

## Graffiti und Vandalismus: Landeshauptstadt setzt auf Konzept zur Kommunalen Prävention

Inzwischen stellen Sachbeschädigungen durch Graffiti und Vandalismus an öffentlichen und privaten Gebäuden im gesamten Mecklenburg-Vorpommern ein zunehmend ernst zu nehmendes gesellschaftliches Problem dar. Trotz der von den meisten Bewohnern und Besuchern in der Landeshauptstadt Schwerin hoch geschätzten Ansehensverbesserung des tollen Stadtbildes durch die erfreulichen BUGA 2009-Aktivitäten kam es immer wieder zu Bedauernsäußerungen von Gästen angesichts der Schmierereien, besonders in den Randbereichen und auf den dezentralen Parkplätzen der Stadt.

Die Zunahme von illegalen Schmierereien an Wänden und Einrichtungen – fälschlicher Weise auch „Graffiti“ genannt, hat inzwischen enorme Auswirkungen erreicht. Die Stadt Schwerin hat in diesem Jahr nach Aussagen der Oberbürgermeisterin Gramkow einen beträchtlichen manuellen und finanziellen Aufwand getätigt, um zumindest im zentralen Umfeld der Bundesgartenschau die Schandflecke jeweils kurzfristig zu beseitigen. Doch das reichte eben nur begrenzt aus, da das sonstige städtische Umfeld nach wie vor von den Sprayern heimgesucht wurde und wird.

Das von den Besuchern selbst erlebte Straßenbild und die daraus vermutete Verslumung von Stadtbereichen beeinträchtigt inzwischen das Sicherheitsgefühl vieler Menschen. Und dies nicht nur in Schwerin. Wir befinden uns zunehmend in einer gesellschaftlichen Entwicklung, die sich durch ansteigende sozialräumliche Segregation, oder gar Ghettoisierung (z. B. Mueßler Holz) niederschlagen. Dies löst zunehmend Kriminalitätsfurcht und Unsicherheit beim Einzelnen aus. Gleichzeitig erzeugt eine Gegend, die durch Vandalen verunstaltet erscheint, nachweisbar eine die Kriminalität fördernde Atmosphäre. Diese gesellschaftlich bislang nicht konsequent genug verfolgte Form des Vandalismus beeinträchtigt allerdings nicht nur das Sicherheitsgefühl der Bürger, sondern schädigt in den letzten Monaten hundertfach das Image der Landeshauptstadt. Gleichzeitig stellen die Kosten für die Beseitigung der Verunstaltungen einen erheblichen wirtschaftlichen Schaden dar. Bundesweit bewegen sich die durch Graffiti verursachten Schäden nach Schätzungen von Haus & Grund-Mitgliedern in rund 1.100 Städten Deutschlands inzwischen allein im Jahr 2008 auf fast 600 Millionen Euro!

Bezeichnend ist außerdem die Tatsache, dass unter potentiellen Investoren in deutschen Städten das Thema Graffiti noch vor der Kriminalität als ein den Standort beeinträchtigendes innerstädtisches Problem gilt. Eine detaillierte statistische Darstellung des Ausmaßes von Graffiti-Schmierereien ist weder städtisch, noch überregional möglich, da z. B. unsere bei Haus & Grund organisierten Eigentümer häufig den Glauben an die Sicherheit ihres Eigentums aufgegeben haben und Betroffene, die an ihren Immobilien anfallende illegale Graffiti beseitigen lassen (falls die nötigen

und mit dieser ein nachhaltiges Konzept gegen die Sachbeschädigungen, Graffiti und den Vandalismus zu entwickeln. Die erste Sitzung fand am 15. September bei der Oberbürgermeisterin Angelika Gramkow im Stadthaus unter Beteiligung des Schweriner Polizeidirektors Wilfried Kapischke, dem Vertreter der Bundespolizei-Hauptkommissar Jochen Reinert, Oberstaatsanwalt Ralph Ketelboeter, IHK-Vertreter Siebert Eisenach und DEVK-Gruppenleiter Andreas Lemke statt. Für Haus & Grund Schwerin wurde aus dem Vorstand Erwin Mantik entsandt.

werden. Diese Form einer stärkeren „Prävention durch Repression“ gegen (vermutliche) Sprayer folgte auch der Oberstaatsanwalt Ketelboeter. Es steht außer Zweifel, dass wir als Eigentümer von Häusern und Eigentumswohnungen in der Stadt die Polizei hier nachdrücklich unterstützen und zum konsequenten Handeln ermuntern.

Insgesamt gesehen war diese Veranstaltung aus der Sicht von Haus & Grund Schwerin ein gelungener Ansatz, dem Treiben der Sachbeschädigung unseres Eigentums durch Vandalen auf lange Sicht zu mindern. Das



Mittel vorhanden sind), diese also häufig nicht anzeigen und somit in der Sache stagnieren. Ihre Hauptargumente: Der Staat kann den im Grundgesetz zugesicherten Schutz des Privateigentums ohnehin nicht mehr gewährleisten. Zweifel an der erlebten Demokratie werden laut.

Dennoch: Schwerin hat sich in den letzten Monaten intensiv um ein attraktives Erscheinungsbild des Zentrums bemüht. Angestrebt wurde anlässlich der BUGA eine besonders saubere und sichere Stadt, sowohl für die Bürger/innen als auch für Besucher/innen und Tourist/innen. Gut war es zu hören, dass die Polizei eine aufwendige Präventionsarbeit an den Schulen leistet und 2009 fast 60 Prozent der angezeigten Fälle aufgeklärt wurden.

Um dieses gute Image möglichst langfristig zu bewahren, hat sich die Oberbürgermeisterin Angelika Gramkow auf die Fahne geschrieben, eine Anti-Graffiti Lenkungsgruppe ins Leben zu rufen

In einer recht gestrafften Sitzung wurde offen diskutiert, ob gruppierte Arbeitsbereiche wie Lenkung, Schadensbeseitigung, Öffentlichkeitsarbeit etc. gebildet werden sollen. Besonders kreativ war der Vorschlag der Polizei, rechtlich prüfen zu lassen, ob es künftig nicht zur zügigen Umsetzung einer „Unterlassungsverfügung“ kommen sollte. Deren Entwurf verharret allerdings seit zwei Monaten im Ordnungsamt der Landeshauptstadt. Danach könnte es nach Aussagen des Polizeidirektors Kapischke künftig eine polizeiliche Verfügung mit Auflagen an bekannte (und vermutlich aktive) Sprayer geben, dass diese unter Androhung hoher Bußgelder (u. U. bis 500,00 Euro) das Mitführen von Sprayer-Utensilien (Sprühdosen; Farben; Stifte etc.) in der Öffentlichkeit konsequent zu unterlassen haben. Findet künftig also die Polizei bei Personenkontrollen diese Utensilien vor, kann sie den vermutlichen Sprayern gegenüber deutlicher wirksamer

nächste Treffen soll übrigens im November stattfinden und präzierte Schritte für eine verbesserte Prävention und Vermeidung von Graffiti in der Landeshauptstadt einleiten.

