

Verwaltungsreform schafft neue Bedingungen für die Bewohner in Mecklenburg-Vorpommern

Wenn wir eine Immobilie aus- oder Umbauen bzw. gar neu errichten möchten, eine Laden eröffnen oder eine Hausverwaltung gründen, ein Osterfeuer genehmigen lassen oder gar das Auto an- bzw. abmelden, brauchen wir von den unterschiedlichsten Ämtern Genehmigungen. Bei all diesen Anliegen sind die unterschiedlichsten Behörden und Verwaltungen in den Kreisen Ansprechpartner, die nicht vor Ort zu erreichen sind. Immer wieder kommt es vor, dass uns die amtlichen Mühlen der Bürokratie einfach viel zu langsam mahlen und amtliche Formulare ausgefüllt werden müssen. Das erzeugt nicht nur bei Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümern Frust sondern besonders bei Inve-

storen, die nach wie vor als ein „allzu scheues Wild“ einen Bogen um Mecklenburg-Vorpommern schlagen.

Zur Zeit kostet der Verwaltungsapparat des Landes mehr Geld, als sich die öffentlichen Kassen in Zeiten knapper Mittel und sinkender Einwohnerzahlen leisten können: Auf 1.000 Einwohner kamen im Jahr 2005 noch rund 25 Verwaltungsmitarbeiter. Das waren fünf Mitarbeiter mehr als in anderen, vergleichbaren Flächenländern. Deren Niveau soll nun bis 2010 wohl auch erreicht werden. Durch diese Geldnot getrieben, arbeitet das Land verstärkt an einer Verwaltungsreform. Kernanliegen soll es sein, die Behörden insgesamt zu bündeln. So soll die Verwaltung effi-

zienter gestaltet und näher an die Bürger des Landes herangebracht werden.

Mit der Kreisstruktur- und Funktionalreform soll der kommunale Finanzausgleich neu geregelt werden. Die Zentren sollen im Verhältnis zu den sonstigen Gemeinden gestärkt werden. Hierzu ist unter anderem eine Umlandumlage von Umlandgemeinden der kreisfreien Städte geplant. Diese Abgabe soll die höheren Kosten der städtischen Infrastruktur ausgleichen, da diese Gemeinden davon profitieren. Die Umlandumlage stelle zugleich eine Alternative zu Zwangseingemeindungen dar, teilte das Innenministerium mit. Die Landesregierung hat außerdem ein

neues und zusätzliches Personalkonzept beschlossen, das bis zum Jahr 2020 wirken soll. Anfang 2010 sind noch rund 32.300 Stellen in der Landesverwaltung im engeren Sinne (Kernstellen) vorhanden. Im Ergebnis der Umsetzung der beiden Personalkonzepte 2004 und 2010 werden bis zum Jahr 2020 weitere rund 3.000 Stellen abgebaut sein, teilte das Finanzministerium mit. Aus unserer Bürgersicht ein ungeheurer personeller Kahl Schlag!

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern: Wir sind gespannt, wie in Zukunft mit noch weniger Personal das Land besser verwaltet werden soll. Die Verwaltungsreform wird sich künftig in die Funktionalreform und die Kreisstrukturreform gliedern. Mit der Funktionalreform soll die Aufgabenverteilung zwischen dem Land, den Landkreisen und den Kommunen neu geregelt. Im Ergebnis der Reform sollen zum September 2011 aus zwölf Landkreisen sechs werden. Für die neue Kreisstruktur liegt bereits ein Modell vor. Danach sollen die Hansestadt Rostock und die Landeshauptstadt Schwerin kreisfrei bleiben. Die bisher kreisfreien Städte Wismar, Stralsund, Greifswald und Neubrandenburg sollen Teil eines Kreises werden, jedoch den neuen Status einer „großen kreisangehörigen Stadt“ erhalten.

Übrigens sieht der Entwurf des Doppelhaushalts 2010/2011 trotz stark sinkender Steuereinnahmen auch für die kommenden Jahre keine Neuverschuldung vor. Allerdings muss nach Ansicht des Finanzministeriums in den kommenden Jahren auf die ursprünglich geplante Schuldenentilgung verzichtet werden.

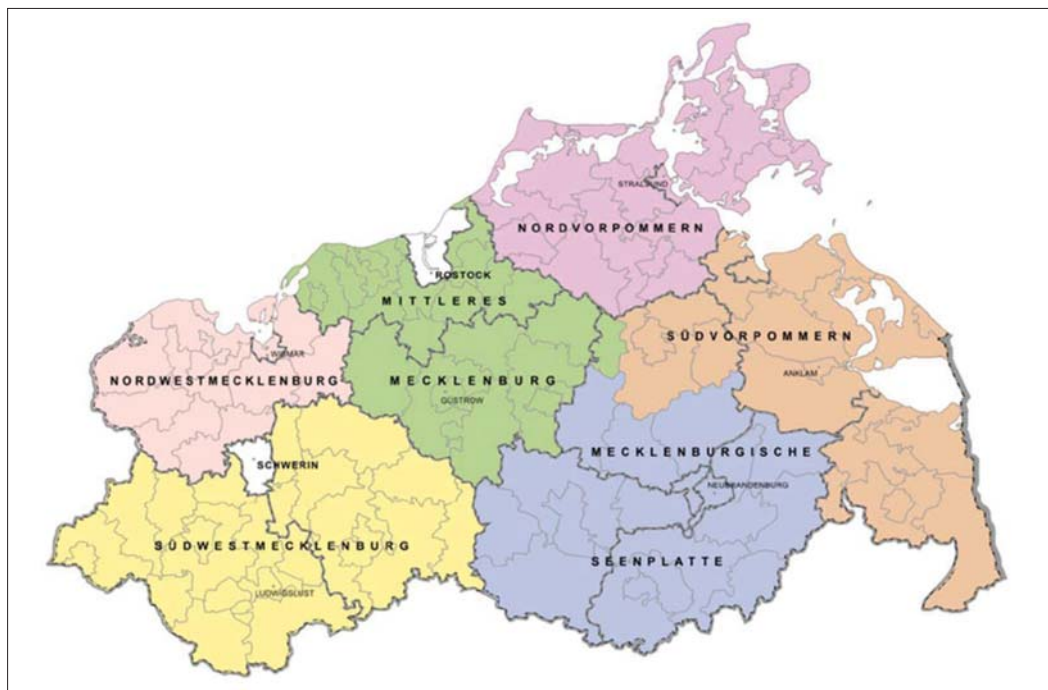


FOTO: INNENMINISTERIUM MV

Künftige Kreisgrenzen nach der geplanten Strukturreform

Neue Belastungen für Hauseigentümer?

Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Schwerin plant Verordnung über die Ausweisung von Denkmalbereichen

Haus & Grund Schwerin: Die Ausweisung von Denkmalbereichen ist nicht notwendig und belastet die Hauseigentümer in unnötiger Weise.

Kaum hat die Landeshauptstadt Schwerin die Grundsteuererhöhung verkündet, werden neue Folterinstrumente, die zu weiteren erheblichen Belastungen der Hauseigentümer von Schwerin führen, aus der Schublade herausgeholt. Die Landeshauptstadt Schwerin wird eine Verordnung über die Ausweisung von Flächen- und Denkmalbereichen erlassen. Hierbei wird es sich um die Bereiche „Altstadt“, „westliche Paulsstadt“, und „Schelfstadt“ handeln. Nachdem Haus & Grund Schwerin im Frühjahr dieses Jahres Kenntnis darüber erhielt, dass dieser seit Jahren in den Schubladen der Verwaltung der Stadt Schwerin schlummernde Entwurf einer Denkmalbereichverordnung wieder entstaubt werden und herausgezaubert werden soll, brachten sich Vertreter des Vereins im Auftrag des Vorstandes in die Diskussion ein.

