten bzw. für das Halten von Vorträgen in den Vereinen übernimmt.

- Insbesondere das Telefonforum bei der Schweriner Volkszeitung, wo ich für den Landesverband, Frau Rechtsanwältin Rachow für den Verein Schwerin und zwei Vertreter des Mieterbundes mietrechtliche Fragen beantwortet hatten mit einer halbseitigen Veröffentlichung und Fotos am nächsten Tage, erhöhte den Bekanntheitsgrad von Haus und Grund wiederum erheblich
- Zweimalige Teilnahme am Stammtisch des IVD in Rostock, wobei insbesondere der Mietvertrag des Landesverbandes für Mecklenburg-Vorpommern erläutert wurde, was zu einer erheblichen Steigerung der Verkaufszahlen führte. So konnten seit November 2008 bis 30.04.2009 bereits ca. 2700 Mietverträge von den 3500 in November 2008 gedruckten Exemplaren verkauft werden.
- Der Ehrenpräsident Herr Mantik, als Mitglied des Rundfunkrates des NDR, hatte am 2. April 2009 ein Treffen für die Chefs Norddeutscher Haus & Grund-Landesverbände mit den Programmdirektoren des NDR für Hörfunk und Fernsehen in Hamburg, Rothenbaumchaussee, organisiert. Für un-

seren Landesverband konnten dort neue Kontakte geknüpft werden. Es soll zukünftig insbesondere die Zusammenarbeit mit dem NDR-Landesfunkhaus in Schwerin auf breiterer Basis ausgebaut werden.

- Im Dezember 2008 erhielt ich für den Landesverband eine Einladung des Ministeriums für Verkehr, Bau und Landesentwicklung M-V zu einem Werkstattgespräch unter dem Motto „Initiative Innenstadt – Private mit ins Boot“. Diskutiert wurden hier neue Wege in der Städtebauförderung zur Gunsten privater Bauherren bei Sanierung und Modernisierung in der Innenstadt. Teilnehmer waren weiterhin der Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen, der Deutsche Mieterbund M-V, Vertreter großer Wohnungsbaugesellschaften und Vertreter des Bauministeriums sowie des Förderinstituts.

Dass in der großen Politik nicht alles beim Besten liegt, ist wohl bekannt. Ich habe schon in mehreren Artikeln darauf hingewiesen und werde es immer wieder sagen: Wir dürfen uns eine weitere Ausplünderung durch zügellose Geldverschwendung des Staates nicht widerstandslos gefallen lassen. Ich hatte schon mehrfach betont, dass unsere Urnen und Urnenkel die Leidtragenden der Milliarden und Billionen Euro an Ausgaben noch sein werden, die der Staat derzeit zügellos vornimmt.

Die neuste Maßnahme die sich Berlin ausdenkt, solle eine so genannte Badbank sein. Die Banken dürfen ihre Milliarden hohen Verlustpapiere in diese Bank auslagern und bekommen vom Staat werthaltige Schuldverschreibungen dafür. Eigentümer der Badbank ist der Steuerzahler, also Sie und ich. Das hindert die Banken aber nicht daran, Eigentümern die aufgrund der akuten wirtschaftlichen Lage ihren Kreditverpflichtungen nicht mehr nachkommen können, den Hahn

abzudrehen. Nicht nur, das wir mit unseren Steuern abermals die Banken retten sollen, sondern die gleichen Banken die von unserem Geld leben sitzen uns gleichzeitig als Gläubiger im Nacken. Hintergrund dieser Badbank ist aber auch ein ganz anderer. Die größten Wackelkandidaten sind einige Landesbanken, die ihre jeweiligen Bundesländer fast an den Rand des Ruins bringen, so Hamburg und Niedersachsen mit der HSH-Nordbank. Die Landesfürsten wollen mit dieser Badbank ihre Landeshaushalte entlasten und schieben den „Schwarzen Peter“ dem gesamtdeutschen Steuerzahler durch die vom Bund zu tragende Badbank zu. Natürlich gilt dies auch für die Privatbanken. Die Gewinne sind also privatisiert und die Verluste werden sozialisiert für den Steuerzahler. Dies ist ein Verfahren, dass einfach nicht mehr widerspruchslos hingenommen werden darf. Auch die Artikulierung dieser wahnwitzigen Politik ist unsere Aufgabe, denn wir bodenständige Haus- und Grundeigentümer können nicht wie die Industrie mit ihrer Produktion, mit unseren Häusern auswandern, wenn es hier ungemütlich wird.

Bedenken wir dieses insbesondere bei den vielen Wahlen in unserem Superwahljahr 2009. Wir wollen gemeinsam für den Schutz des privaten Eigentums weiterhin arbeiten und uns gegen die Ausplünderung des privaten Eigentums durch Steuererhöhungen wehren. In einigen Städten sind die Grundsteuererhöhungen bereits erhöht worden, so auch in Schwerin. Ich denke, dass dies unsere eigentlichen Kriegsschauplätze sein sollten. Auch können wir nicht zulassen, dass zügellos energiepolitische Forderungen zu Lasten des privaten Hauseigentums seitens der Politik aufgestellt werden und gleichzeitig mietrechtspolitische Restriktionen erlassen werden – unter anderem durch eine kaum noch nachvollziehbare Rechtsprechung.