### Liebe Leserinnen und Leser,

wir würden uns sehr über Meinungsäußerungen (schriftlich oder per E-Mail an die Redaktion) zum komplexen Thema Graffiti freuen. Insbesondere geht es uns auch darum, ob wir Mitglieder von Haus & Grund künftig in Städten und Gemeinden unseres Landes den Sprayern „legale Flächen an Häusern und Wänden“ zur Verfügung stellen, damit diese sich daran ausleben können. Nach Meinung der übrigen Teilnehmer dieser Lenkungsgruppe würde damit einigen Sprayern der Anreiz genommen, illegale Graffiti aufzubringen. Also – haben sie Mut zur Antwort, denn letztlich sollen wir ihre Meinung künftig in der Lenkungsgruppe vertreten.

E. MANTIK H&G SN

## Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern

Eigentümerschutz-Gemeinschaft der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer



Gemeinsam Interessen vertreten

## Reform des Erbrechts tritt zum 1. Januar 2010 in Kraft

Nachdem das neue Erbschaftsteuerrecht zu Beginn des Jahres 2009 in Kraft getreten war, hat der Gesetzgeber inzwischen auch die Reform des Erbrechts beschlossen. Die Reform tritt am 1. Januar 2010 in Kraft, ihre Regelungen gelten dann für alle danach eintretenden Erbfälle.

Die Veränderungen tragen nach Ansicht von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern nach wie vor nicht hinreichend dazu bei, der bröckelnden familiären Situation als gesellschaftlich gewollte Entwicklung standzuhalten. In vielen Punkten handelt es sich bei dem neuen Gesetz zur Reform des Erbrechts lediglich um Änderungen kosmetischer Natur. Auch künftig kann man sein Vermögen nicht einfach frei vererben, denn eine Grenze wurde weiterhin vor allem durch das Pflichtteilsrecht gesetzt. Erben müssen auch nach der Reform mit der Geltendmachung eines Pflichtteilsanspruches durch die Pflichtteilsberechtigten rechnen. Eine Reduzierung der Pflichtteilsquote von der Hälfte des gesetzlichen Erbteils auf ein Achtel oder ein Viertel zum Beispiel wird es nicht geben. Allerdings hat ein Erbe künftig bessere Möglichkeiten, auf die Höhe des Pflichtteilsanspruches Einfluss zu nehmen.

### Problem Enterbung/ Pflichtteilsentzug

Eine vollständige Entziehung des Pflichtteils wird es zum Beispiel auch nach der Reform praktisch nicht geben. Nur in Ausnahmefällen kam bisher und kommt künftig die Entziehung des Pflichtteils in Betracht. Man muss dem Erblasser zum Beispiel nach dem Leben getrachtet haben. Allerdings kann der Pflichtteil unter diesen Voraussetzungen künftig auch dann entzogen werden, wenn sich der Angriff zum Beispiel gegen die Lebensgefährtin des Erblassers richten würde. Das war bisher nicht der Fall. Die Entziehung ist aber weiterhin nicht schon deswegen möglich, weil sich das Kind nicht um seine Eltern gekümmert und ein Eltern-Kind-Verhältnis nicht mehr bestanden hat.

### Übertragung von Vermögen zu Lebzeiten

Immer wieder tritt die Frage von Eigentümern in den Vordergrund: Sollte man bereits sein Vermögen zu Lebzeiten übertragen, um so den späteren Pflichtteilsanspruch verringern? Alle Schenkungen des Erblassers, die bis zu zehn Jahre vor Eintritt des Erbfalls vorgenommen wurden, sind bei dem Pflichtteil bisher grundsätzlich in voller Höhe zu berücksichtigen gewesen. In Zukunft kommt der Wert der Schenkung nur noch zeitanteilig zum Tragen, also nach neun Jahren nur noch mit einem Zehntel. Das ist eine deutliche Verbesserung für den Erben und stärkt die Testierfreiheit des Erblassers. Bei Übertragungen unter Eheleuten und bei Übertragungen unter einem so genannten Nießbrauchsvorbehalt beginnt die 10-Jahresfrist allerdings erst mit Auflösung

der Ehe oder dem Erlöschen des Nießbrauchs, also in der Regel erst mit Eintritt des Erbfalls. In diesen Fällen kommt die Verbesserung nicht zum Tragen.

### Anrechnung von Schenkungen

Ein Pflichtteilsberechtigter muss sich grundsätzlich nicht anrechnen lassen, was er bereits zu Lebzeiten von seinem Erblasser geschenkt bekommen hat. Dies wäre in der Regel nur dann der Fall, wenn die Anrechnung von dem Erblasser bei der Schenkung ausdrücklich bestimmt worden ist. Nachträglich war und ist eine solche Bestimmung einseitig nicht mehr möglich. Schenkt ein Vater zum Beispiel seinem Sohn 100.000 Euro zur freien Verfügung und stirbt danach, wird die Ehefrau testamentarische praktisch zur Alleinerbin. Der Nachlass des Vaters beträgt 200.000 Euro. Der Sohn hat einen ordentlichen Pflichtteilsanspruch in Höhe von 50.000 Euro, weil er sich den bereits zuvor erhaltenen Betrag von 100.000 Euro nicht anrechnen lassen muss.

Das ist für den normalen Bürger kaum nachvollziehbar. Daher sollte die Anrechnung mit der Reform kraft Gesetz der Regelfall sein, zumindest aber die Anrechnung auch nach der Zuwendung in einem Testament möglich gemacht werden, doch von diesem Gedanken hat sich der Gesetzgeber inzwischen verabschiedet und es ist bei der alten Regelung geblieben.

### Veränderungen von erbrechtlichen Ansprüchen auch bei Pflege des Erblassers

Nach dem derzeitigen Recht wird die Pflege des Erblassers nur dann berücksichtigt, wenn sie unter Verzicht auf eigenes berufliches Einkommen erfolgte. Häufig wird die Pflege von Angehörigen aber neben dem Hauptberuf erbracht, weil die meisten Menschen auf das berufliche Einkommen zur eigenen Lebensführung dringend angewiesen sind.

Diesem Umstand hat der Gesetzgeber nun Rechnung getragen. Künftig wird es also nur noch darauf ankommen, ob und in welchem Umfang der Erblasser gepflegt wurde. Der pflegende Erbe kann dann aus dem Nachlass trotz gleicher Erbquote zum Beispiel mehr erhalten, als die anderen nicht pflegenden Miterben. Allerdings bleiben die Pflegeleistungen anderer Beteiligten wie zum Beispiel der Schwiegertöchter etc. weiterhin unberücksichtigt. Das geht unserer Ansicht nach an den tatsächlichen Lebensverhältnissen häufig vorbei. Außerdem findet diese quotenverschiebende Bezifferung der erbrechtlichen Ansprüche nur unter den Abkömmlingen des Erblassers statt. Um das zu verhindern, sollte man durch testamentarische Anordnungen oder andere lebzeitige Vereinbarungen klar regeln, welche Modalitäten vom Erblasser gewünscht sind.