Zunächst wurde gegenüber dem Amt für Bauen, Denkmalpflege und Naturschutz eine Stellungnahme erarbeitet, die nachweist, dass eine solche Verordnung eine wesentliche Erhöhung des Verwaltungsaufwandes nach sich zieht und die Hauseigentümer schwer zusätzlich belastet. Obwohl in der Denkmalliste der Landeshauptstadt Schwerin bereits über 800 Baudenkmale gelistet sind, die Landeshauptstadt drei Sanierungsgebiete ausweist, eine

Erhaltungssatzung ihre Schutzwirkung gemäß Bundesbaugesetz über die Landeshauptstadt entfaltet, werden nun zusätzlich noch diese drei Denkmalschutzbereiche über die drei genannten Stadtteile ausgebreitet.

Die Folge ist, dass die Wirkungen des Denkmalschutzgesetzes auf eine Vielzahl von Wohn- und Geschäftsgebäuden, die selbst überhaupt keinen Denkmalwert besitzen und deren fachgerechte Erhaltung durch die bereits existierenden Satzungen und die Denkmalliste gesichert ist, ausgeweitet werden. Jede noch so kleine Maßnahme oder Änderung an einem Gebäude in diesem Denkmalbereich, von der Türklinke, über die Fenster, bis zum Schornstein, muss nun bei der zuständigen Behörde beantragt und genehmigt werden.

Das kostet nicht nur Zeit, sondern auch viel Geld. Die Maßstäbe des Denkmalschutzes werden nun auch auf alle nicht geschützten Gebäude und Anlagen angewandt. Durch die bisher vorhandenen rechtlichen Regelungen ist es seit 1993 gelungen, wenig oder kaum einen Verlust an Denkmalsubstanz in der Stadt Schwerin bzw. an der Gestalt der Innenstadt zu erleiden.

Eines der Argumente der Stadtverwaltung für die Einführung der Denkmalschutzverordnung ist die Möglichkeit der Sonderabschreibung für die Gebäudeeigentümer in diesen Stadtteilen.

Offensichtlich glaubt die Verwaltung der Landeshauptstadt

Schwerin, dass die Hauseigentümer hier allesamt Millionäre sind, die verzweifelt nach Abschreibungsmöglichkeiten für ihr (nicht vorhandenes) Geld suchen. Das Gegenteil ist der Fall. Uns sind aus den Gesprächen und Veranstaltungen viele Eigentümer bekannt, die aufgrund der Leerstandssituation, des Rückgangs der Einwohnerzahlen der Stadt Schwerin und der bereits hohen nach der Wende notwendigerweise getätigten Investitionen auf Darlehensbasis froh sind, wenn sie von einem Monat zum nächsten kommen und dabei auch noch die Bank mit den regelmäßig zu zahlenden Raten „beglücken“ können.

All diese Argumente wurden im Auftrag des Vorstandes von mir gegenüber dem Bauausschuss im Frühjahr 2009 im Rahmen einer gewährten Redezeit auf einer Sitzung dieses Ausschusses, im Rahmen eines Gesprächs mit der Oberbürgermeisterin der Landeshauptstadt, Frau Angelika Gramkow, und auch seitens des Vorstandes in zwei schriftlichen Stellungnahmen, vorgetragen. Diese Argumente wurden jedoch, wie zu erwarten war, nicht erhört.

Auf einer zweiten Sitzung des Bauausschusses, wo diese Thematik wegen der zwischenzeitlich stattgefundenen Kommunalwahl nochmals auf der Tagesordnung stand, war Haus und Grund zwar zunächst eingeladen und die Möglichkeit der nochmaligen Abgabe einer Stellungnahme geplant, jedoch kurz nach Beginn der Sitzung wurde die nochmalige Anhörung auf Antrag der



Rechtsanwalt Lutz Heinecke ist stellvertretender Vorsitzender von Haus & Grund Schwerin e.V. und Präsident des Landesverbandes Haus & Grund M.-V. e.V.

SPD-Fraktion im Bauausschuss vereiret. Letztendlich wurde im Gespräch mit der Oberbürgermeisterin seitens der Verwaltung erklärt, dass die Verordnung nicht zu restriktiv angewandt werden solle. Beispielsweise solle eine Regelung enthalten sein, wonach dann, wenn entsprechende Anträge innerhalb einer bestimmten Frist nicht beantwortet sind, diese als genehmigt gelten sollen. Es bleibt abzuwarten, was am Ende praktisch bei der ganzen Sache für oder wohl mehr gegen die Hauseigentümer und letztlich auch die Mieter herauskommt.

Wir wollen am Ball bleiben und bitten Sie, uns bei auftretenden Schwierigkeiten im Rahmen dieser Verordnung zu informieren, damit wir die Stadtverwaltung an ihre gegebenen Zusagen an Einzelbeispielen erinnern und ggf. in Ihrem Interesse zukünftige, diesbezügliche Vorgänge positiv beeinflussen können.

RA LUTZ HEINECKE

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern

Eigentümerschutz-Gemeinschaft der Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer



Gemeinsam Interessen vertreten

EINLADUNG

Öffentliche Informationsveranstaltung zur Verwaltungsreform in Schwerin

Thema:

„Moderne Verwaltung! Überlebensperspektiven für Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümer in Mecklenburg-Vorpommern“

Liebe Haus & Grund-Mitglieder, sehr geehrte Leserinnen und Leser,

Haus & Grund Schwerin e. V. organisiert zum **12. November 2009 um 19 Uhr** im Saal des Hotels „Elefant“ in 19053 Schwerin, Goethestraße 39 eine hochkarätige „Öffentliche Informationsveranstaltung“, die auch von Mitgliedern befreundeter Vereine sowie interessierte Gäste besucht werden kann.

Als Referent konnte der Staatssekretär im Innenministerium M-V Herr Thomas Lenz gewonnen werden, der über das Thema „Moderne Verwaltung! Überlebensperspektiven für Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümer in Mecklenburg-Vorpommern“ zu uns sprechen wird.

Sie sind herzlich eingeladen und können sich aus erster Hand über die Zukunftsschritte unserer Landesregierung und deren Auswirkungen für private Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümer informieren.

IHR VORSTAND
H&G SCHWERIN E.V.

Unzulässige Farbwahlklausel bei Schönheitsreparaturen

Der auch für Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat in seinem Urteil vom 23. September 2009 – VIII ZR 344/08 darüber zu entscheiden, ob eine Klausel über die Vornahme von Schönheitsreparaturen wirksam ist, wenn sie die Verpflichtung zum „Weißen“ der Decken und Oberwände während der Mietzeit umfasst.

