

Potemkinsche Dörfer unserer Bundesregierung belasten die Zukunft privater Eigentümer

Liebe Leserinnen und Leser,

nach den letzten Wahlen im vergangenen Herbst hatten wir Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümer in Mecklenburg-Vorpommern uns zunächst tüchtig die Hände gerieben, denn endlich einmal sollte etwas Gutes auch für uns geschehen. Die Politik hatte uns während des Wahlkampfes glaubhaft vermittelt: Die Steuern sollen gesenkt werden, wenn wir doch bitte CDU und FDP wählen. Viele von uns taten dies auf der Basis von Treu und Glauben.

Allerdings durchkreuzten Ende 2009 die „Fünf Wirtschaftsweisen des Sachverständigenrates“ all unsere Hoffnungen. Sie hatten unverblümt die Steuerersenkungspläne der neuen schwarz-gelben Koalition kritisiert und unsere Erwartungshaltung gegenüber dem Bund wieder einmal gegen Null gesetzt. „Angesichts der großen Haushaltslöcher seien Entlastungen, die nicht gegenfinanziert werden, mit einer seriösen Finanzpolitik nicht vereinbar“ war die prägende Zeile. Jammerschade – oder?! Doch nun verkauft man uns einfach eine neue Vision: Wachstum allein löse die Probleme in Deutschland ohnehin nicht und daher müsse vom Jahr 2011 an strikt gespart werden. Doch wir sollten uns auch dadurch nicht entmutigen lassen. Es könnte doch sein, dass noch mehr Schulden aufgenommen werden, die letztlich unse-

re Nachkommen zu berappen haben – wen stört es noch?

Beeindruckend bleibt, dass die gelb-schwarze Bundesregierung im Koalitionsvertrag völlig offen gelassen hatte, wie sie künftig die Schulden, die bei der Bekämpfung der Finanzkrise massiv aufgehäuft wurden, wieder abbauen will. Weder eine Konsolidierungsstrategie noch eine Angabe zu den Rückzahlungsfristen finden wir vor, denn konkrete Angaben, welche Generation dafür einstehen soll, fehlen. Die Reform der Einkommensteuer, die für den Beginn des Jahres 2011 im Koalitionsvertrag vorgesehen ist, sollte vor allem Steuerzahler mit mittleren Einkommen entlasten.

Sie würde grob gerechnet dem Fiskus 26 Milliarden Euro kosten. Steuerausfälle in einer derart erheblichen Größenordnung sind im Zustand der Rezession und der globalen Wirtschaftskrise jedoch weder 2010 noch in den folgenden Jahren öffentlich verkraftbar. Theoretisch könnten diese bei einer halbwegs realistischen Betrachtung nur durch eine Erhöhung der indirekten Steuern oder Ausgabenkürzungen gegenfinanziert werden, also letztlich zu unserem Nachteil. So schlägt die Qualität der versprochenen Steuerentlastung letztlich abermals ins Gegenteil um und bringt uns bodenständigen Eigentümern am Ende mit größter Wahrscheinlichkeit doch höhere steuerliche Belastungen.



Dies bedeutet, dass ohne entsprechende Einschnitte bei öffentlichen Ausgaben bzw. ohne neuerliche Erhöhungen von Steuern sowie anderen Gebühren und Abgaben eine solide Konsolidierung des Staatshaushalts wohl kaum gelingen kann. Der Wirtschaftssachverständigenrat geht davon aus, dass im laufenden Jahr 2010 die Wirtschaft um rund 5,0 Prozent schrumpft und die Steuereinnahmen entsprechend einbrechen werden. Besonders hart wird es uns in den neuen Bundesländern treffen, wo der Jahresbruttolohn unserer Menschen ohnehin deutlich unter dem der alten Länder liegt. Auch die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland soll dem Gutachten zufolge 2010 auf fast vier Millionen Menschen steigen.

Unter diesen harten Bedingungen haben wir Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer allen Grund, uns sorgfältig auf

heftige Umstellungen nicht nur im öffentlichen Raum einzustellen. Wir wollen als organisierte Haus- und Wohnungseigentümer weiterhin füreinander einstehen und uns in unseren örtlichen Haus & Grund-Vereinen gegenseitig bei der Betreuung unserer Mitglieder unterstützen. Gut war im vergangenen Jahr ebenfalls, dass Haus & Grund-Ortsvereine, die vor längerer Zeit den Landesverband verlassen hatten, wieder erste Kontakte zur Gemeinschaft des Verbandes pflegen. Nur gemeinsam bleiben wir zum Nutzen unserer Sache eine starke Eigentümerschutz-Gemeinschaft für Mecklenburg-Vorpommern!

Dass dieses uns noch im Jahr 2010 gut gelingen möchte, wünscht Ihnen der geschäftsführende Vorstand des Landesverbandes Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern ganz herzlich.

IHR ERWIN MANTIK
EHRENPRÄSIDENT H&G M-V

Im Internet:
www.hugmv.de

Ihre Zeitung für Haus-, Wohnungs- und Grundeigentum in Mecklenburg-Vorpommern

Haus & Grund
Mecklenburg-
Vorpommern

Eigentümerschutz-
Gemeinschaft der
Haus-, Wohnungs-
und Grundeigentümer



Gemeinsam Interessen vertreten

Landesverbandsvorstand erfolgreich bei der Mitgliedergewinnung

Der geschäftsführende Vorstand des Landesverbandes Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern e.V. bemüht sich intensiv um die Integration von Haus & Grund Vereinen in Mecklenburg-Vorpommern, die derzeit nicht Mitglied im Landesverband sind, teilt Vizepräsident Thomas Kowalski mit.