MA H&G M-V

## Bundeskanzlerin Merkel warb darum, nicht wegzuschauen

Einige beachtliche Sätze von Frau Dr. Merkel (Bild) am 16. September während einer Wahlveranstaltung auf dem überfüllten Schweriner Markt:

- Ich werde mich dafür einsetzen, dass die Menschen wieder ein höheres Sicherheitsgefühl auf den Straßen und Plätzen unseres Landes haben können.
- Es kann nicht sein, dass unsere Bürger unter der Brutalität und Rohheit weniger leiden müssen.
- Wir dürfen nicht wegschauen, wenn es um Gewalt gegen Menschen oder Vandalismus geht.

Das war schon erstaunlich, sollte Frau Merkel im Falle einer Wiederwahl insbesondere diese Ankündigungen umsetzen, würde uns bodenständigen Eigentümern ein Stein vom Herzen fallen, wo wir doch besonders in den größeren Städten unter Sachbeschädigungen an unseren Immobilien und Vandalismus leiden. Doch an ihren Taten werden wir sie messen, nicht an Worten!

Das Foto stellte unser Haus & Grund-Mitglied Rainer Cordes zur Verfügung, der nicht nur bei uns im Nordosten ein bekannter Fotojournalist ist, sondern inzwischen bundesweit hohe Anerkennung für seine Arbeiten erhält.



## Sonnenwärme: Wieviel Kollektoren braucht mein Haus?

Mit dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz, das 2009 bundesweit eingeführt wurde, sind regenerative Energien im Neubau Pflicht. Aber auch in bestehenden Gebäuden wird der Einsatz der sparsamen Sonnenwärme immer beliebter. Der Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft (BDEW) informiert, welche Kollektortypen es gibt und wie viel Fläche für die solare Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung installiert werden sollte.

Die Heizungsindustrie bietet zwei Sorten von Kollektoren an: Flach- und Röhrenkollektoren. Laut Aussage des BDEW sind Flachkollektoren preiswerter als Röhrenkollektoren, haben aber einen etwas niedrigeren Wirkungsgrad. Bei der solaren Warmwasserbereitung sind pro Person im Haushalt etwa 1,5 Quadratmeter Flachkollektorfläche nötig, bei Röhrenkollektoren sind es nur 1,0 Quadratmeter. Pro Kopf werden etwa 40 Liter 45 Grad warmes Wasser veranschlagt. Für einen vierköpfigen Haushalt sind demnach sechs Quadratmeter Flach- und vier Quadratmeter Röhrenkollektoren sinnvoll sowie ein Warmwasserspeicher mit circa 300 Litern Fassungsvermögen. Experten gehen davon aus, dass mit Sonnenwärme bis zu 60 Prozent der Energie bei der Warmwasserbereitung eingespart werden können.

Wer mit der Sonne zusätzlich Energie bei der Raumwärme einspa-



ren möchte, muss sich mehr Kollektoren auf das Dach packen. Die notwendige Fläche orientiert sich an der beheizten Wohnfläche, dem energetischen Standard des Gebäudes und der Ausrichtung der Kollektoren zur Sonne, so dass die Planung sehr individuell vom Fachmann vorzunehmen ist. Als grobe Daumengröße lassen sich laut BDEW ungefähr drei bis vier Quadratmeter Flachkollektoren und zwei bis drei Quadratmeter Röhrenkollektoren pro Person veranschlagen. Das entspricht in einem Beispielhaus mit 150 Quadratmeter Wohnfläche etwa 14 Quadratmeter Flach- und 10 Quadratmeter Röhrenkollektorfläche. Besonders in gut gedämmten Ge-

bäuden mit Fußbodenheizungen spielt eine Solarheizung ihre Vorteile gut aus. Kommt zusätzlich eine Brennwertheizung zum Einsatz, lässt sich der gesamte Wärmebedarf des Hauses vergleichsweise energiesparend decken. Brennwertgeräte nutzen zusätzlich die Wärme, die im Abgas enthalten ist und sparen so etwa weitere 10 Prozent Energie gegenüber herkömmlicher Niedertemperaturheizungen ein. Die solare Heizungsunterstützung bringt laut Auskunft des Bundesindustrieverbandes der Haus-, Energie- und Umwelttechnik in Niedrigenergiehäusern bis zu 40 Prozent Ersparnis.

Sowohl die solare Heizungsunterstützung als auch solare Warm-

wasserbereitung wird vom Staat bezuschusst. Pro Quadratmeter Kollektorfläche gibt der Gesetzgeber 60 Euro für die solare Warmwasserbereitung und 105 Euro für die Heizungsunterstützung dazu. Darüber hinaus gibt es eine Umstellungsbonus für Heizungsmodernisierungen. Wer seinen Altkessel, der noch ohne Brennwerttechnik arbeitet, gegen eine neue Anlage mit Brennwert- und Solarnutzung austauscht, erhält 375 Euro Zuschuss im Falle einer Anlage zur solaren Warmwasserbereitung und 750 Euro für eine Anlage, die auch die Sonnenwärme für die Heizung nutzt.

Infos: [www.bafa.de](http://www.bafa.de)

## „Scratching“ als Mietmangel?

Ähnlich wie bei Graffiti stellen großflächige Kratzer auf mehreren Scheiben eines Supermarktes, die durch das so genannte Scratching entstanden sind, einen Mietmangel beim Gewerberaum dar. Dafür ist nicht erforderlich, dass die Kratzer den Lichteinlass vollständig behindern. Darauf weist das Kammergericht Berlin in einem Beschluss vom 8. Mai 2008 (AZ: 22 U 24/08) hin.

Auf den Schaufenstern eines Geschäftes wurden großflächig Kratzer angebracht. Der Betreiber verlangte vom Eigentümer deren Beseitigung. Der Gewerberaumvermieter war jedoch der Meinung, dass die Scratchings noch zumutbar seien, insbesondere da es zu keiner Beeinträchtigung des Lichteinfalls komme. Zudem wären die Kosten der Beseitigung im Hinblick auf die Gefahr des erneuten Scratchings zu hoch. Daraufhin ließ der Supermarktbetreiber die Fenster austauschen und kürzte die Miete um die Kosten hierfür. Dagegen klagte der Vermieter.

Das Gericht wies den Vermieter daraufhin, dass hier eine erhebliche Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbildes vorgelegen habe. Dies stelle einen Mangel dar, der beseitigt werden müsse. Die Grenze sei nicht erst erreicht, wenn die Kratzer den Lichteinfall vollständig verhindern. Das großflächige Verteilen der Scratchings auf mehreren Scheiben überschreite die hinnehmbare Grenze. Der Mieter habe daher die Beseitigung verlan-



**Haus & Grund erwartet von Politik und Staat einen besseren Schutz des Eigentums vor Vandalen**

gen können. Da der Vermieter die Beseitigung verweigert hatte, habe der Mieter die Maßnahme selbst – auf Kosten des Vermieters – vornehmen können.

Übrigens ist Scratching eine kriminelle Form von Sachbeschädigungen und bezeichnet das „absichtliche Zerkratzen von Glas-, Plastik- oder Farboberflächen“. Diese so genannten Scratchiti werden meist mit Glasscherben, harten Steinen oder Hartmetallsplitzen von Nothämmern gekratzt. Meist werden dabei von den Tätern Tags hinterlassen. Eine weitere, erst später aufgetauchte Variante des Scratchings besteht im Anätzen von Scheiben durch mit Flusssäure gefüllten Markerstifte (Etching). Wegen der Gefährlichkeit des Hautkontaktes von ahnungslosen Menschen oder Reinigungspersonal mit dieser Säure wird Etching meist intensiver verfolgt. Das komplexe Phänomen kam Mitte 1990 in den USA auf.