Die Beklagten waren Mieter einer Wohnung des Klägers. Nach § 3 Abs. 6 des Formularmietvertrages waren die Beklagten zur Übernahme der Schönheitsreparaturen verpflichtet. In der Klausel ist bestimmt: „Die Schönheitsreparaturen umfassen insbesondere: Anstrich und Lackieren der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen sowie sämtlicher Holzteile, Versorgungsleitungen und Heizkörper, das Weißen der Decken und Oberwände sowie der wischfeste Anstrich bzw. das Tapezieren der Wände.“

Mit der Klage hat der Kläger nach Beendigung des Mietverhältnisses unter anderem Schadensersatz wegen unterlassener Schönheitsreparaturen bzw. Beschädigung der Mietsache begehrt. Das Amtsgericht hat der Klage teilweise stattgegeben. Auf die Berufung der Beklagten hat das Berufungsgericht die Zahlungsklage wegen unterlassener Schönheitsreparaturen abgewiesen. Die vom Berufungsgericht zugelassene Revision des Klägers hatte keinen Erfolg.

Der Bundesgerichtshof hat nun entschieden, dass die Klausel unwirksam ist und daher ein Schadensersatzanspruch wegen unterlassener Schönheitsreparaturen nicht besteht. Der Senat hat seine Rechtsprechung fortgeführt, nach der eine Klausel, welche

den Mieter verpflichtet, die Schönheitsreparaturen in „neutralen, hellen, deckenden Farben und Tapeten auszuführen“, wegen unangemessener Benachteiligung nach § 307 BGB unwirksam ist, wenn sie nicht auf den Zustand der Wohnung im Zeitpunkt der Rückgabe beschränkt ist. Eine derartige Klausel benachteiligt den Mieter regelmäßig deshalb unangemessen, weil sie ihn auch während des Mietverhältnisses zu einer Dekoration in einer ihm vorgegebenen Farbwahl verpflichtet und dadurch in der Gestaltung seines persönlichen Lebensbereichs einschränkt, ohne dass dafür ein anerkanntes Interesse des Vermieters besteht. So verhielt es sich auch in dem hier zu entscheidenden Fall, weil die Klausel sich nicht auf eine bloße Endrenovierungspflicht des Mieters beschränkt.

Für ein anerkanntes Interesse des Vermieters an einem Wand- und Deckenanstrich allein in der Farbe weiß – etwa wegen einer andernfalls drohenden Substanzverletzung – bot der revisionsrechtlich zu berücksichtigende Sachvortrag des Klägers keinen Anhalt. Das Berufungsgericht ist auch zutreffend davon ausgegangen, dass es jedenfalls nicht fern liegt, unter dem Begriff „weißen“ nicht lediglich ein Synonym für streichen, sondern auch einen Anstrich in weißer Farbe zu verstehen. Lässt die Klausel somit auch diese Auslegung zu, so ist sie gemäß § 305c Abs. 2 BGB in dieser dem Mieter günstigsten, weil zur Unwirksamkeit der Klausel führenden Auslegung zugrunde zu legen (Nachzulesen auch im Urteil des Landgerichts Berlin vom 11. November 2008 – 63 S 64/07).

Hinweise zu rechtlichen Aspekten bei der energetischen Sanierung von Wohnungen

Häufig sind die Gesetze zu energetischen Sanierungen beziehungsweise für Modernisierungsvorhaben nicht so umfassend und komplex formuliert, wie es im allgemeinen den Anschein erweckt.

Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) bezieht sich nur in zwei Paragraphen, § 554 und § 559, auf Sanierungsfälle. Und diese sind keinesfalls eindeutig und lassen Vermieter und Juristen mit vielen Fragen allein: Die Formulierung „Sanierung“ taucht beispielsweise im Gesetzestext überhaupt nicht auf, sondern der Gesetzgeber unterscheidet zwischen „Maßnahmen zur Erhaltung“ – also der Instandhaltung/-setzung und „Maßnahmen, die eindeutig zu einer Modernisierung führen“.

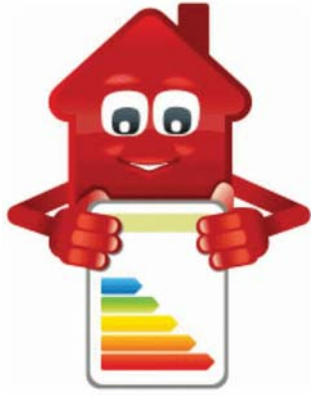
Energieeinsparungen sollten letztlich stets nachweisbar sein

Nahezu jeder Vermieter hat schon von der Formulierung gehört, dass 11 Prozent der Modernisierungskosten auf die Mieter umgelegt werden können. Durch die oben genannte Unterscheidung hat der Gesetzgeber allerdings eine Möglichkeit ausgeschlossen, denn 11 Prozent dürfen nur bei einer Maßnahme umgelegt werden, die über die bloße -Erhaltung der Mietsache hinausgeht. Ein Beispiel: „Instandhaltung/-setzung“ wird von Juristen in der Regel als Erhaltung bzw. Wiederherstellung des Standards interpretiert. Der Austausch eines defekten Heizkessels führt zwar zu einer Ener-

gieeinsparung gegenüber dem alten Gerät, ist aber keine Maßnahme, die über die Instandsetzung hinausgeht.

Eindeutigkeit der Maßnahmen

Energieeinsparungen müssen eindeutig messbar sein, damit die Bedingungen von § 554 erfüllt sind. Auf die Menge der Einsparung im Verhältnis zur Mieterhöhung kommt es nicht mehr an. Durch die oben genannten Formulierungen treten in der Praxis weitere Unklarheiten auf, denn Aspekte wie Umweltschutz, CO2-



Einsparungen und den Einsatz von regenerativen Energien werden im Gesetzestext nicht erwähnt. Gerade bei Maßnahmen, die durch einen Wechsel des Energieträgers zwar zu CO2-Einsparungen führen, aber einen geringeren Wirkungsgrad als der vorige haben und dadurch mehr Energie verbrauchen (z. B. Biomasse)

wird, wenn es denn soweit kommt, vor Gericht von Fall zu Fall entschieden, ob die Investition für die Maßnahme auf die Mieter umgelegt werden kann. Glücklicherweise interpretieren der Gesetzgeber und die Rechtsprechung, insbesondere der BGH, das BGB aber so, dass Maßnahmen zum Umweltschutz und zur CO2-Einsparungen mitgemeint sind. Zunehmend wird § 554 so aufgefasst, dass unter „Einsparung von Energie“ nicht nur die Einsparung fossiler Energieträger verstanden wird, sondern auch ihr Ersatz durch regenerative Energien.

Standards einhalten und Entscheidungen klar begründen

Drei Dinge sollten Vermieter zusätzlich zu den obigen Erläuterungen beachten.

Erstens: Schreiben Gesetzesänderungen wie die Energieeinsparverordnung (EnEV) veränderte Standards und entsprechende Umsetzungsfristen vor, gelten durchgeführte Maßnahmen innerhalb der Frist noch als Verbesserungen. Nach Ablauf der Frist ist die Wohnung, die einen neuen Standard nicht erfüllt, nach starker juristischer Auffassung mit einem Mangel behaftet.

Zweitens: Laut Bundesgerichtshof muss ein Vermieter dem Mieter die Vorteile einer baulichen Maßnahme gemäß § 559 BGB nachvollziehbar und verständlich erläutern. Gerade bei Klimaschutzmaßnahmen ist das schwierig, da der Klimaschutz,

obwohl die Politik in jüngster Zeit geradezu inflationär dazu aufruft, bisher rechtlich nicht als Zweck anerkannt wird.

Drittens: Vermieter sollten beachten, dass bei Umbaumaßnahmen, die augenscheinlich einigen Mietern mehr zugute kommen, beispielsweise bei einer Geschosser bei einer Kellerdeckendämmung; die 11 Prozent auf alle Mieter umgelegt werden können, nicht nur auf die, zu denen die Maßnahme angrenzt. Letztlich sparen alle durch die Maßnahme, auf das Verhältnis kommt es im Regelfall nicht an. Allein der Rückzug auf rechtliche Positionen bedeutet sowohl für Vermieter als auch für Mieter mehr Ärger, mehr Zeitaufwand und letztlich höhere Kosten.