So haben wir in diesem Jahr intensive Gespräche mit dem Güstrower Hauseigentümergebiet e.V. geführt und es erreicht, dass der Ortsverein Schritt für Schritt wieder Mitglied im Landesverband wird, freut sich Kowalski. Zunächst haben wir die letzte Gesamtvorstandssitzung am 10.10.2009 in Güstrow organisiert und den dortigen Ortsverein dazu eingeladen. In Abstimmung mit dem Ortsvereinsvorsitzenden Herrn Peter Melzer und dem übrigen Vorstand hat der stellvertretende Vorsitzende Herr Heinz Giehm teilgenommen. Es wurde vereinbart, dass der Güstrower Ortsverein zunächst in unseren Internetauftritt eingebunden wird und sich an diesen Kosten beteiligt. Durch diese Integration, einschließlich der Möglichkeit online Mitglied zu werden, soll die Zusammenarbeit mit dem Landesverband gezeigt und der Bekanntheitsgrad des Güstrower Ortsvereins erhöht werden, um so neue

Mitglieder zu gewinnen. Dieser Weg soll es dem Ortsverein ermöglichen, die finanziellen Mittel zu erwirtschaften, um wieder die volle Mitgliedschaft im Landesverband zu realisieren, so Kowalski weiter.



Seit dem 13.12.2009 ist der Internetauftritt überarbeitet und der Ortsverein Güstrow in allen relevanten Seiten eingebunden. In der Übergangszeit, bis das Ziel der vollen Mitgliedschaft erreicht ist, wird der Güstrower Hauseigentümergebiet zu den Veranstaltungen des Landesverbandes eingeladen, um auch hier Kontakte zu knüpfen und den Informationsfluss sicherzustellen, jedoch ohne Stimmrecht. Wir wünschen dem Güstrower Ortsverein, dass die vereinbarten Maßnahmen schnell Früchte tragen und so der „weiße Fleck“ in der Güstrower Region, hinsichtlich der im Landesverband organisierten Mitglieder, dauerhaft verschwindet.

Thomas Kowalski
Vizepräsident H&G M-V.

Forderungen von Haus & Grund M-V an die sich etablierende schwarz-gelbe Koalition

Liebe Leserinnen und Leser,

von den 1.398.431 Wahlberechtigten des Landes gaben 882.369 Bürgerinnen und Bürger im Herbst 2009 ihre Stimme ab. Das entsprach einer Wahlbeteiligung von 63,1 Prozent. Bestürzend war vor allem auch die Tatsache, dass 16.538 (1,9 Prozent) der Erststimmen und 14.992 (1,7 Prozent) der Zweitstimmen ungültig waren. Seit 1990 gingen somit in unserem Land anteilig am wenigsten Wahlberechtigte an die Urnen und verschenkten ihre Stimmen!

Wer nicht wählte, muss ja scheinbar mit seinem Lebensumfeld voll zufrieden sein. Wir organisierten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer sind dies bislang als „Melkkühe der Nation“ natürlich nicht in allen Belangen. Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern fordert vom neuen Bundestag ein klares Bekenntnis zum Schutz des Eigentums und eine an der Praxis orientierte, entbürokratisierte Wohnungs- und Mietrechtspolitik.

Nunmehr ist bald ein Vierteljahr vorüber, da sollten wir Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer uns langsam klar werden, welche Veränderungen uns mit der neuen Regierungskoalition erwartet. Klare Forderungen sind auf den Weg zu bringen.

Die vergangene Legislaturperiode war in ihrer Arbeit mit dem Thema Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik scheinbar handlungsunfähig. Damit energetische Gebäudesanierung funktionieren

kann, müssen relevante Rahmenbedingungen geändert werden. Sie müssen steuerpolitisch flankiert werden, zum Beispiel durch attraktivere Abschreibungsbedingungen. Vor allem müssen mietrechtliche Hürden beseitigt werden. Dem diene bereits ein Antrag der FDP-Bundestagsfraktion vom November 2007, mit dem der Deutsche Bundestag aufgefordert wurde, Mietrechtsänderungen zur Erleichterung klima- und umweltfreundlicher Sanierungen zu beschließen. Letztendlich wurde der Antrag im Deutschen Bundestag abgelehnt. Er muss neu auf den Weg gebracht werden und insbesondere folgende Punkte berücksichtigen. Die bislang vorgetragenen Ansätze zur Förderung von Wohneigentum sowie der energetischen Sanierung von Häusern sollten zügiger umgesetzt werden. Es müssen für Eigentümer deutliche Anreize gesetzt und eine langfristige Zielorientierung für energetische Sanierungsmaßnahmen erreicht werden. Bestehende Hürden für Haus- und Wohnungseigentümer bei energetischen Sanierungsmaßnahmen sind zu beseitigen. Um die an die Wohnungswirtschaft gestellten Anforderungen besonders in den klimaenergetischen Bereichen optimaler zu gestalten, wäre es wünschenswert, dass die schwarz-gelbe Koalition einige Punkte der Wohnungspolitik näher unter die Lupe nimmt und kurzfristig handelt.