## Wann darf ein Vermieter die Versorgungsleistungen kappen?

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat mit Urteil vom 6. Mai 2009 (Az. XII ZR 137/07) entschieden, dass ein Vermieter von Gewerberäumen nach Beendigung des Mietverhältnisses die vertraglich übernommenen Versorgungsleistungen, wie Heizung, Strom und Wasser, einstellen darf. Er ist nach Angaben von RA Happ also nicht zur Fortsetzung der Versorgung des die Mieträume weiter nutzenden Mieters verpflichtet.

In dem der Entscheidung zugrunde liegenden Rechtsstreit hatten die Mietparteien einen Mietvertrag über Gewerberäume geschlossen. Warmwasser und Heizleistung bezog der Mieter vom Vermieter. Aufgrund von Streitigkeiten über die Nebenkostenabrechnung stellte der Mieter zunächst die Zahlung der Nebenkosten und später auch die Zahlung der Grundmiete ein. Hierauf kündigte der Vermieter das Mietverhältnis und drohte dem Mieter an, die Versorgung mit Heizwärme zu sperren. Während zwischenzeitlich zwischen den Parteien ein Räumungsverfahren schwebte, begehrte der Mieter eine gerichtliche Untersagung der Versorgungssperre.

Da das Mietverhältnis aufgrund der Kündigung beendet war, entschied der BGH jedoch, dass den Vermieter keine vertraglichen

Pflichten treffen, die Versorgung fortzusetzen. Dem Vermieter ist es nämlich nicht zumutbar, die Versorgung auch ohne hierfür zu entrichtende Entgelte aufrechtzuerhalten und so seinen eigenen Schaden zu erhöhen. Er muss allerdings dem Mieter die Unterbrechung der Versorgung so rechtzeitig mitteilen, dass dieser sich darauf einstellen kann.

Lediglich im Einzelfall könne sich aufgrund der besonderen Belange des Mieters auch nach Beendigung des Vertragsverhältnisses eine Pflicht zur Weiterführung der Versorgung ergeben. Dies könnte beispielsweise bei Wohnraummietverhältnissen oder bei einem besonders hohen drohenden Schaden des Mieters der Fall sein. Ein Anspruch auf Weiterführung der Versorgung lässt sich auch nicht aus etwaigen Besitzrechten des Mieters herleiten.

Da diese Entscheidung durch den u. a. für Gewerberaumrecht zuständigen XII. Zivilsenat ergangen ist und in dem Urteil bereits darauf hingewiesen wurde, dass die Pflichten des Vermieters bei Wohnraummietverhältnissen weiter greifen könnten, bleibt abzuwarten, wie der für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat bei einem vergleichbaren Fall bei Wohnraummietverhältnissen entscheiden wird.



In seinem Urteil vom 27.03.2009 (Az.: V ZR 30/08) hatte der Bundesgerichtshof darüber zu entscheiden, ob der Käufer eines Hauses, dass mit nicht äußerlich erkennbaren asbesthaltigen Platten verkleidet war, Anspruch auf Erstattung der Sanierungskosten hat. Im konkreten Fall kauften sich die Kläger in 2006 vom Beklagten ein Haus mit dazu gehörendem Grundstück unter vertraglich vereinbartem Ausschluss einer „Gewähr für Fehler und Mängel“.

Das Wohngebäude war im Jahre 1980 in Fertigbauweise errichtet worden. Dem Verkäufer war vor Vertragsschluss bereits bekannt, dass in der Fassade Asbestzementplatten verarbeitet waren. Dies teilten sie jedoch den Käufern nicht mit, obwohl zuvor bereits ein Kaufinteressent wegen der Asbestbelastung vom Kauf abgertückt war. Nach Übernahme des Kaufobjektes und späterer Kenntnisnahme der Asbestbelastung am Haus forderten die Kläger erfolglos, dass die Fassade im Wege der Nacherfüllung des Vertrages zu sanieren sei. Sie klagten die ihnen entstandenen und noch entstehenden Sanierungskosten für die Asbestsanierung als Schadensersatz ein.

Die Klage blieb in beiden Tatsacheninstanzen erfolglos. Das Berufungsgericht meinte, die Verkleidung der Außenwände mit Asbestzementplatten stelle keinen offenbarungspflichtigen Sachmangel dar. Als Erwerber eines älteren Fertighauses hätten die Kläger mit einer Asbestbelastung rechnen müssen.

Der Bundesgerichtshof hob in seinem Urteil die vorinstanzlichen Entscheidungen auf. Die Käufer könnten also nach Entscheidung des Bundesgerichtshofes Schadensersatz in Höhe der Kosten der Asbestsanierung verlangen. Baustoffe, die bei der Errichtung eines Wohnhauses gebräuchlich waren, später aber als gesundheitsschädlich erkannt worden

## Haus- und Grundstücksverkauf

Schadensersatzansprüche bei verschwiegener Asbestbelastung

sind, können danach also grundsätzlich einen offenbarungspflichtigen Mangel der Kaufsache begründen. Bei der Beantwortung der Frage, ob ein Sachmangel vorliege, komme es nach Ansicht des Bundesgerichtshofes nicht auf das Baujahr (in diesem Fall 1980) des verkauften Hauses an, sondern darauf, ob der Rechtsverkehr im Zeitpunkt des Vertragsschlusses (im Jahr 2006) ein älteres Wohnhaus, dessen Fassade aus Asbestzementplatten besteht, als zur Wohnnutzung uneingeschränkt nutzbar ansehe. Dies sei zu bejahen. Denn die Nutzbarkeit eines Wohnhauses umfasse über das Bewohnen hinaus auch die Möglichkeit, Umgestaltungen, wie z. B. bauliche Veränderungen oder Renovierungen ohne gravierende Gesundheitsgefahren vornehmen zu können. Da mit Fassadenbohrungen an der Außenfassade eines Wohngebäudes stets gerechnet werden müsse, bestehe aus Sicht des Rechtsverkehrs die ernsthafte Gefahr, dass der krebs-erregende Asbeststaub sein erhebliches gesundheitsgefährdendes Potential im Rahmen der üblichen Nutzung des Kaufobjektes freisetzen würde. Da die erforderlichen Feststellungen zur Arglist noch nicht getroffen worden waren, verwies der Bundesgerichtshof an das OLG Celle als vorinstanzliches Gericht zurück.

In diesem Fall weist der Bundesgerichtshof außerdem darauf hin, dass Schadensersatzansprüche zu verneinen wären, wenn den Klägern die Verwendung des Asbest bekannt gewesen sein sollte. Grob fahrlässige Unkenntnis schadete ihnen dagegen nicht. Der Senat des BGH beanstandete insoweit, dass das Berufungsgericht (OLG Celle) einen Schadensersatzanspruch aus Verschulden bei Vertragsschluss von vornherein abgelehnt hat.