Haus & Grund empfiehlt deshalb, vernünftige Absprachen mit den Mietern bereits im Vorfeld einer Sanierungsmaßnahme klar abzusprechen. Beispielsweise kann dem Mieter vorgerechnet werden, wie viel 11 Prozent einer Maßnahme konkret an Mehraufwand für den Mieter bedeuten. Anschließend könnte man sich ggf. auch auf einen geringeren Prozentsatz einigen, falls der Mieter während der Umbaumaßnahme keine Mietminderung geltend macht. Das wäre ein Entgegenkommen für beide Seiten. Vermieter sollten in Zeiten, in denen der Klimaschutz großgeschrieben wird, auch immer wieder den Nutzen für unser durch den Tourismus stark geprägtes Land Mecklenburg-Vorpommern besonders hervorheben.

Rückgabestatus der Mietsache ist entscheidend

Erhalten Eigentümer die Mietsache von ihrem Mieter nach Vertragsende nicht in beräumtem Zustand zurück, so können sie von ihm eine weitere Nutzungsschädigung verlangen, so lange er ihnen die Räume vorenthält (§ 536a BGB).

Belässt der Mieter etwa Mobiliar oder sogar Müll in der Wohnung, räumt er die Wohnung also bei seinem Auszug nicht vollständig aus, kann davon ausgegangen werden, dass er die Wohnung damit vorenthält. In diesem Falle muss er weiter zahlen. Ob trotz zurückgelassener einzelner Einrichtungsgegenstände noch von einer ordnungsgemäßen Rückgabe der Mietsache auszugehen ist – oder ob nur eine Teilräumung mit der Konsequenz eines zahlungspflichtigen Vorenthalts vorliegt, ist Frage des Einzelfalls.

Wenn der Mieter zum Beispiel zwar das Wohnzimmer, Bad oder Schlafzimmer räumt, aber den Keller und die Küche noch voller Gerümpel steht, kann der Vermieter das Entfernen der Gegenstände verlangen. Zudem steht



ihm nach § 546a BGB eine Nutzungsschädigung für das Vorenthalten der Mietsache zu, wenn die Entrümpelung mindestens das Dreifache der Wohnungsmiete kostet (OLG Düsseldorf). Wird diese Grenze nicht erreicht, dann kann die Wohnung nach Ansicht unterschiedlicher Gerichte schon als geräumt gelten (LG Berlin, Urteil vom 23.4.2001 – 62 S 500/00). Folge wäre dann, dass der Mieter keine Nutzungsschädigung mehr zahlen muss. Wie der Vermieter dann mit den Restbeständen des Mieters in der Wohnung umzugehen hat, ist also vom Einzelfall abhängig.

Weitere Anpassung der KfW-Förderprogramme an die neue Energieeinsparverordnung (EnEV 2009)



Am 01.10.2009 ist die Anpassung der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 in Kraft getreten. Die KfW Förderbank passte ihre Förderprogramme „Energieeffizient sanieren“ und „Energieeffizient bauen“ erneut an. Allerdings bleiben aus der Sicht von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern die wesentlichen Anforderungen an die Energieeffizienz von KfW-Effizienzhäusern trotz Erhöhung der gesetzlichen Anforderungen an Wohngebäude weitgehend gleich. Wie sich Umsetzungen von energetischen Forderungen des Bundes in den kommenden Jahren entwickeln werden, ist übrigens unter den Bedingungen der Neubildung einer schwarz-gelben Koalition in Berlin noch recht ungewiss. Wir Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer bauen darauf, dass die von der alten Bundesregierung vorangekündigten energetischen Sanierungs-Zwangmaßnahmen gegen Hauseigentümer nun deutlich relativiert werden.

Ein einheitlicher Förderstandard für Neubau und Sanierung bleibt jedoch weiterhin das „KfW-Effizienzhaus“. Die KfW überträgt die an der EnEV 2007 ausgerichteten Förderstandards, in neue entsprechende Standards auf Basis der EnEV 2009, dazu kommen drei neue Förderstufen (u. a. KfW-Effizienzhaus 85). Die Zahl hinter „KfW-Effizienzhaus“ gibt an, wie hoch der Jahres-Primärenergiebedarf des jeweiligen Hauses in Bezug zu den Anforderungen der EnEV 2009 (Referenzgebäude) sein darf. Ein KfW-Effizienzhaus 85 wird so geplant, dass es nur 85 Prozent des von der EnEV geforderten Primärenergiebedarfs benötigt. Je kleiner die Zahl, desto niedriger und besser das Energieniveau. Während einer dreimonatigen

Übergangszeit bis zum 30.12.2009 sind Anträge sowohl nach den bisherigen als auch nach den neuen Standards uneingeschränkt möglich.

Energieeffizient Bauen

In diesem Programm werden weiterhin zinsverbilligte Darlehen in Höhe von maximal 50.000,- Euro pro Wohneinheit für die Errichtung, Herstellung oder den Ersterwerb von energiesparenden Wohngebäuden gefördert. Es werden künftig zwei Standards gefördert: KfW-Effizienzhaus 70 / 85 (bisher KfW-Effizienzhaus 55 / 70). Hinzu kommt ab Anfang 2010 eine neue Förderstufe zum KfW-Effizienzhaus 55.

Energieeffizient Sanieren

Die Förderstufen dieses Programms werden ebenfalls angepasst und zusätzlich erweitert. Zukünftig werden vier Standards gefördert: KfW-Effizienzhaus 85 / 100 / 115 / 130 (bisher KfW-Effizienzhaus 70 / 100). Auch hier ist die Zahl auf den Primärenergiebedarf für Neubauten bezogen. Der Altbau darf dann beim Mindeststandard der KfW z. B. 130 Prozent des Primärenergiebedarfs eines vergleichbaren Neubaus betragen. Es gilt das Prinzip: Je effizienter das Gebäude nach der Sanierung, desto höher der Förderersatz. Als Förderung werden in diesem Programmteil zinsverbilligte Darlehen von bis zu 75.000,- Euro pro Wohneinheit vergeben. Dazu kommt, je nach Förderstufe, ein Tilgungszuschuss. Privaten Eigentümern von Ein- oder Zweifamilienhäusern oder Eigentumswohnungen steht alternativ eine Zuschussvariante zur Verfügung.

ERWIN MANTIK

Vertragsende: Wenn das Recht nach dem Tod des Mieters keine praktikable Lösung bietet

Wenn nach dem Tod eines Mieters die Erben nicht bekannt sind oder diese haben gar die Erbschaft ausgeschlagen, haben wir als Vermieter das Problem, keinen konkreten Ansprechpartner für die Vertragsbeendigung und die Wohnungsräumung zu haben. Außerdem besteht das Mietverhältnis fort. Das Mietrecht stellt hier kaum praktikable rechtliche Lösungen zur Verfügung, da die vertraglichen Situationen nach dem Tod des Mieters recht unterschiedlich ausfallen können. Ansprechpartner sollten dann für Sie vor allem die regionalen Beratungsstellen der Ortsvereine von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern sein.