IHR LUTZ HEINECKE

Konsequenzen aus dem Vortrag des ZV-Präsidenten Dr. Kornemann für organisierte Eigentümer in Mecklenburg-Vorpommern

Strategische Konsequenzen

1. Haus & Grund als Marke sollte sich sowohl innerhalb der Landes – als auch auf kommunaler Ebene klarer und vor allen Dingen mit der Marke „Haus & Grund“ landeseinheitlich positionieren

2. die Unverwechselbarkeit unserer markenrechtlichen Eintragung „Haus & Grund“ mit seinem Logo sollte unabhängig von regionalen Begehrlichkeiten zielorientiert weiter umgesetzt werden

3. die leichte Auffindbarkeit von Haus & Grund-Vereinen vor Ort durch Angebote von Ansprechpartnern in Telefonbüchern, Veröffentlichungen in den „Gelben Seiten“, den Printmedien sowie im Internet würden mit Markennamenklarheit wesentliche Kriterien zur Stärkung des Verbandes Haus & Grund bilden

Nur Qualität vor Ort schafft Mitgliederbindung

Besonders die Qualitätskriterien der meist ehrenamtlich agierenden Haus & Grund-Vereinsvorstände und Berater für Mitglieder spielen für die weitere Mitgliederbindung eine wesentliche Rolle. Dabei werden Kriterien wie Aktualität in der Sache, Relevanz bei den Hilfen aber vor allem die Akzeptanz von Beratungen wesentliche Bindungskriterien für künftige Mitglieder sein. Haus & Grund kann diese kommunikativen Ziele vor Ort nur dann erfüllen, wenn markengebunden übereinstimmende Kriterien umgesetzt werden. Unsere Haus & Grund-Mitglieder in den Vereinen sollten von ihren Vereinsvorständen konsequent die Umsetzung der jähr-

lich in denen Jahreshauptversammlungen vorgestellten Jahresplanungen einfordern. Dabei sollten die Ziele klar abgesteckt sowie die Ergebnisse stets konkret und messbar vor den Mitgliedern abgerechnet werden. Weiterhin besteht die Frage, ob unsere Mitglieder in den Vereinsveranstaltungen nach Rechenschaftsberichten des Vorstandes ausreichend zu Wort kommen. Hier spielt es eine wesentliche Rolle, ob die Vorstände Einwendungen – aber auch Wahrnehmungen von Mitgliedern bei ihrer Arbeit für das jeweils kommende Jahr konkret und abrechenbar gestalten.

Wo steht Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern heute?

Der Landesverband Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern hat auf dem Verbandstag 2009 in Klink u. a. seine neue Internetplattform vorgestellt. Der besondere Dank gilt hier dem Vizepräsidenten Thomas Kowalski (Bild) aus Rostock, der ehrenamtlich in einer umfassenden Überarbeitung die Haus & Grund-Präsentation für das Internet ausgeführt hat. Bei seiner Präsentation der neuen Seiten im Internet stellten die Delegierten des Landesverbandestages fest, dass die Bedeutung des Internets – parallel mit der Verbandszeitung – zukünftig mit den im Vordergrund der öffentlichen Arbeit, zumindest jedoch der öffentlichen Kommunikation stehen wird. Wichtig sind auf den Seiten unserer Haus & Grund-Ortsvereine im Internet besonders die Inhalte und Angaben, denn einige Ortsvereine haben scheinbar 20 Jahre nach der Wende außer ihrer Anschrift kaum weitere Inhalte zu veröffentlichen. Allein diese Tatsache



spricht Bände! Die Vereinsvorstände sollten bei der Kommunikation verstärkt auf Regionalität, Glaubwürdigkeit, Aktualität, Verständlichkeit, Relevanz, Transparenz und Verlässlichkeit ihrer Inhalte achten. Interessierte Mitglieder sollten sich bei ihren Vorständen melden, um in den Haus & Grund-Ortsvereinen mitzuarbeiten, damit ihre Stadt oder die Region auch im Internet würdig in die große Familie des Landesverbandes Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern mit eingebettet werden kann.

Selbstverständlich haben diese allgemeinen Aussagen in Auswertung des Landesverbandestages 2009 keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Es würde ausreichen, wenn diese lediglich als Anregung genutzt werden, damit in den Haus & Grund-Vereinen mit den Mitgliedern über diese Thematik überhaupt diskutiert wird. Nur als starke Eigentümerschutz-Gemeinschaft könnten regional die besten Lösungen erreicht werden. Dabei sollte z. B. im Internet jeweils die Benutzerfreundlichkeit für alle Altersgruppen und Bildungsschichten ein wesentliches Kriterium der Gestaltungen des Forums der Haus & Grund-Vereine bleiben.

Menschen im Nordosten leben von der Hand in den Mund

Sie arbeiten zwar länger, verdienen aber weniger und wandern weiterhin ab

Die konjunkturelle Lage hat sich in Mecklenburg-Vorpommern 2008 nach Angaben des Statistischen Amtes gegenüber dem Vorjahreszeitraum infolge der Finanz- und Wirtschaftskrise weiter eingetrübt.

So stieg das Bruttoinlandsprodukt als umfassender Ausdruck der im Inland erbrachten wirtschaftlichen Gesamtleistung nur noch um 1,2 Prozent. Die Arbeitsproduktivität (Bruttoinlandsprodukt je Erwerbstätigen) stieg 2008 preisbereinigt um 0,6 Prozent, die gesamtwirtschaftliche Produktivität erreichte lediglich 79,3 Prozent des gesamtdeutschen Niveaus. Statt einer Angleichung der durchschnittlichen Bruttolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer zu erreichen, sind diese 2008 auf 77,9 Prozent des bundesdeutschen Niveaus zurückgegangen. Die Einwohner des Landes verfügten auch weiterhin über das niedrigste Pro-Kopf-Einkommen aller Bundesländer. Die durchschnittlichen Bruttolöhne und -gehälter waren in Mecklenburg-Vorpommern auch 2008 mit 21.631 Euro je Arbeitnehmer erneut bundesweit die niedrigsten. Sie erhielten nur noch 77,9 Prozent des üblichen gesamtdeutschen Durch-



schnittslohns. 15,7 Prozent aller Arbeitnehmer waren nur geringfügig beschäftigt bzw. in so genannten Ein-Euro-Jobs tätig. Die durchschnittlichen Bruttolöhne und -gehälter der Arbeitnehmer betragen in der Gesamtwirtschaft Mecklenburg-Vorpommerns 2008 15,63 Euro je Stunde, das waren 76,2 Prozent vom Bundesdurchschnitt. Die Stundendurchschnittslöhne waren somit von allen Bundesländern am niedrigsten.