Praktisch kann dieser Umstand, ob der bei Errichtung eines Gebäudes übliche oder jedenfalls



**Meist führt die Entsorgung von asbesthaltigen Baustoffen von Spezialisten zu hohen finanziellen Belastungen**

seinerzeit noch als unbedenklich angesehene Verwendung bestimmter Techniken oder Materialien aufgrund des technischen Fortschritts oder besserer wissenschaftlicher Erkenntnisse zu einem Mangel der Kaufsache führt, nicht schematisch für alle Fälle gleich beantwortet werden. Maßgeblich sind stets die Umstände des Einzelfalls, bei Mängeln der vorliegenden Art – insbesondere das nach der Verkehrsauffassung drohende Gefährdungspotential für die Bewohner. Ein rein abstraktes Gefährdungspotential genügt demnach nicht, sondern die ernsthafte Gefahr, dass ggf. Stoffe mit einem erheblichen gesundheitsgefährdenden Potential im Rahmen einer üblichen Nutzung des Kaufobjektes austreten können. Somit liegt eine erhebliche Einschränkung der Nutzbarkeit eines zu Wohnzwecken genutzten Gebäudes auch dann vor, wenn übliche Umgestaltungs-, Renovierungs- oder Um-

baumaßnahmen nicht ohne gravierende Gesundheitsgefahren vorgenommen werden können.

Vorsätzlich verschwiegene Kenntnisse über Kontaminationen am Haus oder Grundstück mit so genannten Altlasten oder Asbest bergen nach Ansicht der Richter des Bundesgerichtshofes gravierende Gesundheitsgefahren für die Erwerber bzw. Hausbewohner. Es ist demnach gerechtfertigt, dieses zu be-  
anstanden.

**Übrigens:** Wer ansonsten als Eigentümer Kosten für die Asbestsanierung der Fassade des Hauses in seiner nächsten Steuererklärung geltend machen möchte, sollte vor Sanierungsbeginn zumindest ein Gutachten vom alten Zustand der Fassade erstellen lassen und dieses als Nachweis der Erklärung beifügen. Damit räumt man im Zweifelsfall die Anfechtung durch den Fiskus aus.

MA H&G M-V

# Alterseinkünftegesetz: Ihre Anfragen zur Besteuerung von Rentnern

## Liebe Leserinnen und Leser,

seit einigen Monaten häuften sich auch Anfragen an die Redaktion zur Problematik der Besteuerung von Renten. Einige (ausgewählte) Fragen wollen wir beantworten. Wir bitten um Verständnis, dass wir aus unterschiedlichsten Gründen nicht auf alle Wünsche eingehen können.

## Zunächst einige Grundlagen

Seit 2005 hat sich durch das Alterseinkünftegesetz (AltEinkG) die Besteuerung der Renten grundlegend geändert. Der Gesetzgeber führte für alle Alterseinkünfte die so genannte nachgelagerte Besteuerung ein. Das bedeutet für alle Bestandsrentner - also alle mit einem Rentenbeginn ab 2005 oder früher - dass sie 50 Prozent ihrer Rente versteuern müssen, sofern ihre Einkünfte (Lohn, Miet- oder Pachteinkünfte inklusive der Rente) über dem Grundfreibetrag von derzeit 7.664 Euro im Jahr (Verheiratete 15.328 Euro) liegt. Maßgeblich für die Steuer ist die Nettoeinkünfte. Diese errechnet sich aus der Bruttoeinkünfte pro Jahr abzüglich der Beiträge zur Kranken- und Pflegeversicherung sowie abzüglich eventueller vorhandener Krankheitskosten oberhalb des Eigenanteils. In einer Übergangsphase von 35 Jahren wird ein Systemwechsel zur nachgelagerten Besteuerung durchgeführt, d. h. ab dem Jahr 2040 muss die Rente voll versteuert werden.

## Rechenbeispiele

### Rente ohne Nebeneinkünfte

Rentner Roland Rüstig (alleinstehend) bezog im Jahr 2008 eine gesetzliche Rente von 18.400 Euro. Davon ist die Hälfte, also 9.200 Euro zu versteuern. Der restliche Betrag bleibt steuerfrei und dies bis zum Lebensende. Zieht man rund 8,5 Prozent Sonderausgaben

(eigener Beitrag zur Krankenkasse und Pflegeversicherung) und 102 Euro Werbungskostenpauschale ab, so beläuft sich das zu versteuernde Einkommen auf 7.534 Euro. Da die Einkommenssteuer erst ab einem zu versteuernden Einkommen von 7.664 Euro (bei verheirateten mit Zusammenveranlagung nach dem Splittingtarif 15.328 Euro) entsteht, zahlte Rentner Roland Rüstig 2008 keine Steuern.

### Rente mit Nebeneinkünften (Mieten und Zinsen)

Neben seiner gesetzlichen Rente (18.400 Euro pro Jahr) bezog sein Bruder, der Rentner Rudi Rüstig (alleinstehend) 2008 zusätzlich Mieteinnahmen in Höhe von 9.600 Euro sowie 1.500 Euro Zinsen von seinen Guthaben.

### Die Steuerrechnung von Rudi Rüstig sieht also folgendermaßen aus:

Gesetzliche Rente	18.400,00 Euro
davon 50 Prozent Steuerpflicht	9.200,00 Euro
8,5 Prozent Sonderausgaben	- 1.564,00 Euro
Werbungskostenpauschalbetrag	- 102,00 Euro
Miet- und Pachteinnahmen	9.600,00 Euro
Zinsen:	1.500,00 Euro
zu versteuern:	18.634,00 Euro
darauf Steuern*	2.840,73 Euro

\* inkl. 5,5 Prozent Soli-Zuschlag plus 9 Prozent Kirchensteuer

**Frage:** Sind Rentner denn überhaupt verpflichtet eine Einkommensteuererklärung abzugeben?

**Antwort:** Zunächst einmal muss festgestellt werden, dass jeder zur Abgabe einer Einkommensteuererklärung verpflichtet ist, falls er Einkünfte von mehr als 7.664,00 Euro pro Jahr erhält,

ohne dass hiervon ein Lohnsteuerabzug erfolgt. Damit fallen auch Rentner generell unter diese Regelung.

Nicht unter diese Regelung fallen Pensionäre, da bei diesen automatisch von der Pension die Lohnsteuer wie vom Arbeitslohn einbehalten wird. Diese müssen nur dann eine Einkommensteuererklärung abgeben, wenn sie noch weitere steuerpflichtige Einkünfte, z. B. aus Kapitalvermögen, von mehr als 410,00 Euro jährlich haben.

**Frage:** Ab welchem Rentenbetrag fällt überhaupt Einkommensteuer an?

**Antwort:** Hierzu ist zu sagen, dass die Besteuerung von Ren-

ten einkünften seit dem Jahr 2005 grundlegend verändert wurde. Bei einer Rente, die vor dem 1.1.2005 begann, ist ab 2005 ein so genannter Ertragsanteil von 50 Prozent, anstatt bisher meist 28 Prozent, zu versteuern. Das heißt, eine Hälfte der Rente wird bei der Besteuerung steuerfrei belassen, die andere Hälfte wird besteuert.