Zur Zeit handelt es sich bei einer stark zunehmenden Alterseinsamkeit um ungelöste gesellschaftliche Probleme. Diese können jedoch in bestimmten Fallkonstellationen zu erheblichen wirtschaftlichen Problemen des Wohn- oder Geschäftsraumvermietern führen. Gerade bei Vermietern, die wenige Objekte oder gar nur ein Objekt vermieten, können unter Umständen sogar existenzielle Probleme auftreten, wenn Kredite oder andere Belastungen der Objekte weiter laufen.

Eine häufig auftretende Fallkonstellation ist nach Angaben des GEV HH diejenige, dass der allein stehende Mieter verstirbt. Nach dem Tod des Mieters stellt sich heraus, dass entweder keine Erben vorhanden sind, die Erbschaft wegen Vermögenslosigkeit des Mieters und Erblässers ausgeschlagen wurde oder es vermutlich sehr lange dauern wird, die Erben überhaupt zu ermitteln. Da der verstorbene Mieter allein stehend war, findet auch keine Fort-

führung des Mietverhältnisses mit Personen des Haushalts oder Ehegatten statt. Der Vermieter hat zumindest zunächst keinen Ansprechpartner, dem gegenüber die Kündigung des Mietverhältnisses erklärt werden könnte, wenn von Amts wegen keine Nachlasspflegschaft eingerichtet wird.

Diese Nachlasspflegschaft gemäß § 1960 BGB ist eine durch das Nachlassgericht angeordnete Pflegschaft zur Sicherung des Nachlasses, insbesondere durch Bestellung eines Nachlasspflegers, die bis zur Annahme der Erbschaft oder bis zur Ermittlung eines unbekannteren Erben erfolgen kann. Der Nachlasspfleger ist dabei der gesetzliche Vertreter des unbekannteren Erben und hat die Aufgabe diesen zu ermitteln und die Nachlassangelegenheiten abzuwickeln. Gemäß § 1960 Abs. 1 BGB hat das Nachlassgericht für die Sicherung des Nachlasses bis zur Annahme der Erbschaft zu sorgen, soweit hierfür ein Bedürfnis besteht. Wenn nun aber weder Erben, noch Vermögen vorhanden sind, besteht für die Einrichtung einer Nachlasspflegschaft kein Bedürfnis und das Gericht wird von Amts wegen nicht tätig.

Kann man nun keinen Erben ermitteln oder alle ermittelten Erben schlagen die Erbschaft aus (was letztlich häufig dann vorkommt, wenn der Nachlass überschuldet ist), erbt im Rahmen der gesetzlichen Erbfolge der Staat gemäß § 1936 BGB. Das Erbrecht des Staates gilt dabei auch dem Schutz der Nachlassgläubiger. Alle Vermächtnisse und Auflagen des Verstorbenen bleiben wirksam und können gegen den Fiskus geltend gemacht werden. So kann es vorkommen, dass Erben einen überschuldeten Nachlass ausschlagen,

aber Vermächtnisse annehmen. Der Begriff „Staat“ bedeutet in diesem Zusammenhang, dass der Nachlass an den Fiskus des Bundeslandes fällt, in dem der Erblasser sich niedergelassen hatte. Dieser Begriff ist weiter als der Wohnsitzbegriff. Er umfasst jeden Aufenthalt, der nicht nur vorübergehend ist. Ansprüche sind also gegen das entsprechende Bundesland zu richten.

Der Staat kann als gesetzlicher Erbe die Erbschaft nicht ausschlagen. Zumindest theoretisch haftet der Staat damit für die Nachlassverbindlichkeiten. Insbesondere aufgrund der Vorschriften § 201 1 BGB und § 780 11 ZPO haftet der Staat im praktischen Endergebnis jedoch in jedem Fall nur mit dem Nachlass, mag dieser nun zulänglich oder unzulänglich sein. Insofern fällt der Vermieter hier mit dem etwaigen gegen den verstorbenen Mieter bestehenden Geldforderungen aus.

Neben eventuellen Geldforderungen hat der Vermieter jedoch ein Interesse daran, die Wohnung des verstorbenen Mieters möglichst bald wieder zu vermieten. Hierzu muss das Mietverhältnis allerdings wirksam beendet sein, der Zugang zur Wohnung möglich werden und die Wohnung komplett geräumt sein. Wenn nun aber weder ein Erbe vorhanden ist und von Amts wegen die Nachlasspflegschaft nicht eingerichtet wurde, oder der Fiskus im Ergebnis der gesetzliche Erbe ist, sollten Vermieter aktiv werden. Regelmäßig wird eine Erbenstellung des Fiskus nicht festgestellt und die Nachlassgerichte weisen darauf, dass es möglicherweise noch unbekanntere Erben höherer Erbordnungen gibt. Faktisch führt dies, soweit allein die Wohnung des

Erblassers noch existiert und das Nachlassgericht eine Nachlasspflegschaft aufgrund eines fehlenden Sicherungsbedürfnisses abgelehnt hat, dazu, dass für den Vermieter kein Ansprechpartner zur Verfügung steht.

Oft wird von Vertretern der angerufenen Behörden für den Fall der Unzulänglichkeit des Nachlasses mitgeteilt, der Vermieter möge doch die Wohnung in Besitz nehmen, die Wohnung räumen lassen und letztlich neu vermieten. Da dies nur im Falle einer offiziellen Willenserklärung der Behörde als Aufgabe des Besitzes an der Wohnung und Eigentumsaufgabe bezüglich der sich in der Wohnung befindlichen Gegenstände verstanden werden dürfte, was in der Praxis jedoch niemals geschieht, begibt sich der Vermieter, der einer solchen Empfehlung folgt, in eine zumindest nicht ganz risikolose Situation, da rein formal das Mietverhältnis ungekündigt fortbesteht und entfernte Erben aus unterschiedlichsten Gründen nicht aktiv werden konnten. Praktisch läuft es jedoch häufig so, dass es regelmäßig für den Vermieter wirtschaftlich vernünftig sein mag, diesem Rat zu folgen, da etwaige Ansprüche gegenüber dem Vermieter regelmäßig nicht geltend gemacht werden. Zudem sind werthaltige Gegenstände in der Wohnung oft ohnehin nicht mehr vorhanden. Denn sowohl die Geltendmachung der Vermieterrechte gegenüber dem Fiskus, als auch die Durchsetzung einer Nachlasspflegschaft sowie die Durchsetzung der Vermieterrechte gegenüber dem Nachlasspfleger kosten dem Vermieter erheblich Geduld und führen damit letztlich zu erheblichen Mietausfällen.

Wohnflächenberechnung bei öffentlich-rechtlicher Nutzungsbeschränkung



FOTO: MA H&G MV

Wie uns die Vorsitzende von Haus & Grund Schwerin e.V. Frau Rechtsanwältin Monika Rachow (Bild) mitteilt, hatte der Bundesgerichtshof kürzlich zu entscheiden, ob die Grundfläche von Mieträumen, welche öffentlich-rechtlichen Nutzungsbeschränkungen unterliegen, in die Wohnfläche einzurechnen ist.

Die Kläger waren von Januar 1989 bis Dezember 2007 Mieter eines Einfamilienhauses der Beklagten in München. Nach § 1 des Mietvertrages beträgt die

Wohnfläche 129,4 m². Im Dachgeschoss befinden sich Räume, die von den Klägern bis etwa 2005 als Wohnraum genutzt wurden. Die Kläger machen geltend, dass diese Räume wegen Verstoßes gegen öffentlich-rechtliche Bauvorschriften nicht zum Wohnen geeignet und daher nach der anzuwendenden Wohnflächenverordnung bei der Berechnung der Wohnfläche nicht zu berücksichtigen seien. Die Wohnfläche betrage danach tatsächlich nur 108,6 m² und weiche somit um mehr als 10 Prozent von der vereinbarten Wohnfläche ab.