Je Einwohner lag das verfügbare Einkommen der privaten Haushalte durchschnittlich nur bei 14.610 Euro (Deutschland: 18.411 Euro), die für Konsumausgaben und zum Sparen zur Verfügung standen. Das verfügbare Einkommen gibt Einblick in die monetäre Situation der privaten Haushalte einer Region.

Die Arbeitslosenquote – bezogen auf abhängige zivile Erwerbspersonen – betrug im Jahresdurchschnitt 2008 im Land 15,5 Prozent (2007: 18,1 Prozent) und lag damit über dem Durchschnitt der neuen Bundesländer (14,7 Prozent; alte Länder: 7,2 Prozent; Deutschland: 8,7 Prozent).

Das sich die entsprechend schwachen finanziellen Ausstattung der Haushalte negativ auf die Zahlungsmoral der Mieter in Mecklenburg-Vorpommern negativ auswirkt, ist aufgrund der Einkommen leicht nachvollziehbar. Zudem bleibt es bei der hohen Abwanderungsquote aus dem Land, was wiederum trotz Rückbau im kommunalen Wohnungsbestand zu einem höheren Wohnraumleerstand bei den Privataniern in Mecklenburg-Vorpommern führt.

Zum Tagungsort Schloss Klink

Traditionell wählte der geschäftsführende Vorstand des Landesverbandes Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern auch in diesem Jahr als Tagungsort für den Landesverbandstag ein Schloss in unserem schönen Land aus. Dieses Mal ging es für die Delegierten nach Klink an die Müritz, um dort in würdiger Umgebung zu tagen. Über diesen historisch wertvollen Baukomplex möchten wir sie hier kurz informieren.



Schloss Klink: Eine beeindruckende Kulisse am Ufer der großen Müritz.

Historisches zum Schloss Klink

Es wurde 1898 von Arthur und Hedwig (geb. Borsig) von Schnitzler in Anlehnung an die französischen Loire-Schlösser, nach den Plänen des Architekten Grisebach (Berlin) erbaut. Bis 1945 blieb das Schloss im Besitz der Familie des uns auch aus dem „Schwarzen Kanal“ des DDR-Fernsehens bekannten Schmuddelmoderators Karl Eduard von Schnitzler.

Ab 1965 übernahm der VEB Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Neubrandenburg die Rechtsträgerschaft über „Schloss und Flur“. 1971 wurde daraus das „Schulungs- und Erholungsobjekt Schloss Klink“ mit 40 Zimmern für über 100 FDGB-Urlauber eröffnet. Nach 1990 wurde der Rechtsträger

einigungsbedingte Sonderaufgaben Berlin) führte nun ein Investorentauschverfahren durch. Hieran beteiligten sich 24 Interessenten mit unterschiedlichsten Konzepten.

Schloss Klink erstrahlt in altem Glanz

1996 erhielten Ernst Walloschke und sein Sohn nach einer gemeinsamen Entscheidung von BvS und Gemeinde Klink den Zuschlag für ein Hotelprojekt, denn die Familie hatte bereits in Groß Plasten (Kreis Müritz) ein Schloss restauriert, als Hotel entwickelt und in Betrieb genommen. Am 30. September 1997 begannen dann die Arbeiten für den 1. Bauabschnitt: Restaurierung und Umbau von Schloss Klink. 1997 verstarb Walloschke sen. im Alter von fast 69 Jahren. Seine Witwe erklärte, dass sie und Ihre Kinder das Projekt im Sinne des Verstorbenen fortführen würden. Seit 1998 erstrahlt nun das Schloss Klink wieder im neuen Glanz.

Das Schloss Klink hat die Vorstände sowie Delegierten von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern während der Tagung rundum gut betreut. Dafür möchten die Teilnehmer des Verbandstages 2009 den Eigentümern von dieser Stelle aus noch einmal herzlich danken.

Jahreshauptversammlung 2009 bei Haus- und Grund Greifswald e. V.

Am 27.04.2009 fand die Jahreshauptversammlung der Greifswalder Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer statt, in der auch der Vorstand neu gewählt wurde. Zur Wahl standen die Herren des alten Vorstandes bis auf Herrn Uhlig, der aus gesundheitlichen Gründen nicht mehr kandidierte.

Der Vorsitzende des Vereins, Herr E. Bürger, würdigte die Arbeit des scheidenden Vorstandsmitglieds Herrn Uhlig. Leider konnte Herr Uhlig nicht anwesend sein. Auch von dieser Stelle aus möchten wir ihm nochmals herzlichen Dank für seine jahrelange Vorstandsarbeit im Greifswalder Vorstand sagen.

In der Diskussion nach dem Rechenschaftsbericht des Vorstandes wurde deutlich, dass es in der Region noch viel zu tun gibt. Insbesondere bei der Mitgliederwerbung sowie eine stärkere Präsenz des Vereins bei der



Kommunalpolitik. Eine besondere Würdigung durch die Vereinsmitglieder fand die Vereinszeitung, die sehr informativ und interessant gestaltet wird.