Nach Ansicht von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern sollten klima- und umweltfreundliche Modernisierungen als für



Mieter duldpflichtige Maßnahmen endlich durchgesetzt werden und die bislang üblichen Mietminderungsrechte der Mieter bei klima- und umweltfreundlichen Modernisierungen ausgeschlossen werden.

Zulässige Betriebskosten kann der Vermieter zurzeit nur dann auf Mieter umlegen, wenn diese im Mietvertrag konkret vereinbart wurden. Betriebskosten, die als Folge von klima- oder umweltfreundlicher Modernisierung neu entstehen, kommen dabei bisher nicht in Frage. Die Betriebskostenverordnung, auf die in fast allen Mietverträgen verwiesen wird, kannte die neuen, modernen Anlagen zur Energiegewinnung wie z. B. Solaranlagen noch gar nicht. Die Umlage von Betriebskosten, die in Folge klima- oder umweltfreundlicher Modernisierungen neu entstehen, müssen daher nach konkreter Aussage des Vermieters auch ohne historische Verankerung im Mietvertrag möglich werden.

Besonders die Umsetzung von Mieterhöhungsverfahren sind zu

vereinfachen. Zurzeit gestattet das Mietrecht eine Mieterhöhung wegen nachhaltiger Einsparung von Energie oder Wasser. Ob die Kosten zum Beispiel für Photovoltaikanlagen oder Sonnenkollektoren dazuzählen, ist immer wieder rechtlich umstritten. Unsicherheit besteht bei den Vermietern auch deshalb, weil in den meisten Fällen lediglich der Energieträger ausgetauscht wurde, aber nicht nachweisbar war, dass eindeutige Energieeinsparungen damit zustande kamen. Daher soll der Gesetzgeber klarstellen, dass grundsätzlich alle klima- oder umweltfreundlichen Modernisierungen begründbare Mieterhöhungen

ausnahmslos ermöglichen.

Nur durch sinnvolle Anreize für die energetische Sanierung und den Wohnungsneubau in Ballungsgebieten wäre in der jetzigen Situation der weltweiten Krise eine gezielte Förderung der Immobilienwirtschaft als Motor der Wirtschaft zu entfalten, statt erhebliche Steuermittel in die einseitig fördernden und komplizierten Wohn-Riester-Renten zu verschleudern, oder ganze Plattenbautensiedlungen mit Steuerhilfen zu sanieren in Konkurrenz zu den privaten Wohnraumbietern, die eigenständig die Mittel aufbringen müssen.

Beim Stadtbau Ost sollen öffentliche Mittel künftig vorrangig auf die Ausgestaltung von Wohn- und Gewerberaum in Stadtzentren gesetzt werden. Welch regional bedingt abwegiger Unsinn für unser Land: Mit dem Abriss von überschüssigem Wohnraum in Mecklenburg-Vorpommern in den Plattenbau-Siedlungen aufzuhören bedeutet, in den größten Städten den enormen Leerstand von Wohnraum langfristig zu erhalten. Uns werden einerseits die Belastungen für die öffentlichen Haushalte infolge der

konjunkturellen Entwicklung verschwiegen, andererseits wird mit den vagen, aber düster-eindrucksvollen Hinweisen auf die Bankenrettungspakete (500 Milliarden Euro) ein Schreckensbild aufgebaut, das uns zur noch stärkeren Opferfähigkeit für die Zukunft stimulieren soll. Deshalb ist für uns bodenständige Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer im Land Klarheit über den Zeitpfad erforderlich, wie die Konsolidierung des Bundeshaushaltes nach Vorgaben einer grundgesetzlichen Schuldenbremse künftig erfüllt werden soll. Denn schließlich geht es um unser Geld, das der Staat uns künftig abknöpfen will, damit sich einige Gierige in Banken oder Großkonzernen weiterhin ungestraft die Taschen voll schlagen können.

Wir fordern von der schwarz-gelben Bundesregierung ein deutliches Bekenntnis zum Schutz des privaten Wohnungs- und Immobilieneigentums. Die Beseitigung noch vorhandener Diskriminierungen rund um die Immobilie sind längst überfällig.

IHR ERWIN MANTIK
EHRENPRÄSIDENT H&G M-V

Vergleich ausgewählter Ergebnisse der letzten Wahlen zum Bundestag in Mecklenburg-Vorpommern (Wahlen 1990 / 2009)

Bundestagswahl am	Wahlberechtigte	davon Wähler	Von den gültigen Zweitstimmen entfielen auf 1)					
			CDU	LINKE 2)	SPD	GRÜNE	FDP	Sonstige
02.12.1990	1.419.144	1.005.654	407.009	141.051	261.684	58.447	90.482	29.270
27.09.2009 3)	1.398.431	882.369	287.555	251.565	143.613	47.843	85.197	51.604
Veränderung 3)	-20.713	-123.285	-119.454	110.514	-118.071	-10.604	-5.285	22.334

1) einschließlich der von den Parteien und politischen Vereinigungen zur Bundestagswahl 1990 eingegangenen zulässigen Listenvereinigungen
2) bis Juli 2005 PDS, bis Juni 2007 Die Linke, danach LINKE 3) vorläufiges Ergebnis

Haus & Grund-Immobilienverwaltungen in Mecklenburg-Vorpommern

Viele Menschen träumen von einer eigenen Immobilie, sei es, um sie selbst zu bewohnen, sei es sie zu vermieten oder als Teil der privaten Vermögensvorsorge. Doch mit dem Kauf einer Eigentumswohnung sind eine Vielzahl von Rechten und Pflichten verbunden.