Mit der Klage haben die Kläger unter anderem die Rückzahlung überzahlter Miete in Höhe von 3.384 Euro sowie die Feststellung begehrt, dass sie ab November 2007 nur zur Zahlung einer Miete in Höhe von 372,13 Euro zuzüglich Betriebskosten verpflichtet sind. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen. Das Landgericht hat die Berufung der Kläger zurückgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgen die Kläger ihr Klagebegehren weiter.

Der Bundesgerichtshof hat in seinem Urteil vom 16. September 2009 – VIII ZR 275/08 entschei-

den, dass eine Mietminderung wegen einer zu geringen Wohnfläche ausscheidet. Das Berufungsgericht hat zu Recht die auf die ausgebauten Räume im Dachgeschoss entfallende Fläche bei der Ermittlung der tatsächlichen Wohnfläche berücksichtigt. Es ist im Rahmen der Auslegung des zwischen den Parteien geschlossenen Mietvertrages rechtsfehlerfrei zu dem Ergebnis gelangt, dass die Räume im Dachgeschoss zu Wohnzwecken, also als Wohnraum vermietet wurden. Das Berufungsgericht ist auch zutreffend davon ausgegangen, dass etwaige öffentlich-rechtliche Nutzungsbeschränkungen die Kläger nicht zur Minderung berechtigen, weil die Nutzbarkeit der Räume mangels Einschreiten der zuständigen Behörden nicht eingeschränkt war.

Da die tatsächliche Wohnfläche – unter Berücksichtigung der einzubeziehenden Flächen des Dachgeschosses – den Angaben im Mietvertrag entsprachen, waren die Kläger also nicht zur Minderung der Miete wegen eines in einer Wohnflächenabweichung liegenden Sachmangels berechtigt. Die Revision der Kläger hatte somit keinen Erfolg.

Wohnung renoviert – kann der Mieter nachträglich Geld zurückfordern?

Nur wenn im Mietvertrag eine Schönheitsreparaturklausel aufgenommen wurde, muss der Mieter renovieren. Und das sollte regelmäßig der Fall sein, zumindest dann, wenn sie aktuell überarbeitete Mietvertragsformulare von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern benutzen!

Grund: Nach dem AGBG § 9 ist eine unangemessene Benachteiligung einer Vertragspartei – und damit eine Unwirksamkeit der Gesamtregelung auch dann gegeben, wenn sich aus dem Zusammenwirken zweier Formulklauseln ergibt, dass bereits eine dieser Klauseln für sich gesehen bereits unwirksam ist (Bestätigung von BGHZ 127, 245, 253 f). Nach dem aktuellen Gesetz braucht nun also kein Mieter mehr bei Auszug die Wohnung freiwillig renovieren. Danach sind die so genannten Schönheitsreparaturen reine Angelegenheit des Vermieters.

Nach Ansicht des Bundesgerichtshofes wurden Schönheitsreparaturen in der Vergangenheit im Einzelfall dem Mieter ungerechtfertigt aufgebürdet, so dass ein ehemaliger Mieter unter Umständen seine Renovierungskosten von seinem Ex-Vermieter zurückfordern kann. Ansatzpunkt war hierbei die Frage, ob



im Mietvertrag eine Endrenovierungsklausel vorhanden war und diese Klausel überhaupt wirksam sein konnte. Dies war wohl nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes bei einigen älteren Mietverträgen der Fall.

Betroffene Mieter könnten nach Ansicht des BGH nachträglich ihren „alten“ Mietvertrag und die Abrechnungen prüfen. Die Betroffenen hätten ggf. rückwirkend bis vom Jahr 2002 (Stand: 2009) die Möglichkeit ihre Ansprüche für ungerechtfertigte Renovierungsarbeiten- und Kosten geltend zu machen. Danach droht die Verjährung des Mieter-Anspruchs.

Die vor dem Bundesgerichtshof verhandelten 9 Euro pro Quadrat-

meter sind jedoch nicht ohne weiteres als genereller Maßstab anzusehen. Hier kommt es darauf an, welche Arbeitsmittel genutzt wurden, wer gearbeitet hat und welche Materialkosten entstanden sind. Das Gericht könnte sogar eine Schätzung der erstattungsfähigen Kosten vornehmen.

Die Entscheidung des BGH ist bei Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern auf herbe Kritik gestoßen, da damit letztlich sogar Schwarzarbeit legitim und somit erstattungsfähig werden könnte. Es kommt demnach nicht auf die tatsächliche „Wertsteigerung“ beim Vermieter an, sondern auf die vom Mieter erbrachte Arbeitsleistung. Zu berücksichtigen sind allerdings die Qualifikationen der Renovierungsleister. Vermieter sind gut beraten, wenn sie den alten Mietvertrag eines ausgezogenen Mieters nicht so ohne weiteres nach dessen Auszug als Altpapier behandeln.

Kommt es zu derartigen Ersatzansprüchen oder Forderungen des Ex-Mieters, sind rechtliche Sicherheiten nur Anhand des alten Mietvertrages nachzuweisen. Sprechen Sie dann zunächst mit ihrem regionalen Haus & Grund-Berater vor Ort bevor Sie den Mieter leichtfertig auszahlen.

MA H&G M-V

Raseneisenstein: Historische Vielfalt im Land erhalten

Beim Raseneisenstein, wie er zum Teil noch heute in einigen Wiesenniederungen von Mecklenburg-Vorpommern gefunden wird, handelt es sich aber nicht – wie die Bezeichnung vermuten lässt – im engeren, geologischen Sinne um Gestein oder Erz, sondern lediglich um nachträglich verfestigte Sedimentfraktionen des Bodens.

Zumeist sind dies Sand, Ton und Schluff, manchmal Kies, sowie unter Umständen organische Substrate (u. a. Torf) mit entsprechend hohen Metallgehaltanteilen. In diesen früher bis zu einem halben Meter mächtigen Akkumulationshorizonten können die Eisengehalte – Hauptmineral ist Limonit – durchaus bis zu 45 Prozent betragen. Bei vielen dieser Anreicherungen spielten nachgeordnet auch Mangan, teilweise Phosphor und andere Ele-

mente eine wichtige Rolle. Raseneisenstein eignete sich somit bereits in der weiten Vergangenheit gut zur Eisengewinnung. Ehemals bedeutende Vorkommen in übrigen Mitteleuropa gelten heute dagegen weitgehend als abgebaut und sind damit für immer verschwunden. Zumeist sind von den alten Lagerstätten nur noch randliche Reste oder geringmächtige bzw. kleinräumige Fundstätten vorhanden, die zur Eisengewinnung erst recht nicht wirtschaftlich verwertbar sind.