Der neu gewählte Vorstand von Haus & Grund Greifswald setzt sich wie folgt zusammen: Vorsitzender bleibt Herr E. Bürger, sein Stellvertreter ist Herr Mews, Schatzmeister Herr Dr. Koebe, PR-Beauftragter Herr Ziola, Besit-

zer Herr RA Shea und Herr Ladwig. Geschäftsführer des Vereins bleibt unser bewährter Herr Zersch. Im Anschluss an die Wahlen wurde der diesjähriger Vereinsausflug besprochen sowie die Vorbereitung des nächsten Stammtisches mit dem Thema „Erneuerbare Energien“ beraten.

HAUS- UND GRUND GREIFSWALD E.V.
PR-INGO ZIOLA

Kommunalwahlen in Mecklenburg-Vorpommern am 7. Juni 2009

Liebe Leserinnen und Leser,

am 7. Juni 2009 finden nach Angaben des Innenministeriums die nächsten Kommunalwahlen in Mecklenburg-Vorpommern – parallel zu den Wahlen zum Europaparlament – statt.

Parteien und Wählergemeinschaften haben inzwischen die Aufstellung ihrer Kandidaten erledigt. Man erkennt die Verschiebung in fast jeder Straße des Landes, wenn man allgegenwärtig von zweidimensionalen „freundlichen Grimassen“ angelehnt wird. Die fünfjährige Wahlperiode der 2004 gewählten Kommunalvertretungen ist demnächst abgelaufen.

Am Wahlsonntag stimmen die Einwohner über die ehrenamt-

lichen Bürgermeister sowie die Zusammensetzung der Gemeindevertretungen sowie Kreistage ab. Fast 1,7 Millionen Einwohner sind in Mecklenburg-Vorpommern wahlberechtigt. Bei Kommunalwahlen können jetzt die junge Leute bereits ab 16 Jahren ihre Stimme abgeben.

In Anbetracht der schwierigen wirtschaftlichen Lage wird es besonders für Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Mecklenburg-Vorpommern darauf ankommen, genau zu prüfen, wo sie ihre Wahlkreuzchen setzen und wer in den kommenden Jahren vor Ort bzw. in der EU das Sagen haben wird.

Wichtig wird im Land vor allem die Schaffung von sicheren Arbeitsplätzen sein, denn im Falle

einer leidigen Arbeitslosigkeit trifft es Eigentümer und Vermieter in jedem Fall – wenn sie selber den Job verlieren, oder ihre Mieter arbeitslos werden und sich nicht mehr die Wohnmieten leisten können.

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern: Gehen Sie auf alle Fälle wählen, allein schon um zu verhindern, dass sich zunehmend mehr Nazis in die kommunalen Ämter oder gar in das Europäische Parlament einnisten können.

Übrigens: Nicht jetzt, sondern erst im Herbst 2011 wird die nächste Landtagswahl in Mecklenburg-Vorpommern stattfinden.

IHRE REDAKTION
H&G M-V

Erst nach Eintrag ins Grundbuch erfolgt Hausgeldzahlung

Erst wenn ein Wohnungseigentümer auch in das Grundbuch eingetragen ist, muss er das Hausgeld zahlen. So ein Urteil des Landgerichts Nürnberg-Fürth vom 17. Dezember 2008 (AZ: 14 S 7346/08).

Im verhandelten Fall erwarb ein Mann von seiner Mutter deren Eigentumswohnung. Nach Abschluss des Kaufvertrags trat der Käufer in die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) ein. Er vermietete die Wohnung und nahm Miete und Nebenkostenvorauszahlungen ein. In dieser Zeit wurde er weder als Eigentümer eingetragen, noch erfolgte die so genannte Lastenfreistellung – die Löschung etwaiger Lasten aus dem Grundbuch. Vier Jahre nach dem Kauf der Immobilie wurde der Kaufvertrag aufgehoben.

Die Eigentümergemeinschaft klagte daraufhin gegen den Mann auf Zahlung des Hausgeldes. Die Richter des Berufungsgerichts gaben jedoch dem ehemaligen Käufer Recht. Nur wer selbst als Eigentümer im Grundbuch eingetragen sei, sei in einer WEG zur Zahlung des Hausgeldes verpflichtet. Eine vertragliche Verpflichtung konnten die Richter darüber hinaus ebenfalls nicht erkennen, da nach ihrer Meinung die kaufvertraglichen Vereinbarungen – zu der auch die Verpflichtung zur Hausgeld-Zahlung gehörte – nur zwischen den Vertragsparteien wirke. Dies waren jedoch Mutter und Sohn, nicht aber die Wohnungseigentümergeinschaft.

Neues Vergaberecht – alte Beziehungsnetze?

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

nach jahrelangem Tauziehen um die Reform des Vergaberechts hat der Bundesrat am 13.02.2009 dem „Gesetz zur Modernisierung des Vergaberechts“ zugestimmt. Das neue Gesetz ist am 24. April in Kraft getreten. Danach hat ein Auftraggeber künftig die nicht berücksichtigten Bieter unverzüglich über den Namen des erfolgreichen Bieters und über die Gründe ihrer Nichtberücksichtigung konkret zu informieren.

Nach dem Willen des Gesetzgebers soll das Vergaberecht also vereinfacht, für den Bürger transparenter gestaltet und mit dem europäischen Recht in Einklang gebracht werden. Die Reform sieht für die Vergabebeteiligten wesentliche Änderungen der Vorschriften des 4. Teils des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen vor, der die Vergabe öffentlicher Bau-, Liefer- und Dienstleistungsaufträge regelt. Dennoch kommt es nach wie vor in einigen Kommunen in Mecklenburg-Vorpommern zu seltensamen Vergaben von Aufträgen und Genehmigungen. Haus & Grund möchte ja nicht unterstellen, dass einige „Regionalfürsten“ gezielt ihre persönlichen Favoriten bevorzugen oder gar individuelle Vorteile bei der Vergabe öffentlicher Aufträge einbeziehen.