Immer wieder treten dabei Fragen auf:

- Welcher Art z. B. sind die Rechtsbeziehungen zwischen den einzelnen Wohnungseigentümern untereinander und zu der Verwaltung?
- Wie werden Eigentümer-Beschlüsse abgefasst?
- Welche Regelungen müssen und sollten Verwalterverträge enthalten?
- Was ist zu tun, wenn einzelne Wohnungseigentümer ihre Verpflichtungen gegenüber der Gemeinschaft nicht einhalten?
- Wie geht man vor, wenn Schäden oder Probleme im Objekt auftreten etc.

Das Verhältnis der Wohnungs- oder Teileigentümer untereinander und ihre rechtliche Bezie-

hung zum Verwalter sind im Wohnungseigentumsgesetz (WEG) und in der Teilungserklärung der betreffenden Immobilien geregelt. Doch wer kann schon vor dem Kauf seiner Eigentumswohnung etwas mit Begriffen wie „Sondereigentum“ und „Gemeinschaftsordnung“ anfangen? In der Praxis stellt sich für jeden neuen Eigentümer die Frage nach seinen Rechten und Pflichten sowohl gegenüber Dritten, wie dem Hausverwalter oder Handwerkern und Mitbewohnern aber auch als Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft.

Die meisten Haus & Grund-Vereine in Mecklenburg-Vorpommern beraten Wohnungseigentümer, Wohnungseigentümergeinschaften und Hausverwalter, die Mitglied bei Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern sind, bei der Durchsetzung ihrer Ansprüche sowie bei der Gestaltung von Vereinbarungen und Beschlüssen. Vertraglich nutzen können unsere Mitglieder z. B. die Hausverwaltungen der Vereine Rostock, Schwerin und Stralsund.

Das Spektrum der Haus & Grund-Hausverwaltungen in diesem Bereich umfassen u.a. folgende Dienstleistungen:

- Verwaltungs- und Dienstleistungserledigungen für private Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer
- Beratung bei der Begründung von Wohnungseigentum (vertragliche Einräumung von Sondereigentum, Teilung durch den Eigentümer)
- Beratung und Vertretung bezüglich Beschlüssen der Wohnungseigentümer-Versammlung
- Interessenvertretung von Wohnungseigentümern, Hausverwaltern, Wohnungseigentümergeinschaften sowohl bei internen als auch externen Auseinandersetzungen
- Vertretung von Wohnungseigentümern und Verwaltern, insbesondere im Bereich der freiwilligen Gerichtsbarkeit

Die Anschriften unserer Haus & Grund-Hausverwaltungen sowie deren Sprechzeiten sind in der Vereinstabelle auf Seite 6 einsehbar.

MA H&G M-V

LVG Greifswald: Doppelte Buchführung ist verfassungskonform

Landkreise und kreisfreie Städte in Mecklenburg-Vorpommern müssen bis spätestens 2012 ihre Buchführung umstellen.

Das Landesverfassungsgericht in Greifswald erklärte im Dezember 2009 das Gesetz zur Reform des Gemeindehaushaltsrechts aus dem Jahr 2007 für verfassungskonform. Bei der doppelten Buchführung handele es sich um eine Organisations-

aufgabe, die nicht unter das verfassungsrechtlich verankerte Konnexitätsprinzip falle, sagte Gerichtspräsidentin Kohl. Damit scheiterte der Landkreis Bad Doberan mit seiner Verfassungsbeschwerde, der das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Pflicht sah, die Kosten der Umstellung zu tragen.

MA H&G M-V



Das Landesverfassungsgericht in Greifswald

„Gewässerprivatisierung“ in Mecklenburg-Vorpommern endlich stoppen

Im Rahmen der Verwertung von bundeseigenen Seengewässern hat es wiederholt Proteste von Bürgerinnen und Bürgern, Kommunal- und Landespolitikern zur Verkaufspraxis der zuständigen Bodenverwertungs- und -verwaltungs-GmbH (BVVG) gegeben. Auf Initiative einiger SPD-Bundesminister hatte die BVVG den Verkauf von Wasserflächen im Sommer 2009 zunächst bis zum Jahresende gestoppt.

Auch betroffene Haus-, Wohnungs- und Grundstückseigentümer, dessen Häuschen sich am Ufer eines bislang frei zugänglichen Sees befinden, nehmen das Treiben der Politik zur Veramschung der Landschaft mit Sorgen zur Kenntnis. In der Praxis führte dies bereits zu mehreren Konflikten, wenn See- und Uferzonen zu „Freundschaftspreisen“ an Spekulanten veräußert wurden, welche kurz nachfolgend mit hohen Renditen an Ortsfremde weitergereicht wurden, die dann den Zugang zu den Ufern sowie das Befahren der Gewässer untersagten. Gerade diejenigen bodenständigen Privateigentümer, die in Ferienwohnungen oder den Tourismus investiert haben, fühlen sich nach Angaben von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern wieder einmal vom allgewaltigen Staat betrogen. Die im Landesparlament vertretenen Parteien stehen in der Pflicht, laut Grundgesetz Gerechtigkeit gegen jedermann gelten zu lassen. Soll diese ungezügelt Veräußerung an ortsfremde Spekulanten so weitergehen?