Von dem steuerpflichtigen Teil der Rente wird zunächst ein Pauschalbetrag i. H. v. 102,00 Euro für Werbungskosten abgezogen. Alternativ könnte Einkommensteuer auch bei geringeren Renteneinkünften anfallen, wenn noch weitere Einkünfte, z. B. aus Kapitalvermögen, in größerem Maße vorliegen.



**Frage:** Gibt es noch weitere Abzüge, die ich von der Steuer absetzen kann?

**Antwort:** Ja. Es gibt noch diverse Kosten, die Sie auch als Rentner steuermindernd absetzen

können. Dies können z. B. Kosten für medizinische Behandlungen oder Medikamente sein, wenn diese die zumutbare Eigenbelastung von 3-5 Prozent des Einkommens überschreiten.

Sie können auch die Kosten für Betreuung oder Heimunterbringung als außergewöhnliche Belastungen absetzen. Auch Kosten für eine Haushaltshilfe können unter bestimmten Voraussetzungen steuerlich abgesetzt werden. Hierzu ist aber eine konkrete steuerliche Beratung zu empfehlen.

**Frage:** Ich habe noch andere Einkünfte außer meiner Rente. Was ist zu beachten?

**Antwort:** Bei der Berechnung des zu versteuernden Einkommens werden zunächst alle Arten von Einkünften getrennt ermittelt und später zu einem Gesamtbetrag der Einkünfte zusammengefasst. Von diesem werden dann noch Kosten wie Versicherungen und außergewöhnliche Belastungen abgezogen (Siehe Tabelle). Der verbleibende Betrag bildet das zu versteuernde Einkommen auf das die Einkommensteuer berechnet wird.

Weitere Einkünfte neben der Rente erhöhen das Einkommen und damit auch den Steuerbetrag, der von allen Einkünften berechnet wird.

**Frage:** Ich habe bisher noch nie oder zumindest seit einigen Jahren keine Einkommensteuererklärung mehr abgegeben. Woher weiß denn das Finanzamt von mir oder meinen Renteneinkünften?

**Antwort:** Nach einer Änderung der Abgabenordnung wurden die Rentenversicherer dazu verpflichtet, seit dem Jahr 2005 so genannte Rentenbezugsmitteilungen an die Finanzbehörden zu übermitteln. Diese sind daher darüber informiert, ob und in welcher Höhe Sie Renteneinkünfte bezogen ha-

ben. Wenn aufgrund dieser Daten die Vermutung besteht, dass Sie Renten in einer Höhe bezogen haben, bei der voraussichtlich Einkommensteuer anfällt, ist damit zu rechnen, dass Sie in Zukunft zur Abgabe einer Einkommensteuererklärung aufgefordert werden.

**Frage:** Was passiert, wenn ich einfach keine Steuererklärung abgebe?

**Antwort:** Die Verpflichtung zur Abgabe von Steuerklärungen besteht kraft Gesetzes für jeden Bürger, der einen Gesamtbetrag der Einkünfte von mehr als 7.664,00 Euro, von denen keine Lohnsteuer abgezogen wurde, bezieht. Damit auch für alle Rentner, die eine Rente von mehr als 15.430,00 Euro pro Jahr bezogen haben. Achtung: gemeint ist mit diesem Betrag der Rentenanspruch, nicht die Auszahlung nach Abzug eventueller Krankenversicherungsbeiträge.

Wird übrigens keine Steuerklärung abgegeben, so stellt dies eine Steuerhinterziehung oder leichtfertige Steuerverkürzung dar! Theoretisch erfüllt bereits das Abwarten auf eine Aufforderung des Finanzamtes diesen Tatbestand. Unwissenheit schützt hier im Zweifel nicht vor einer Strafe.

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern empfiehlt daher, ab einer Rentenhöhe von jährlich 15.430,00 Euro (monatlich 1.285,00 Euro), eine Einkommensteuererklärung ohne weitere Aufforderung durch das Finanzamt abzugeben. Das verhindert unnötigen Stress, der immer dann aufkommt, wenn der Fiskus uns Leichtfertigkeit nachweist. Eine in der Regel strafbefreiende Selbstanzeige kann übrigens nur abgegeben werden, solange der Steuerpflichtige noch keine Kenntnis davon hatte, dass die Straftat bereits durch die zuständige Finanzverwaltung entdeckt wurde.

IHRE REDAKTION  
H&G M-V

## Schornsteinsanierung: Alte Hülle, neuer Zug

Wird die Heizung saniert, braucht auch der Schornstein meist ein neues Innenleben. Für alle Formen, Maße und Heizungsarten gibt es inzwischen passende Sanierungssysteme.

Mittlerweile weiß jeder, der schon einmal ein Kaminfeuer an-

gezündet hat, dass ein Feuer nur lodern kann, wenn der Schornstein gut zieht. Das bedeutet: Die heißen Abgase müssen schnell im Schornstein emporsteigen und so am Fuß einen Unterdruck erzeugen, der die nachdrängenden Abgase nach oben saugt. Funktionierte das Abzugssystem nicht, kommt das Feuer nicht recht in Gang. Die Abgase stauen sich und verräuchern einem die Wohnung.

Was für den Kamin gilt, trifft auch auf die Heizung zu. Hier hat sich in den letzten zwei Jahrzehnten ganz Entscheidendes getan. Die Abgastemperaturen und der Abgasstrom moderner Heizanlagen liegen deutlich unter den Werten älterer Heizkessel. Brauchte man früher sehr groß dimensionierte Schornsteine, damit die heißen Abgase abziehen konnten, müssen sie heute klein sein, damit überhaupt ein Unterdruck entsteht. Schließt man dagegen einen Brennwertkessel an einen alten Schornstein an, erreichen die Abgase dort nur eine geringe Strömungsgeschwindigkeit und kühlen schnell ab, schlagen sich an den Wänden nieder und durchfeuchten sie. Diese so genannte Versottung zeigt sich an den Innenwänden in Form hässlicher brauner bzw. schwarzer Flecken, die keine Wandfarbe mehr überdecken kann.

Das bedeutet in der Praxis, dass eine Modernisierung der Heizungsanlage immer auch mit einer Sanierung des Schornsteins

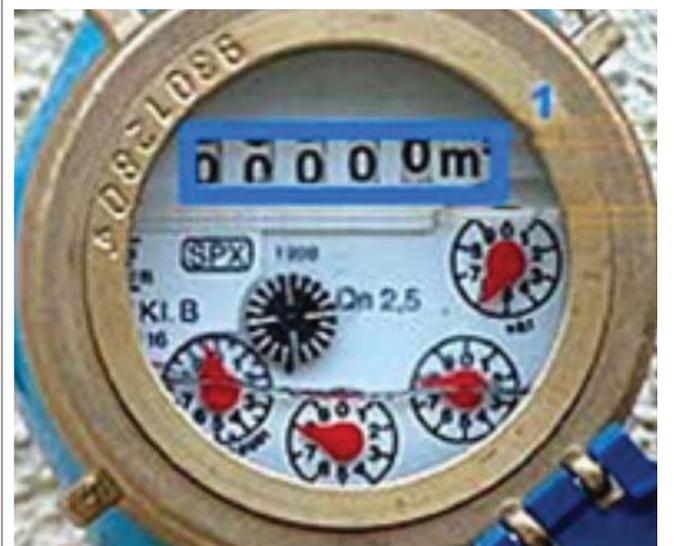
einhergeht. Der vorhandene Schacht kann in der Regel an die neue Heizanlage angepasst werden. Dafür werden neue Abgasleitungen eingezogen, die den Durchmesser verkleinern und das Mauerwerk vor den aggressiven Bestandteilen der Abgase schützen.