Die Vergabe in Teil- oder Fachlosen war bisher für die Kommunen nur als relativ pauschale Sollvorschrift ausgestaltet. Zur

Verbesserung des Zugangs mittelständischer Unternehmen zu öffentlichen Aufträgen ist nun eine ausdrückliche und einklagbare Pflicht zur Losteilung eingeführt worden. § 97 Abs. 3 GWB schreibt nunmehr vor, mittelständische Interessen bei der Vergabe öffentlicher Aufträge vornehmlich zu berücksichtigen. Leistungen sind grundsätzlich nach Teillosen oder Fachlosen zu vergeben. Ausnahmsweise darf eine Gesamtvergabe nur noch erfolgen, wenn wirtschaftliche oder technische Gründe dies eindeutig erfordern. In der Praxis wird die Neuregelung daher wohl wenig Veränderungen mit sich bringen. Auch bisher musste der Auftraggeber bei einer Gesamtvergabe überzeugend darlegen können, dass diese aus wirtschaftlichen oder technischen Gründen gerechtfertigt ist. Aufgrund der gesetzlichen Verschärfung sollte auf die sorgfältige Dokumentation dieser Begründung künftig aber verstärkt geachtet werden.

Auch unsere bodenständigen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer sollten sich verstärkt in den Kommunen einbringen, um sich nachvollziehbar erklären zu lassen, weshalb einige Ämter im Land z. B. gerade in Denkmalschutzbereichen den Eigentümern unerklärliche Schranken auferlegen, auf der anderen Seite jedoch völlig vom regionalen Stadtbild abweichende Bauvorhaben auszeichnen und auch genehmigen. Es ist unseren Haus & Grundvereinsvorständen daher immer wieder nahe zu legen, sich über fach-



lich geeignete Haus & Grund-Vertreter selbst stärker kommunal mit einzubringen und sich bei kommunalen Vergabeverfahren über die rechtliche Korrektheit informieren zu lassen. Vertrauen ist gut – Kontrolle jedoch besser!

Wir sollten wissen, dass zum Wettbewerb um öffentliche Aufträge praktisch alle Unternehmen zugelassen sind, welche die nötigen Fachkenntnisse sowie die erforderliche wirtschaftliche und technische Leistungsfähigkeit mitbringen, um den öffentlichen Auftrag zu erfüllen. Der dafür allgemein verwendete Begriff der „Eignung“ wurde jetzt durch die Gesetzesreform signifikant erweitert. Nach der bis zuletzt umstrittenen Neuregelung des § 97 Abs. 4 Satz 2 GWB können für die Auftragsausführung nunmehr auch zusätzliche – an sich verga-

befremde – Anforderungen an den Auftragnehmer gestellt werden. Dies können insbesondere soziale, umweltbezogene oder innovative Aspekte sein. Als Beispiele für solche Sozialstandards sind auf europäischer Rechtsebene die Verpflichtung, Langzeitarbeitslose einzustellen, Ausbildungsmaßnahmen für Arbeitnehmer durchzuführen oder die Kernarbeitsnormen der Internationalen Arbeitsorganisation (IAO) einzuhalten, anerkannt.

Diese Kriterien müssen im sachlichen Zusammenhang mit dem Auftragsgegenstand stehen und sich aus der Leistungsbeschreibung ergeben. Die Neuregelung lässt noch viele Fragen offen – diese werden wohl nur durch die Rechtsprechung zu klären sein. Unzulässig bleibt insbesondere auch künftig die Forderung nach

Tariftreue-Erklärungen, die nach der Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes die Wettbewerbschancen ausländischer Unternehmen unzulässig einschränkt. Eine bisher im Vergaberecht bestehende Rechtsschutzlücke wird durch die neue Vorschrift des § 101 b Abs. 1 GWB geschlossen.

Bisher bestand bei Verstößen gegen die Ausschreibungspflicht die paradoxe Rechtslage, dass der Vertrag bei einer Vergabe ohne jede Beteiligung Dritter wirksam, bei Einbeziehung weiterer Bieter dagegen unwirksam war. Nach der Neuregelung ist der Vertrag künftig stets unwirksam, wenn der Auftraggeber gegen seine Ausschreibungspflicht verstoßen hat. Dies gilt unabhängig von einem Verschulden des Auftraggebers. Kommunen können daher weiterhin andere Kommunen nicht direkt mit Dienstleistungen – etwa im Bereich der Abfallentsorgung oder des Nahverkehrs – beauftragen, sondern müssen hierfür transparente Ausschreibungsverfahren durchführen. Auch hier wären in den Städten und Gemeinden in Zukunft mehr Kontrollen wichtig, was letzten Endes günstiger für die Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer ist, wenn landesfremde Firmen in einer Kommune oder Gemeinde Dienstleistungen oder Aufträge des Landes verrichten, oder ob es ggf. Anbieter mit einem besseren Preis-Leistungs-Verhältnis vor Ort gibt.

IHR ERWIN MANTIK
EHRENPRÄSIDENT H&G M-V

Gemeine Brandstiftung der eigenen Enkel

Hätten Brandmelder hier geholfen?

Nach einem verheerenden Feuer im Haus ihrer Großeltern im Nordvorpommerschen Krummenhagen müssen zwei 23 und 24 Jahre alte Männer nach Angaben des Gerichts für neun bzw. acht Jahre in Haft. Ihr 21-jähriger Komplize erhielt eine Gefängnisstrafe von sieben Jahren.



Sind Rauchmelder im Wohnraum eine sinnvolle Investition?

Das Landgericht Stralsund sprach die drei jungen Männer des versuchten Mordes, der besonders schweren Brandstiftung und des mehrfachen Diebstahls schuldig. Die Richter sahen es als erwiesen an, dass die Verurteilten nach Diebstählen im Spätsommer 2008 die Doppelhaushälfte der abwesenden Eheleute in Brand steckten, um ihre Einbruchspuren zu verwischen. In der anderen Hälfte des Gebäudes schlief eine vierköpfige Familie, die den Flammen nur knapp entkommen konnte.