Seit ihrer Gründung im Jahre 1992 ist die BVVG damit beauf-



tragt, frühere volkseigene Flächen in Mecklenburg-Vorpommern zu privatisieren. Dazu gehört auch die Veräußerung von Seengewässern. „Sowohl tourismuspolitische als auch ökologische Gründe sprechen dafür, diese Gewässer als Allgemeingut zu erhalten und das Eigentumsrecht auf die neuen Länder zu übertragen“, sagte Hans-Joachim Hacker, SPD-Mitglied des Deutschen Bundestages. „Rund 14.000 Hektar Gewässerflächen sind bereits verkauft worden. Ein weiterer Verkauf der noch nicht übertragenen Flächen in den neuen Bundesländern lässt befürchten, dass Badestellen, Stege und Wasserflächen nicht mehr durch Touristinnen und Touristen oder Anglerinnen und Angler genutzt werden können sowie das Fischereigewerbe beeinträchtigt wird. Im Weiteren besteht die Gefahr, dass die Pflege der Gewässer nicht mehr sachgerecht erfolgt und sich dadurch die Wasserqualität verschlechtert. Die künftige Pflege und Bewirtschaftung der bislang bundeseigenen Seengewässer muss von der Prämisse bestimmt sein, dass die Interes-

sen von Mensch und Natur weitestgehend in Übereinstimmung gehalten werden“. Er hat jetzt die Initiative im Deutschen Bundestag ergriffen und einen entsprechenden Antrag für die SPD-Bundestagsfraktion geschrieben. Ziel ist eine unentgeltliche Übertragung der regionalen Gewässer auf das Land Mecklenburg-Vorpommern.

Das von den SPD-Ministern im Sommer erlassene Verkaufsmoratorium soll solange gelten, bis neue Regelungen beschlossen werden. „Länder und Kommunen haben nach der grundgesetzlichen Zuständigkeit und nach Länderrecht bereits gegenwärtig umfangreiche Regelungskompetenzen im Bereich von Wasser- und Naturschutzrecht. Dem folgend ist die Eigentumsübertragung der bundeseigenen Seengewässer in Landeshoheit sachgerecht. Bei Abwägung der Interessen aller Beteiligten ist die entgeltfreie Übertragung des Eigentumsrechtes auf die neuen Länder gerechtfertigt“, heißt es in dem Antragstext von Hacker.

Verwirklichte Untreue als Bagatelldelikt?

Ein Vermieter hat gegenüber seinem Mieter eine Vermögensbetreuungspflicht im Sinne von § 266 Strafgesetzbuch (StGB). Wenn er also eine Barkaution erhält, muss er diese getrennt von seinem eigenen Vermögen anlegen. Falls der Vermieter die Kautions jedoch für eigene Zwecke verwendet, wie es bei finanzschwachen Vermietern in seltenen Fällen vorkommt, stellt dies nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (Urteil vom 02.04.2008; 5 StR 354/07) nicht die Straftat einer Untreue dar. Ein seltsames Gebaren der Staatsanwaltschaft, oder?

Der konkrete Fall

Ein Vermieter eines Mehrfamilienhauses hatte mehrere Barkautionen erhalten. Es ging ihm nachfolgend finanziell schlecht und er verbrauchte diese Barkautionen für eigene Zwecke. So dann veräußerte er die Immobilie. Der Erwerber erwartete die vereinbarte Herausgabe der Kautionen. Der Verkäufer erklärte die Aufrechnung mit behaupteten Forderungen gegen den Anspruch auf Übergabe der Mieterkautionen. Damit versuchte er zu kaschieren, dass er die Kautionen bereits für eigene Zwecke verwandt hatte.

Selbst wenn der Verkäufer Forderungen gehabt hätte, wäre er zur Aufrechnung insoweit nicht berechtigt gewesen, da die Kautionen zum Vermögen der Mieter gehörten. Der Erwerber erstattete Strafanzeige gegen den Verkäufer

wegen Veruntreuung der Mietsicherheiten. Zunächst stellte die dafür zuständige Staatsanwaltschaft das Ermittlungsverfahren mit der Begründung ein, es würde sich um eine rein zivilrechtliche Angelegenheit handeln, die zwischen den Parteien geklärt werden müsse. Dies ist ein leider recht häufiges Argument ermittlungsunwilliger Staatsanwälte in Deutschland. Der Käufer legte Beschwerde ein. Wirklich überraschend war dann jedoch die Entscheidung der Generalstaatsanwaltschaft: Es läge keine – so der Oberstaatsanwalt – Untreue vor, denn den Mietern sei gar kein Schaden entstanden. Denn jedenfalls müsse der Käufer bei Mietende die Kautions an den Mieter zurückzahlen, und zwar unabhängig davon, ob er diese Kautions von dem Voreigentümer erhalten habe oder nicht. Damit wurde das Ermittlungsverfahren (Az: 3104 Js 422/08) endgültig eingestellt und der Voreigentümer kam sanktionslos davon.

Nach der Logik der Generalstaatsanwaltschaft würde sich somit die einmal verwirklichte Untreue in Luft auflösen, wenn der Straftäter einen Schwachköpfigen findet, der ihm das Grundstück dennoch abkauft. Denn dann ist ja der Käufer verpflichtet, die Kautions an den Mieter zurückzuzahlen. Aus der Sicht von Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern eine sicherlich nur schwer zu akzeptierende Rechtsentscheidung.