Vorkommen bei uns im Nordosten – mit den als Baumaterial verwendbaren größeren Brocken, die beispielsweise zur Ausbesserung historischer und unter Denkmalschutz stehender Gebäude aus Raseneisenstein benötigt werden, sind inzwischen ebenfalls sehr selten geworden. Besonders als Baumaterial, das



ähnlich Sandstein gut bearbeitbar ist, wurde Raseneisenstein besonders in der „Griesen Gegend“ Mecklenburgs genutzt. Jedoch taugen dazu nur besonders metallreiche „Steine“, da Material mit geringen Eisengehalten nicht sehr verwitterungsresistent, sondern weich und spröde bis brüchig ist. Eisenreicher, harter

alte Häuser und Kirchen, die ganz aus dem dort „Klump“ genannten Raseneisenstein errichtet wurden, typisch. So besteht auch in der Kreisstadt Ludwigs- lude die Stadtmauer (Foto) aus diesem Material, wie auch die pylonartigen Glockentürme am Friedhof. Auch die Stadtmauer der Stadt Dahme besteht zum Großteil aus Raseneisenstein und wird daher „Eiserne Mauer“ genannt.

Diese historisch äußerst wertvollen Bestände an Bauwerken und Mauern aus Raseneisenstein sollten von uns Haus- und Grundstückseigentümern sehr sorgsam behandelt werden, denn sie zeugen einmal mehr von der jahrhundertalten Kreativität und Gestaltungsvielfalt unserer Menschen im Land.

TEXT UND FOTO:
ERWIN MANTIK

Intransparente Umsetzung des Konjunkturpaketes II

Ein zentraler Baustein des Konjunkturpaketes II ist auch für Mecklenburg-Vorpommern die Umsetzung des Zukunftsinvestitionsprogramms des Bundes auf Landesebene, das so genannte ZIP. Die Mittel hierfür werden u. a. für Bildungsinfrastruktur und sonstige Infrastruktur eingesetzt. Insgesamt stehen Mecklenburg-Vorpommern in diesem Programm 316 Millionen Euro aus Mitteln des Bundes sowie dem Land und einem Eigenanteil der Kommunen zur Verfügung.

So entfallen z. B. 11,3 Millionen Euro allein auf die Förderung von touristischen Infrastrukturmaßnahmen. Mit der Umsetzung einiger Projekte wurde bereits in den Sommerferien begonnen. Dazu gehört auch die energetische Sanierung des Hortes einer Allgemeinen Förderschule in Lübz. Von der Umsetzung der Konjunkturpakete sollen vor allem die Unternehmen der Bauwirtschaft in M-V profitieren. „Alle rechtlichen Möglichkeiten der Beschleunigung bei der Vergabe von Aufträgen an Unternehmen müssen ausgeschöpft werden“, erklärte Wirtschaftsminister Jürgen Seidel, der ehemalige Chef der Tourismusbranche im Land. Die Vergabe von Bauleistungen ohne Ausschreibung als „Freihändige Vergabe“ ist bis zu einem Auftragswert von 100.000 Euro zulässig (alte Grenze: 30.000 Euro). Beschränkte Ausschreibungen bei der Vergabe von Bauleistungen sind bei einem Auftragswert von einer Million Euro möglich (alte Grenze: 300.000 Euro). Klar, dass hier Maßnahmen mit Steuermittelersatz von Bürgern für private Mittelständler und Eigentümer kaum erreichbar sind.

Aus der Sicht von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern wäre die Landesregierung außerdem gut beraten, mehr öffentliche Transparenz in das System der Vergabe dieser öffentlichen Mittel zu bringen, um nachzuvollziehen, welche Kommunen bzw. Firmen mit diesen Mitteln die „sonstige Infrastruktur“ des Landes gestalten.

IMPRESSUM

Ausgabe für
Mecklenburg-Vorpommern

Herausgeber:
Landesverband Haus & Grund
Mecklenburg-Vorpommern e. V.
Heinrich-Mann-Str. 11/13
19053 Schwern
Telefon: (03 85) 57 77 410
Fax: (03 85) 57 77 411
E-Mail: redaktion@hugmv.de

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

Warnemünder Eigentümer gegen Satzung

Klaus Kelling von Haus & Grund Rostock trat entschieden gegen Erhaltungssatzung auf

Kein Stuhl blieb nach Angaben der SVZ am 16. Oktober 2009 in der Cafeteria des Technologiezentrums in Warnemünde frei. Fast sämtliche Anwohner der Gartenstraße waren der Einladung zu einer Informationsveranstaltung gefolgt, die sich mit einer Erhaltungssatzung für ihre Häuser beschäftigte. Vom Vorstand des Vereins Haus & Grund Rostock nahm der geschäftsführende stellv. Vorsitzende Klaus Kelling sowie Rechtsanwalt Matthias Zielasko teil.

Eigentlich hatte sich der Ortsbeirat bereits auf seiner letzten Sitzung mit der Thematik befasst. Allerdings nur am Rande, da die Tagesordnung wie zufällig im letzten Augenblick um diesen Punkt ergänzt worden ist. „Weder der Ortsbeirat noch dessen Bauausschuss hatten Zeit, sich mit der Erhaltungssatzung für die Gartenstraße vorab zu beschäftigen“, sagte Beiratsmitglied Hartmut Stubbe. So kam es, dass fünf Mitglieder für das Papier



Der geschäftsführende stellv. Vorsitzende von Haus & Grund Rostock Klaus Kelling

stimmten, nur Stubbe dagegen votierte. Als Hausbesitzer, so der Diedrichshäger, ohne er, das solch eine Satzung für Eigentümer immense Einschränkungen bedeuten können. Deshalb habe er nicht als Mitglied des Ortsbeirates, sondern des CDU-Ortsverbandes zu dieser Gesprächsrunde eingeladen und Frank Giesen,

den Vorsitzenden des Bau- und Planungsausschusses der Bürgerschaft, als Moderator gewonnen.

Die Stimmung gestern war explosiv, als Ralph Müller, amtierender Leiter des Stadtplanungsamtes, und seine Kollegin Uta Janssen begründeten, warum für die Gartenstraße zwischen Richard-Wagner-Straße und Grünem Weg eine Erhaltungssatzung erforderlich sei. Ziel ist es, auf der Grundlage eines solchen Papiers die städtebauliche Eigenart zu schützen und zu erhalten. Das sei den Anliegern nach der Wende sehr gut gelungen, lobte Janssen. Warum, so zahlreiche Bürger, braucht man dann aber solch eine Satzung? Das komme einer Strafe gleich, war der einhellige Tenor. Und weshalb habe man sich im Stadtplanungsamt die Gartenstraße ausgesucht? Zumal es in anderen Rostocker Stadtteilen wie in Alt-Reutershagen doch eine ähnliche bauliche Situation gebe. Ganz und gar perplex waren die Teilnehmer der Runde, als

sich in der Diskussion herausstellte, dass ein anderes Amt für den ersten Teil der Gartenstraße zudem eine Denkmalbereichsverordnung erlassen will oder hat.

Kein Plädoyer für die Erhaltungssatzung kam von Klaus Kelling. Der stellvertretende Vorsitzende des Rostocker Haus- und Grundeigentümergebietes riet eindringlich ab. „Wollen Sie künftig an ihrem Haus, auf ihrem Grundstück etwas verändern, dann müssen Sie um Erlaubnis fragen, Anträge stellen, die Geld kosten. Wer in solch einem Haus lebt, der darf bestenfalls noch aus dem Fenster schauen“, sagte er sarkastisch.

Nun will man versuchen, die aufgebrachtten Gemüter der Eigentümer zu beruhigen und dem Bau- und Planungsausschuss empfehlen, das Thema vor einer Beschlussfassung und einer Empfehlung an die Bürgerschaft zurück in den Ortsbeirat Warnemünde zu verweisen, wo noch einmal darüber diskutiert werden sollte.