Die beiden Männer aus Krummenhagen und ihr Komplize aus Stralsund hatten zugegeben, dass sie während des Urlaubs des Rentnerpaares im August und September 2008 mehrfach in das Haus eingebrochen waren. Dort stahlen sie unter anderem Gold- und Silberbarren und wertvolle Uhren im Gesamtwert von 93.600 Euro. Das Feuer, für das sie zuvor im ganzen Haus flächendeckend Benzin verteilten, richtete einen Schaden von mehr als 700.000 Euro an.

Allein dieses grausame Beispiel aus der Lebenspraxis unseres Umfeldes in Mecklenburg-Vorpommern sollte uns Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern zeigen, dass es wohl doch nicht ganz so übel ist, seinen Wohnbereich mit Rauchmeldern zu sichern. Sind einige Bewohner nicht anwesend, könnten auch Nachbarn gefährdet sein.

Wie sehen Sie als Mitglied von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern die politisch gewollte Forderung einer Montage von Rauchmeldern? Schreiben Sie Ihre Meinung an die Redaktion.

Fassadendämmungen sind steuerlich von Mieteinkünften abziehbar

Wenn Fassaden eines vermieteten Teils von einem auch selbst bewohnten Haus saniert werden, können die gesamten Renovierungskosten jetzt von den Mieteinkünften abgezogen werden. So entschied der Bundesfinanzhof (AZ: IX R 43/06). Gegenstand war die Klage eines Ehepaars, das in die Wärmedämmung und Verkleidung des vermieteten Dachgeschosses ihres Hauses 15.000 Euro investiert hat.

Ein niedersächsisches Finanzamt wollte nur 40 Prozent der Kosten als abziehbar anerkennen, weil nur 40 Prozent der Hausfläche vermietet war. Es vertrat den Standpunkt, dass die Wärmedämmung und Verkleidung der Fassade im Giebelbereich dem gesamten Gebäude zu Gute komme. Da die Eigentümer 60 Prozent des Hauses selbst nutzten, durften sie



60 Prozent der Kosten nicht geltend machen.

Die Richter des Bundesfinanzhofes sahen das anders. Bei dieser Renovierung einer Fassade könne zwischen dem vermieteten und dem selbst genutzten Teil des Hauses getrennt werden. Obwohl das gesamte Gebäude mit der Sanierung der Fassade einen gewissen Schutz erhalte, könne die Arbeit ausschließlich der Mietwohnung im Dachgeschoss zugeschrieben werden. Daher seien auch die Ausgaben für die Dämmung in voller Höhe steuerlich absetzbar.

Einbau von Kunststoffen in denkmalgeschützten Gebäuden

Ein Austausch von Holzfenstern gegen Kunststofffenster in einem denkmalgeschützten Gebäude ist dann denkmalrechtlich zulässig, wenn die Holzfenster nachträglich eingebaut wurden und selbst keinen Denkmalwert haben. So entschied das Bundesverwaltungsgericht am 3. November 2008 (AZ: 7 B 28/08). In einem denkmalgeschützten Wohn- und Geschäftshaus wurden in den sechziger Jahren Holzfenster eingebaut.

Diese wollten die Eigentümer nun durch Kunststofffenster ersetzen, erhielten jedoch keine denkmalrechtliche Genehmigung.

Die Eigentümer beschränkten daraufhin den Verwaltungsrechtsweg.

Die Richter des Bundesverwaltungsgerichts gaben ihnen Recht. Voraussetzung für die von den Eigentümern gewünschte Genehmigung sei, dass das denkmalgeschützte Objekt nur geringfügig beeinträchtigt werde. Die Holzfenster aus den sechziger Jahren seien eindeutig als nicht originale „Fremdkörper“ in der Fassade zu erkennen. Einem Austausch gegen Kunststofffenster könne zugestimmt werden, da diese das Erscheinungsbild des Gebäudes kaum beeinträchtigen.

LESERFRAGE

Eingemauerte Öfen, Kamineinsätze und Kachelofeneinsätze

Frage: In der Haus & Grund M-V (April-Ausgabe 2009) erschien ein Artikel über das künftige Heizen mit Kleinf Feuerungsanlagen. Bei mir im Altbau sind Grundöfen und eingemauerte Öfen vorhanden. Welche Regelungen gelten nun eigentlich für mich als Privateigentümer eines Mehrfamilienhauses mit einer selbst genutzten und drei vermieteten Wohnungen im Haus?

Antwort: Für Grundöfen und eingemauerte Öfen wie Kamineinsätze oder Kachelofeneinsätze sieht die Novelle der 1. BimSchV Sonderregelungen vor. Diese Öfen wären aufgrund ihrer Bauweise nur mit sehr viel Aufwand austauschbar. Für neue und alte Grundöfen, also Wärmespeicheröfen aus mineralischen Speichermaterialien, sollen also andere Anforderungen gelten als generell für Einzelraumfeuerungsanlagen:

- Neue Grundöfen, die nach dem In-Kraft-Treten der Novelle errichtet werden, müssen ab dem Jahr 2012 mit einer bauartzugelassenen Einrichtung zur Senkung der Staubemissionen nach dem

Stand der Technik ausgerüstet werden.

- Grundöfen, die vor 2012 errichtet wurden, benötigen die Einrichtung zur Senkung der Staubemissionen erst ab 2015.