Für jeden Bedarf gibt es Lösungen. Edelstahl ist aufgrund seines günstigen Preis-Leistungs-Verhältnisses und des geringen Platzbedarfs „der“ Werkstoff für die Schornsteinsanierung schlechthin. Das dünne Material erwärmt sich schnell und sorgt

für guten Zug im Schornstein. In doppelwandiger Ausführung wird Edelstahl auch für Außen-schornsteine eingesetzt. Beim nachträglichen Einbau ist das eine gute Möglichkeit, zumal sie damit auch ein attraktiver Akzent in modernem Design setzen lässt. Auch die Form spielt eine Rolle: Bei Schornsteinen mit Versatz kommt meist Kunststoff zum Einsatz, bei lotrechten Schloten dagegen Edelstahl oder Keramik. Die Kosten für den „neuen Zug in alter Hülle“ variieren naturgemäß je nach materiellem oder Sanierungsaufwand.



## Bundesgerichtshof erlaubt gemeinsame Abrechnung von Frisch- und Abwasser



Immer dann, wenn Versorger die Kosten für die Lieferung von Frischwasser und Entsorgung von Schmutzwasser anhand des Frischwasserverbrauchs berechnen, können beide Kostenarten auch gemeinsam in eine Betriebskostenabrechnung eingestellt werden. Diese Entscheidung des Bundesgerichtshofes (Az. VIII ZR 340/08) erleichtert also künftig die Abrechnungsmodalitäten bei Nebenkostenabrechnungen.

Grundsätzlich waren bislang Vermieter verpflichtet, in der Betriebskostenabrechnung eine Auflistung aller Betriebskostenarten einzeln vorzunehmen und jede

Kostenart konkret abzurechnen. Nur dann galt eine Betriebskostenabrechnung als formell ordnungsgemäß. Laut BGB § 556 darf jetzt jedoch der Vermieter die Kosten für Frischwasser und Schmutzwasser bei der Betriebskostenabrechnung immer dann in einer Summe zusammenfassen und einheitlich abrechnen, wenn die Umlage dieser Kosten nach dem durch Zähler erfassten Frischwasserverbrauch vorgenommen wird. Vermieter können also die Kosten für den Wasserverbrauch und Abwasser genauso abrechnen wie die örtlichen Versorgungsbetriebe.

## IMPRESSUM

Ausgabe für  
Mecklenburg-Vorpommern

**Herausgeber:**  
Landesverband Haus & Grund  
Mecklenburg-Vorpommern e. V.  
Heinrich-Mann-Str. 11/13  
19053 Schwern  
Telefon: (03 85) 57 77410  
Fax: (03 85) 57 77411  
E-Mail: redaktion@hugmv.de

**Redaktion M-V:**  
Erwin Mantik  
Haus & Grund M-V e. V.  
Bossmannstr. 11 a  
19063 Schwern  
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.

**Vorbehalte und Rechte der Redaktion**

Alle Beiträge der Landeszeitung „Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern“ sind urheberrechtlich geschützt. Ein Nachdruck oder das Verbreiten von Inhalten, auch auszugsweise, ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Redaktion zulässig. Beiträge und Bilder mit Namen oder Initialen des Verfassers geben nicht unbedingt die Meinung der Redaktion bzw. des Landesverbandes „Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e. V.“ wieder. Für unaufgefordert zugesandte Manuskripte, Bilder oder Datenträger besteht kein Anspruch auf Bearbeitung, Rücksendung oder Weiterleitung. Die Redaktion behält sich vor, Leserbriefe zu veröffentlichen. Ein Anspruch darauf besteht jedoch nicht.

# Leserbrief: Hat Tiefensee sich Bericht von Mieterbund schreiben lassen?

Seit März 2007 warteten wir auf den Bericht der Bundesregierung zur Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Vor einiger Zeit hat es Verkehrs- und Bauminister Tiefensee dann doch geschafft, ein 112 Seiten starkes Papier vorzulegen. Tiefensee stellte den Bericht beim Deutschen Mieterbund mit den Worten vor: „Den Bericht,

den ich vorgestern vorgelegt habe, haben Sie [DMB-Präsident Franz-Georg Rips] ja praktisch geschrieben.“ Also! - Das musste ich zweimal lesen, um es zu glauben. Ist der Minister des Schreibens nicht mächtig, hat er nur zwei Mitarbeiter oder hat er keine Ahnung von der Wohnungswirtschaft? Anscheinend muss

man alles mit JA beantworten, denn anders lässt sich eine solche Aussage nicht erklären. „Die richtigen Themen wurden besetzt und angesprochen“, lobte der Präsident des Deutschen Mieterbundes, Dr. Franz-Georg Rips. „Zur Bewältigung der aktuellen und vor allem künftigen Herausforderungen reichen die bisherigen Analysen, Instrumente und Programme der Bundesregierung aber nicht aus. Stattdessen brauchen wir einen Wohnpakt 2020.“ Allein diese Sätze sprechen Bände über die politischen Zustände

in der Wohnungswirtschaft in Deutschland. Anscheinend geht der Mieterbund bei SPD-Minister Tiefensee ein und aus. Hier sind Genossen unter sich, denn auch Präsident Rips ist ja aktiver Politiker im Erftkreis in Diensten der SPD. Man kann sich vorstellen, was die beiden da so aushecken. Und man kann sich auch vorstellen, dass die Vertreter anderer Verbände, vor allem der Haus- und Grundeigentümer, kaum eine Chance haben, auch nur mit einem Teil ihrer berechtigten Interessen im Ministerium Gehör zu

finden. Es sagt aber auch viel über jene Vertreter auf Bundesebene aus, dass sie nicht zum kollektiven Angriff blasen. Wo bleibt die Empörung? Wo bleibt die Empörung? Still ruht der See! Wahrscheinlich ist dieses Zitat noch gar nicht bekannt! Das ist eben das große Problem bei den Verbänden, die hauptsächlich mit sich selbst beschäftigt sind. Und noch ein kurzes Wort zum Bericht selbst. Angesichts des oben Gesagten wundert es nicht, dass das Mietrecht in dem Bericht kaum Erwähnung findet. In der

Zusammenfassung geht es fast ausschließlich um die energetische Sanierung. Wo aber sind die Konzepte, dem völligen Einbruch des Geschosswohnungsbaus entgegenzutreten? Schließlich stellt auch Tiefensee - oder Rips - fest, dass die Untergrenze eines nachhaltigen Neubaubedarfs erreicht ist. Es bleibt ein ziemlich ratloser Minister zurück. Vielleicht sollte er sein Amt direkt an Herrn Rips übergeben. Dann wüssten wir wenigstens, woran wir sind!