Vorsicht, Abzocke bei „umgekehrter Hypothek“ ist wahrscheinlich

Zu den relativ neuen Finanzierungsinstrumenten im Baubereich gehört die so genannte umgekehrte Hypothek.

Diverse Banken und Kreditinstitute bieten diese zunehmend älteren Menschen an und versprechen ihnen, damit im Alter eine Aufbesserung der Rente zu ermöglichen. Meist ein kleines Geld gibt es auf die bislang unbelastete Immobilie, die zum Schluss komplett der Bank zufällt.

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern warnt insbesondere ältere Hauseigentümer vor über-eilten Vertragsabschlüssen und rät, alle Offerten stets gründlich zu prüfen – oder sich vor dem

Unterschreiben eines Vertrages an seinen Haus & Grund-Ortsverein zu wenden, denn nicht immer sind die Vertragsbedingungen günstig für den Eigentümer. Diverse Nebenkosten können beispielsweise die Auszahlung schmälern. Erschwerend hinzu kommt noch: Wer eine umgekehrte Hypothek abschließt, der ist dann auf seine „alten Tage“ nicht mehr Herr in seinem Haus. Besonders jetzt während der Finanzierungsphase suchen einige Banken für sich lukrative Geschäftsfelder, und haben anschließend leichtes Spiel und ihren Daumen auf der Immobilie.

MA H&G M-V



„Große Banken“ haben es nicht selten auf „kleine Häuser“ abgesehen

ANZEIGEN

VOMEK

Metallbau • Bauschlosserei



Ihr Spezialbetrieb für Tor- und Zaunanlagen



weiter aus eigener Produktion
Rolläden • Haustüren
Überdachungen • Vordächer
Treppen • Geländer • u.v.m.

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!

ISOTEC

Private Immobilien können auch selbst professionell vermarktet werden

Internetportal für provisionsfreie Immobilienangebote bietet neue Möglichkeiten

Macht es Sinn, eine Immobilie selbst zu vermarkten? Der Geschäftsführer der evers-internet GmbH antwortet darauf mit einem klaren Ja. Mieter oder Käufer bevorzugen aus Kostengründen bei ihrer Suche nach einem neuen Zuhause Angebote „von privat“. Die Käufer sparen dabei mit der Maklerprovision einen erheblichen Geldbetrag und auch für Mieter kann der Wegfall der Maklercourtage ein entscheidendes Argument für ein Privatangebot sein.

Für eine erfolgreiche Vermarktung, gleich ob Vermietung oder Verkauf, ist eine effektive Bewerbung der Immobilie von entscheidender Bedeutung. Eine Zeitungsanzeige aufgeben und dann mal abwarten, reicht in der heutigen Zeit auf einem schwierigen Immobilienmarkt nicht. Wie machen es die Profis? Werben in unterschiedlichen Medien ist Antwort – Internet, Zeitungsanzeige und das Verkaufsschild am Objekt. Für eine effektive Internetwerbung ist die Veröffentlichung auf mehreren guten Portalen zu empfehlen. Oft scheitert bei dem

privaten Anbieter die Umsetzung dieser Mehrfachstrategie. Die Zeitungsanzeige aufzugeben ist noch das geringste Problem, aber Internet? Die Arbeit am PC? Und das mehrmals für mehrere Portale? Und das Schild? Selber basteln? Oder ein Schild fertigen lassen? Und wo?

Hier bietet z. B. inzwischen das Spezialportal für provisionsfreie Immobilien, www.ohne-makler.net, dem Vermieter Verkäufer mit seinem innovativen Konzept umfangreiche Hilfe an. Angebote, die auf dieses Portal gestellt werden, können auf Wunsch automatisch auf andere, große Portale übertragen werden. Die Eingabe der Objektdaten ist hier relativ einfach und der Anbieter muss die Arbeit am PC nur einmal vornehmen, die Übertragung des kompletten Exposés auf die anderen Portale erfolgt automatisch. Etwa 5 Mio Besucher rufen monatlich diese verbundenen Portale, einschließlich ohne-makler.net, auf. Bei der Buchung mehrerer Portale ergibt sich zusätzlich für den Anbieter noch ein erheblicher Kostenvorteil.



Dreifach-Verkaufsstrategie: Internet, Zeitungsanzeige und Verkaufsschild bieten Chancen einer erfolgreichen Immobilien-Vermarktung

Eine neben der Internetwerbung geschaltete Zeitungsanzeige in der regionalen Zeitung erreicht andere Interessenten. Das Internet ist zwar das wichtigste Medium bei der Immobilienbewerbung, aber es gibt genug Leute, die lieber in der Zeitung stöbern und dort nach Immobilienangeboten suchen. Für auf dem Portal eingestellte Angebote zahlt der

Betreiber einen Zuschuss zu der Zeitungsanzeige. Das Verkaufsschild schließlich macht das Angebot Leuten in der Umgebung bekannt, und trägt es über Mundpropaganda weiter. Ein auffälliges Schild „Zu verkaufen – von Privat“ mit der Telefonnummer des Anbieters kann einfach auf dem Portal bestellt werden und wird frei Haus geliefert.

Riesenschilf ist weder Baum noch Busch

In unseren heimischen Gärten wächst so manch Exotisches – und beschäftigt manchmal nicht nur die Nachbarn, sondern auch die Gerichte.

Natürlich findet das Riesenschilf mit einer Höhe bis zu 5,0 Metern auch in einem kleineren Garten Platz, ist ein guter Sichtschutz und auch im Winter schön anzuschauen. Aber man sollte auch an seine Nachbarn denken, denn ohne Wurzelsperre treibt das „Miscanthus giganteus“ schnell als unerwünschter pflanzlicher Migrant über die Grundstücksgrenze.

So hatte das Landgericht Coburg sich mit Elefantengras (Miscanthus giganteus) zu befassen, da es sich hier nicht um Baum oder Busch handelt (Beschluss v. 27. Juli 2009; AZ: 32 S 23/09). Seit 2005 baute der Beklagte nämlich auf seinem Grundstück

das Schilfgewächs an. Immer im späten Frühjahr werden die riesigen Süßgräser geerntet und ggf. auch als Brennmaterial verwendet. Sein Nachbar meinte nun, das Elefantengras dürfe nicht näher als zwei Meter an sein Hausgrundstück heranwachsen. Er berief sich auf Brandgefahr bei längeren Dürreperioden und auf die Bestimmungen des Nachbarrechts zum Mindestgrenzabstand von Büschen und Bäumen.

Ohne Erfolg, denn das Landgericht Coburg wies seine Klage ab. Miscanthus giganteus ist nämlich weder Busch noch Baum, sondern ein Staudengewächs, bei dem im Herbst alle über dem Boden befindlichen Teile absterben. Für Stauden gelten die Grenzabstandsvorschriften jedoch nicht. Auch eine besondere Brandgefahr konnte das Gericht nicht erkennen. Selbst bei einem Wald



kann nur die Einhaltung eines Abstands von einem halben Meter verlangt werden – und da ist in heißen Zeiten und mit Blick auf abgestorbene Blätter die Brandgefahr nicht geringer. Nachdem das Beklagten-Grundstück nördlich des klägerischen Grundstücks liegt, wird dem Klä-

ger trotz der Höhe der Pflanzen auch kein Sonnenlicht genommen. Bevor sie sich allerdings mit ihrem Nachbarn streiten, sollten sie die Beratungsangebote in ihrem regionalen Haus & Grund-Ortsverein nutzen, um unnötige Konflikte zu verhindern.

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
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