H&G M-V

Energieeinsparverordnung beschert härtere Zeiten für Bauherren



Geschossdeckendämmung wird zur Pflicht

Die Dämmung von bisher ungedämmten Geschossdecken, die nicht begehbar, aber zugänglich sind, wird in Wohnhäusern zur Pflicht gemacht. Eigentümer können auch alternativ dazu ihr Dach dämmen. Bei begehbaren obersten Geschossdecken wird die Dämmung erst Ende 2011 Pflicht. Auch Eigentümer von älteren Gebäuden, die keine Modernisierung planen, müssen also teilweise ihre Gebäude energetisch aufbessern.

Nachweise der Fachbetriebe

Ausführende Fachbetriebe müssen zukünftig nach Abschluss der Arbeiten eine schriftliche Unternehmererklärung an den Gebäudeeigentümer abgeben und damit nachweisen, dass sie die neue EnEV bei der Sanierung eingehalten haben.

Ein Fachbetrieb, der die Erklärung nicht – oder falsch – abgibt, begeht eine Ordnungswidrigkeit und muss mit einer Geldstrafe von bis zu 15.000 Euro rechnen. Und für Immobilieneigentümer, die sich nicht an die EnEV halten, kann bei Verstößen ein Bußgeld bis zu 50.000 Euro fällig werden. Da hilft es nur bedingt, dass Bauherren derzeit von niedrigen Zinsen und günstigen staatlichen Fördermitteln profitieren können.

Alle Bauvorhaben, für die Bauherren einen Antrag nach dem 30.09.2009 stellten, müssen die Forderungen der neuen Einsparverordnung EnEV 2009 beachten, die bereits am 01.10.2009 in Kraft trat.

Neubauten nur noch mit effizienter Wärmedämmung

Wird ein Haus neu gebaut, muss sein gesamter Jahresprimärenergiebedarf um 30 Prozent niedriger liegen als noch nach EnEV 2007 erforderlich war. Dabei muss die Wärmedämmung der Gebäudehülle im Durch-

schnitt 15 Prozent effizienter sein als bisher.

Auch Altbauten müssen Energieeffizienz ausweisen

Werden größere bauliche Maßnahmen an der Gebäudehülle durchgeführt – wie z. B. das Dämmen der Wände oder der Austausch von Fenstern – müssen die neuen Bauteile einen 30 Prozent besseren energetischen Wert erreichen als bisher gefordert. Alternativ kann der Haussanierer dafür sorgen, dass der Jahresprimärenergiebedarf des gesamten

Gebäudes um 30 Prozent sinkt. Dafür müsste neben einer energieeffizienten Gebäudehülle eine moderne Heizungsanlage eingebaut werden.

Alte Nachtstromspeicherheizungen fliegen raus

In Wohngebäuden mit mindestens sechs Wohneinheiten müssen Nachtstromspeicherheizungen, die älter als 30 Jahre sind, bis 2019 durch effizientere Geräte ersetzt werden. Ausnahme: Geräte, die nach 1990 eingebaut wurden, müssen erst 30 Jahre nach Einbau ausgetauscht werden.

Gleicher Unterhalt für erste und zweite Ehefrau

Für die Berechnung von Unterhaltsansprüchen aus erster und zweiter Ehe hat der Bundesgerichtshof neue Regeln festgelegt. Dabei urteilten die Richter: „Für die geschiedene sowie die neue Ehefrau müssen die gleichen Maßstäbe angewendet werden“.

Das Einkommen des Unterhaltspflichtigen wurde bisher zum Stichtag der Scheidung zwischen den Partnern aufgeteilt. Nur der eine Teil stand fortan der neuen Familie des Unterhaltspflichtigen zur Verfügung. Nach der neuen Rechtsprechung muss das Einkommen dagegen gleichmäßig zwischen dem Unterhaltspflichtigen, dessen aktuellem und dessen geschiedenen Partner aufgeteilt werden.

Die Richter erläuterten dies in einer Beispielrechnung mit einem Einkommen von 4.000 Euro: Nach alter Rechtsprechung hätte der geschiedene Partner Anspruch auf 2.000 Euro gehabt und die beiden neuen Ehepartner auf jeweils 1.000 Euro. Gemäß der neuen Berechnung erhalten die Beteiligten jeweils ein Drittel, also je 1.333 Euro. Vor dem Hintergrund dieser Berech-

nung kann laut dem Urteil ein Ehemann jetzt die Herabsetzung des Unterhalts für die geschiedene Ehefrau verlangen, wenn er wieder geheiratet hat und eine Unterhaltspflicht auch gegenüber seiner neuen Ehefrau besteht. Gleichzeitig stellten die Richter klar, dass geschiedene Partner und aktuelle Partner auch in der Frage der Erwerbstätigkeit gleich behandelt werden müssen. Bei der Berechnung ihrer Unterhaltsansprüche müssen sie sich also den Betrag anrechnen lassen, den sie selbst dazu verdienen.