HR. TEWES

ANZEIGEN

Eigentümer- und Vermieter-Rechtsschutz

**Falls Sie Ihr Vertrauen einmal in die falschen Hände geben!**

Partner von:  
**Haus & Grund**  
Immobilienmanagement

**Eigentümer- und Vermieter-Rechtsschutz**

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

**HDI-Gerling Rechtsschutz Versicherung AG  
Haus & Grund-Team**  
Telefon: 0511-3902-3636  
Internet: www.hug-rs.de  
E-Mail: info@hug-rs.de

**Günstige Sonder-tarife für Haus & Grund Mitglieder!**

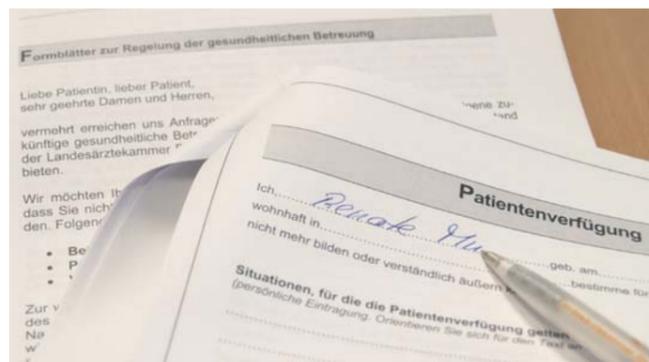
**HDI-Gerling Rechtsschutz. Exklusiv-partner von Haus & Grund.**

## Gesetz über Patientenverfügungen trat in Kraft

Ungefähr ein Fünftel der Menschen in Deutschland haben bereits ihren Willen in einer Patientenverfügung festgelegt. Sie wollen damit am Ende ihres Lebens noch selbst über ihren Körper bestimmen können und nicht hilflos einer Intensivmedizin ausgeliefert sein. Zum 1. September trat das Gesetz über die Patientenverfügungen in Kraft. Es war vor der Sommerpause vom Bundestag beschlossen und dann vom Bundesrat bestätigt worden.

Das Gesetz sieht vor, dass Verfügungen befolgt werden müssen, wenn Arzt und Betreuer feststellen, dass die Situation eingetreten ist, die der Patient vor Augen hatte, als er sein Schriftstück verfasste. Nur wenn sich beide nicht einig sind, entscheidet ein Gericht. Auch Ärzte haben dank der Regelung künftig die Gewissheit, dass sie nicht wegen unterlassener Hilfeleistung verurteilt werden, wenn sie keine lebensverlängernden Maßnahmen einleiten, die der Patient nicht gewollt hat.

Mit dem Gesetz soll gewährleistet sein, dass sich diejenigen, die sich für eine solche Verfügung entschieden haben, darauf verlassen können, dass sie auch befolgt wird. In dem Gesetz wird klargestellt, dass jede Patientenverfügung so umzusetzen ist, wie es dem Willen des Betroffenen entspricht. Niemand wird gehindert, seine schriftliche Verfügung zu ändern, jeder kann sich auch mündlich von seinen Festle-



gungen jederzeit lösen. Arzt und Betreuer bzw. Bevollmächtigter sollen eng zusammen wirken, um den wirklichen Willen des Patienten und eben auch Irrtümer oder missverständliche Formulierungen aufzuklären. Angehörigen und Vertrauenspersonen soll Gelegenheit zur Äußerung gegeben werden, nur in Zweifelsfällen entscheidet das Gericht. Eine vorhergehende Beratung und eine in Abständen erfolgende Aktualisierung der Verfügung wird uns als Verbraucher allerdings empfohlen.

### Einige Passagen aus dem Gesetz

Im § 1901a steht inhaltlich zur Patientenverfügung: Hat ein einwilligungsfähiger Volljähriger für den Fall seiner Einwilligungsunfähigkeit schriftlich festgelegt, ob er in bestimmte, zum Zeitpunkt der Festlegung noch nicht unmittelbar bevorstehende Untersu-

chungen seines Gesundheitszustands, Heilbehandlungen oder ärztliche Eingriffe einwilligt oder sie untersagt (Patientenverfügung), prüft der Betreuer, ob diese Festlegungen auf die aktuelle Lebens- und Behandlungssituation zutreffen. Ist dies der Fall, hat der Betreuer dem Willen des Betreuten Ausdruck und Geltung zu verschaffen. Eine Patientenverfügung kann jederzeit formlos widerrufen werden.

Liegt keine Patientenverfügung vor oder treffen die Festlegungen einer Patientenverfügung nicht auf die aktuelle Lebens- und Behandlungssituation zu, hat der Betreuer die Behandlungswünsche oder den mutmaßlichen Willen des Betreuten festzustellen und auf dieser Grundlage zu entscheiden, ob er in eine ärztliche Maßnahme einwilligt oder sie untersagt. Der mutmaßliche Wille ist aufgrund konkreter Anhaltspunkte zu ermitteln. Zu berücksichtigen sind insbesondere

frühere mündliche oder schriftliche Äußerungen, ethische oder religiöse Überzeugungen und sonstige persönliche Wertvorstellungen des Betreuten.

Niemand kann allerdings zur Errichtung einer Patientenverfügung verpflichtet werden. Die Errichtung oder Vorlage einer Patientenverfügung darf nicht zur Bedingung eines Vertragschlusses gemacht werden.

Im § 1901b geht es um das Gespräch zur Feststellung des Patientenwillens. Der behandelnde Arzt hat zu prüfen, welche ärztliche Maßnahme im Hinblick auf den Gesamtzustand und die Prognose des Patienten indiziert ist. Er und der Betreuer erörtern diese Maßnahme unter Berücksichtigung des Patientenwillens als Grundlage für die nach § 1901a zu treffende Entscheidung.

Bei der Feststellung des Patientenwillens soll nahen Angehörigen und sonstigen Vertrauenspersonen des Betreuten Gelegenheit zur Äußerung gegeben werden, sofern dies ohne erhebliche Verzögerung möglich ist.

Gerade Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer sollten sich ernsthaft Gedanken machen, dass es für Angehörige nur von Vorteil sein kann, wenn Sachverhalte über den gewünschten Umgang im Falle einer Krankheit oder eines Unfalls rund um die Person sowie das private Eigentum oder sonstiges Vermögensfragen abschließend geklärt erscheinen.

### 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 Louisestraße 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
<b>Landesverband Haus &amp; Grund® Mecklenburg-Vorpommern</b>				
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
Stralsund Hausverwaltung	Frau Pawek	0 38 31/29 04 07	nach tel. Vereinbarung	18439 Stralsund Knieperwall 1A

Ausführliche Angaben (Satzungen; Anschriften; Fax; Mailadressen usw.) finden Sie im Internet unter: WWW.HAUS-UND-GRUND-MV.DE

# VOMEK

## Metallbau • Bauschlosserei

Ihr Spezialbetrieb für  
Überdachungen und Wintergärten  
aus Aluminium- oder Kunststoffelementen

Gewerbering 5, 19077 Lübesse  
Tel. 03868/43090 Fax: 03868/4309-28  
www.vomek.de lübesse@vomek.de

**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? Schimmelbefall?

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

ISOTEC-Fachbetrieb Abdichtungstechnik Lüth GmbH & Co. KG

Schwerin (03 85) 5 55 95 90

www.isotec-hl.de

... macht Ihr Haus trocken!