Auf den Einbau eines Filters an neuen und bestehenden Anlagen kann verzichtet werden, wenn durch eine Vor-Ort-Messung durch den Schornsteinfeger nachgewiesen werden kann, dass die Grenzwerte der Stufe 1 für die Typenprüfung eingehalten werden. Auch für eingemauerte Öfen wie Kachelöfen sind etwas andere Regeln vorgesehen:

- Wird so ein Ofen nach In-Kraft-Treten der Verordnung eingebaut, benötigt er wie jeder andere Kaminofen auch eine Typenprüfung um zu belegen, dass mit ihm die vorgegebenen Grenzwerte eingehalten werden können.
- Alle bestehenden eingemauerten Kachelöfen sollen ab 2015 die Grenzwerte der Stufe 1 einhalten.

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern: Der Betreiber eines bestehenden eingemauerten Ofens braucht ihn also nicht auszutauschen, wenn er ihn mit einer zugelassenen Einrichtung zur Staubminderung nach dem Stand der Technik ausstattet oder wenn der Schornsteinfeger mit einer Messung vor Ort bzw. durch eine Prüfbescheinigung die Einhaltung der Grenzwerte der Stufe 1 nachweisen kann.



MA/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.
Bossemannstr. 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.

H&G M-V

H & G Stralsund über Rauchwarnmelder und die Politik des Besitzerlernens

Mietrecht ist nicht einfach. Das weiß Jeder. Mietrecht ist oft Fallrecht, behaupten Juristen, das Recht orientiere sich nicht selten an richterlichen Entscheidungen. Mietrecht ist auch Sache der Mieter, meinen Politiker, denn Mieter sollen sich in Eigenverantwortung für Ihren Besitz üben.

Mieter selbst meinen zunehmend, Mietrecht dient der Auseinandersetzung mit dem Vermieter, sei quasi das Programm zum Mietstreit und ist immer irgendwie auch an Mietminderung gebunden. Eigentümer denken immer noch, sie hätten irgendwie beim Staat einen Stein im Brett.

Schließlich hätten sie oder ihre Vorfahren mit ihrem Geld und ihrem Risiko sowie ihrem täglichen Mühen dafür gesorgt, dass auch ein paar Mitbürger ein Dach über dem Kopf haben. Das statistisch gesehen nur etwa 40 Prozent der Vermieter auch ein kleines Plus in Ihrer Einnahmen und Ausgabenberechnung haben und das ein klares Mietrecht (und vereinfachtes Steuerrecht) helfen könnten, Eigentum kalkulierbarer zu machen, interessiert die Politik leider nicht.

Haus & Grund Deutschland fordert seit Jahren ein „Neues“ Mietrecht aber die Bundesregierungen

hatten stets wichtigeres zu tun. Üben wir Hauseigentümer uns also weiterhin in Demokratie und erleben mit unseren Mietern, wie diese gewollt von der Politik lernen, eigenverantwortlich mit unserem Eigentum umzugehen. Das ist kein einfacher Prozess, aber Eigentum verpflichtet nun mal. Besitz weniger.

Zu dem Einbau von Rauchwarnmeldern steht in der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern § 48 geschrieben, dass bestehende Wohnungen bis zum 31. Dezember 2009 durch den Besitzer entsprechend auszustatten sind. Den Besitz regelt der § 854

Abs. 1 des Bundesgesetzbuches. Als Besitzer wird dort der „die tatsächliche Gewalt über eine Sache Ausübende“ beschrieben. Juristen wären keine, wenn sie nicht auch an dieser Formulierung etwas zu deuteln hätten, und so unterscheiden sie unter anderem den mittelbaren und unmittelbaren Besitz. Der Eigentümer wäre danach wenigstens noch mittelbarer Besitzer. Aber so viel Feinsinnigkeit ist Haarspalterei und gehört nicht in die Überlegungen von politischen Entscheidungen.

Der Besitzer hat auszustatten sagt der Gesetzgeber, also der

Mieter hat auszustatten meint hier und da der Mieterbund. Wie geht dann aber bitte zusammen, dass Baumaßnahmen im Wohnungsneubau oder Wohnungssanierung im Land nur dann baubehördlich abgenommen werden, wenn Rauchwarnmelder eingebaut wurden?

Hier hat der Bauherr – meist der Eigentümer des Gebäudes – die Verpflichtung zum Einbau der Rauchwarnmelder. Wie soll sich bitte ein Mieter in Eigenverantwortung üben, wenn er z. B. in eine nach neuem Bauantrag (Brandschutzverordnung) sanierte Wohnung zieht? Wirklich

schade, dass die behördlichen Brandschutzforderungen unsere Mieter dermaßen bei ihrer Übung in Eigenverantwortung beschneiden.

Gut aber, dass unser Mietrecht wieder noch ein bisschen bunter ausfallen wird, kommen doch mit Sicherheit erneut ein paar muntere Gerichtsurteile dazu. Und höchstwahrscheinlich auch dann zumeist wieder auf Kosten der Eigentümer, denn Eigentum verpflichtet schon jetzt, Besitz darf es noch lernen.

JENS PERGANDE

VORSITZENDER H & G STRALSUND

Landesverband Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern ruft „Arbeitsgruppe für Regionalredakteure“ ins Leben

Liebe Haus & Grund-Mitglieder, sehr geehrte Damen und Herren,

auf dem diesjährigen Landesverbandstag wurde unter anderem beschlossen, zur Verbesserung der regionalen Berichterstattung für unsere Landeszeitung „Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern“ eine Arbeitsgruppe „Regionalredakteure“ zu gründen. Ziel der Arbeit dieser Arbeitsgruppe soll es sein, möglichst interessierte und versierte Haus & Grund-Mitglieder zu finden, die in der Lage sind, monatlich als Pressemitteilung einen kleinen Bericht und ggf. ein digitales Foto aus dem aktiven Leben ihres Ortsvereins oder der Region anzufertigen. Wie dies rationell für den Einzelnen zu bewältigen ist, würde den Interessierten in Zusammenkünften

an praktischen Beispielen vermittelt werden. Außerdem sind interessante gemeinsame Aktivitäten für die künftigen Redakteure geplant, um diese in die Geheimnisse einer erfolgreichen Medienarbeit einzuführen.