Der Bundesgerichtshof akzeptierte es deshalb im konkreten Fall nicht, dass die neue Ehefrau des Klägers Hausfrau war, während die geschiedene Ehefrau verpflichtet war, einen Job anzunehmen. Die gewählte Rollenverteilung in der neuen Ehe sei zwar Sache des Paares und gesetzlich zulässig. Doch müssten auch in der Frage der Erwerbsverpflichtung für geschiedene und neue Ehepartner die gleichen Maßstäbe gelten (BGH AZ: XII ZR 65/09).

MA H&G M-V

Alle Monatsausgaben dieser Zeitung können Sie im Internet unter www.hugmv.de in der Rubrik Landeszeitung als PDF-Dokument herunterladen.

Hinweise zur Mieterhöhung

Für Gewerberaum gilt allgemeines Vertragsrecht, d.h. für die Dauer der Vertragslaufzeit sind die Vertragsparteien an das im Vertrag Vereinbarte gebunden. Daher sollte bei Vertragsgestaltung- und -abschluss besondere Sorgfalt walten und bei Bedarf der Berater im örtlichen Haus & Grund-Verein unbedingt kontaktiert werden. Ansonsten kann der Eigentümer hohe Verluste erleiden.

Um eine Angemessenheit der Miete für privaten Wohnraum zu bestimmen, sollte diese wie bisher auch mit anderen Mieten für ähnliche Objekte vor Ort verglichen werden. Bei einer

Mieterhöhung hat ein vorhandener qualifizierter Mietspiegel Vorrang vor allen anderen Begründungsmitteln, d.h. die Mieterhöhung sollte mit Bezug auf einen qualifizierten Mietspiegel begründet werden. Ein Mietspiegel gilt als qualifiziert, wenn er nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt wurde und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Mieter und der Vermieter anerkannt worden ist. Zumindest ist auch auf die Daten des Mietspiegels hinzuweisen, wenn die Mieterhöhung wie bisher auch mit dem Hinweis auf drei Vergleichswohnungen oder auf ein Sachverständigen-

gutachten begründet wird. Im Gerichtsverfahren hat der qualifizierte Mietspiegel die Vermutung der Richtigkeit (Beweiskraft) für sich. Alternativ können von den Städten oder Gemeinden Mietdatenbanken eingeführt werden, aus denen Einzelauskünfte über Miethöhen entnommen werden können.

Eine Mieterhöhung darf also nur erfolgen, wenn seit Abschluss des Mietvertrages oder seit der letzten Mieterhöhung 15 Monate verstrichen sind. Das Erhöhungsverlangen des Vermieters darf dabei schon nach einem Jahr gestellt werden.

Die Mieterhöhung wird durchgeführt, indem der Vermieter den Mieter sein Erhöhungsverlangen schriftlich darlegt und diesen zur Zustimmung auffordert. Das Erhöhungsverlangen muss begründet werden. Dem Mieter ist hierbei eine Bedenkfrist einzuräumen, ob er einverstanden ist. Die Frist endet mit dem Ablauf des 2. Kalendermonats, der auf den Zugang folgt. Die Zustimmung des Mieters muss nicht ausdrücklich sein, sondern kann auch konkludent durch Zahlung der erhöhten Miete erfolgen. Stimmt der Mieter nicht zu, kann der Vermieter innerhalb zweier weiterer Monate Klage erheben.

Zustimmung einer Mieterhöhung allein durch Zahlung möglich

Wenn Vermieter eine Mieterhöhung angekündigt und nachfolgend fristgerecht umsetzen, ist die Erklärung des Mieters bzw. seine konkrete Zustimmung nicht unbedingt erforderlich. Allein durch Zahlung der erhöhten Miete signalisiert der Mieter seine Zustimmung zu der Erhöhung. Eine schriftliche Einwilligung ist also unnötig. Das entschied das Amtsgericht Berlin-Schöneberg in seinem Urteil vom 02.09.2009 (AZ: 6 C 280/09).

Bislang zahlten die beiden Mieter für ihre Erdgeschoss-Altbaubehaltung rund 330 Euro. Im Januar 2009 verlangte ihre Vermieterin eine schriftliche Zustimmung zu einer Erhöhung um rund 65 Euro.

Im Mietvertrag hieß es nämlich: „Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags sind, soweit sich aus den Allgemeinen Vertragsbestimmungen nichts anderes ergibt, nur gültig, wenn

sie schriftlich vereinbart wurden.“ Zwar zahlten die Mieter anstandslos die erhöhte Miete, unterschrieben jedoch nicht die Zustimmungserklärung. Dagegen klagte die Vermieterin – ohne Erfolg.

Durch Zahlung der erhöhten Miete hätten die Mieter bereits unmissverständlich zugestimmt, so die Richter. Bereits eine zweimalige vorbehaltlose Zahlung reichte aus, um dem Vermieter

deutlich zu signalisieren, dass man mit der Erhöhung einverstanden sei. Die Schriftform sei dann nicht mehr erforderlich.

Außerdem wiesen die Richter darauf hin, dass – selbst wenn der Vermieter eine Mieterhöhung ausspreche – die mündliche Form (auch als Telefonat oder Nachricht auf einem Anrufbeantworter) ausreiche.

RED

Lokalredakteure gesucht

Liebe Leser, hätten Sie Interesse aus Ihrer Region in der Zeitung zu berichten? Schreiben Sie uns als Mitglied von Haus & Grund über Ihre positiven oder negativen Erlebnisse vor Ort. Sie tragen damit wesentlich zur Erweiterung der Aktualität unserer Landeszeitung H&G M-V bei. Außerdem suchen wir interessierte Mitglieder aus den Vereinen von Haus & Grund M-V für die Arbeitsgruppe „Lokalredakteure“, die sich in der zu gründenden Arbeitsgruppe aktiv ehrenamtlich mit einbringen möchten.