Sollten Sie Interesse haben, eine ehrenamtliche Funktion als regional eigenständig agierender Redakteur für Haus & Grund auszufüllen, informieren Sie bitte zunächst ihren Vereinsvorsitzenden darüber. Gleichzeitig sollten Sie per E-Mail oder schriftlich Kontakt mit der Redaktion unserer Zeitung aufnehmen, um weitere Informationen zu erfragen (Alle Kontaktdaten finden Sie im Impressum der Zeitung). Die Arbeitsgruppe „Regionalredakteure“ wird sich zum ersten Mal im September 2009 treffen, und Einzelheiten zu besprechen.

Kreisreform könnte Stadt Stralsund über drei Millionen Euro bringen

Nach Sachsen-Anhalt (2007) und Sachsen (2008) ist Mecklenburg-Vorpommern das dritte östliche Land der Bundesrepublik, in dem eine erneute Kreisgebietsreform eingeleitet wurde, nachdem in diesen drei Ländern bereits 1994 jeweils recht umstrittene „Kreisgebietsreformen“ in Kraft getreten waren. Die bisherigen Reformen reichen nach Meinung der Politiker sowie von Verwaltungsfachleuten nicht aus, da die Bevölkerung in allen drei Ländern stetig abnimmt. Wie hoch jedoch die Kosten durch Umnennungen und Ummeldungen, neue Kopfbogen, Schilder, Register etc. für Hauseigentümer werden, kümmert



So ähnlich könnte die neue Karte des Landes bald aussehen.

mern zwölf Landkreise und sechs kreisfreie Städte. Dem Entwurf zufolge sollen die beiden größten

Städte des Landes – die Hansestadt Rostock und die Landeshauptstadt Schwerin – kreisfrei bleiben. Die bisher kreisfreien Städte Wismar, Stralsund, Greifswald und Neubrandenburg sollen Teil eines Kreises werden, aber den Status einer „großen kreisangehörigen Stadt“ erhalten. Gleichzeitig sind ihnen Aufgaben vorbehalten, die für die eigene Entwicklung dieser Städte besonders wichtig sind und die im Allgemei-

nen zu den Aufgaben der Kreise gehören.

Die bislang kreisfreie Stadt Stralsund könnte z. B. bei einer Eingliederung in einen Landkreis mehrere Millionen Euro jährlich sparen. Nach einer Modellrechnung des Landesrechnungshofes Mecklenburg-Vorpommern, die kürzlich der Enquete-Kommission des Landtags vorgestellt wurde, hätte Stralsund auf diese Weise im Jahr 2008 rund 3,5 Millionen Euro mehr zur Verfügung gehabt. Die Enquete-Kommission berät über das „Für und Wider der Kreisfreiheit“ von Rostock, Schwerin, Neubrandenburg, Greifswald, Stralsund und Wismar und stellte zwar etwas geringere, jedoch ähnliche jährliche Spareffekte auch in anderen Städten des Landes fest.

Neuer Tapezier-Look dank Baumwollflocken

Ausmessen, Zuschneiden, Einkleistern: Die Renovierung der Wohnung kann sich als echte Nervenprobe entpuppen. Vor allem wir als ungeübte Handwerker lernen die Tücken des exakten Ausmessens und Wand Markierens schnell kennen. Eine neue Möglichkeit zur unkomplizierten Verarbeitung ist mit Flüssigtape-

ten möglich. Aufwändige Arbeiten entstehen erst gar nicht, weil die mit Wasser und Kleister befeuchteten Baumwollflocken einfach auf die gereinigte Wand aufgezogen werden. Sie verflechten sich dabei automatisch ineinander, ohne eine einzige sichtbare Naht. Internet: www.wema-fluessigtape-

Werbungskosten: Nur bei Erkennbarkeit einer Vermietungsabsicht ist Absetzbarkeit möglich

Wenn Eigentümer Werbungskosten für eine leer stehende Wohnung gegenüber dem Finanzamt geltend machen wollen, müssen sie klar nachweisen, dass sie die Wohnung vermieten und nicht verkaufen wollten. Der Wille zur Vermietung muss nach außen erkennbar sein, so der Bundesfinanzhof in seinem Urteil vom 28.10.2008 (AZ: IX R 1/07).

Im dargelegten Fall erwarb der Kläger eine Immobilie, die er die ersten drei Jahre mit seiner Familie bewohnte. Dann stand das Haus rund fünf Jahre leer. Während dieser Zeit liefen allerdings Verkaufsbemühungen. Anschließend wurde das Gebäude vermietet. Der Kläger machte Werbungskosten für den gesamten Zeitraum des Leerstandes geltend.

Das Finanzamt verweigerte ihm jedoch diese Möglichkeit.

Der Bundesfinanzhof stellte sich auf die Seite des Finanzamtes, denn Werbungskosten seien nun einmal Aufwendungen zur Sicherung von Einnahmen. Nur die Vermietung diene dazu, Einnahmen zu erzielen, nicht aber ein beabsichtigter Verkauf. Für leer stehende Immobilien seien Wer-

bungskosten daher nur anzuerkennen, wenn ein Entschluss zur Vermietung vorliege und dieses auch nach objektiven Kriterien klar erkennbar sei. Eine Vermietungsabsicht ist in der Regel so lange nicht erkennbar, wie vom Eigentümer ein Verkauf deutlich in Betracht gezogen wird.

H&G M-V

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.

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!



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 47/3 35 47	Wochentags abends nach tel. Absprache	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