IHRE REDAKTION H&G M-V

IMPRESSUM

Ausgabe für Mecklenburg-Vorpommern

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

Redaktion M-V: Erwin Mantik Haus & Grund M-V e. V. Bosselmannstr. 11 a 19063 Schwerin Telefon und Fax: (03 85) 2 07 52 13 Funktelefon: (01 72) 3 85 89 59 E-Mail: mantik@hugmv.de

Anzeigenaufträge und Zuschriften: Bitte an die Redaktion senden.

Auflage: 3.000

Erscheinungsweise: monatlich

Jahrgang 20

Bezugspreis: Für Mitglieder ist der Bezugspreis im Mitgliedsbeitrag enthalten. Nachdruck von Beiträgen nur mit Genehmigung der Chefredaktion.

Unverlangt eingesandte Manuskripte werden nur dann zurückgeschickt, wenn Rückporto beiliegt.

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.

Zur Reform der Erbschaftsteuer und Bewertung des Grundvermögens

Vererben ist auch nach dem Erbschaftsteuerreformgesetz von Anfang 2009 für uns nicht leichter geworden. Anlass der Erbschaftsteuerreform war die Vorgabe des Bundesverfassungsgerichts die Besteuerung von vererbtem Grundvermögen, Geldvermögen oder Betriebsvermögen gleich zu stellen. Ob das nun wirklich gelungen ist, mag dahin gestellt bleiben. Wie Sie Ihre steuerliche Situation optimieren können, liegt meist in Ihrer eigenen Hand. Da es Anfragen zum Neuen bei Haus & Grund M-V gab, möchten wir Ihnen einige Aspekte vereinfacht darlegen.

Hinweise zu Steuerbefreiungen

Die sachliche Steuerbefreiung für Hausrat durch Personen der Steuerklasse I (41.000 Euro) bleibt erhalten. Für andere bewegliche körperliche Gegenstände erhöhte sie sich von 10.300 Euro auf 12.000 Euro. Bei Personen der Steuerklasse II und III wird der Gesamtfreibetrag für Hausrat, einschließlich aller sonstigen beweglichen körperlichen Gegenstände, ebenfalls von 10.300 Euro auf 12.000 Euro angehoben. Eine sachliche Steuerbefreiung der lebzeitigen Übertragung von selbstgenutzten „Familienheimen“ unter Ehegatten (§13 Abs. 1 Nr. 4a ErbStG) bleibt auch erhalten und wurde sogar auf „Verpartnerte“ und auf innerhalb der Europäischen Union bzw. des europäischen Wirtschaftsraums gelegene Objekte ausgedehnt. Das betrifft natürlich auch die selbstgenutzte Eigentumswohnung. Neu gegenüber der vor 2009 geltenden Gesetzesfassung ist auch, dass die Fremdvermietung eines Teils des Gebäudes nicht mehr den gesamten Privile-

gierungstatbestand entfallen lassen würde, sondern lediglich zu einer entsprechenden Reduzierung der Freistellung führt.

Bewertung des Grundvermögens

Nach den Vorgaben des Bundesverfassungsgerichts müssen jetzt alle Vermögenswerte, auch das Grundvermögen, zum Verkehrswert erfasst werden. Dem tragen die neu in das Bewertungsgesetz (BewG) eingefügten §176, 198 Rechnung. Die neuen Bewertungsvorschriften führen im Vergleich zu den bis zum 31.12.2008 anzuwendenden Vorschriften zu höheren Grundbesitzwerten.

Unbebaute Grundstücke

Der Wert unbebauter Grundstücke bestimmt sich regelmäßig nach ihrer Fläche und dem zuletzt vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwert.

Beispiel: Ein unbebautes Grundstück in der Größe von 600 m² ist auf den Todestag des Erblassers am 10.04.2009 zu bewerten. Der Gutachterausschuss hat den Bodenrichtwert auf den 31.12.2008 mit 200 Euro pro m² ermittelt. Lösung: 600 m² x 200 Euro = 120.000 Euro. Korrekturen sind vorzunehmen, wenn das zu bewertende Grundstück von dem sogenannten Richtwertgrundstück in der Größe oder der Bebaubarkeit abweicht. Zu diesem Zweck enthalten die Bodenrichtwertkarten Umrechnungskoeffizienten. Angenommen, in dem obigen Beispiel sei der Bodenrichtwert bei einer Größe des Richtwertgrundstücks von 500 m² ermittelt worden.

Die Bodenrichtwertkarte ent-

hält bei abweichenden Grundstücksgrößen jeweils zugeordnete Tabellenangaben:

Fläche	Umrechnungskoeffizient
500	112
600	106

Der Bodenwert pro Quadratmeter errechnet sich danach wie folgt:

200 Euro x 106 = 189,29

112

Die Bebaubarkeit eines Grundstücks drückt sich in der Geschossflächenzahl (GFZ) aus. Enthält der Bebauungsplan unterschiedliche Geschossflächenzahlen, sind Umrechnungen erforderlich. Enthält die Bodenrichtwertkarte ausnahmsweise keine Umrechnungskoeffizienten, sind diese den Anlagen zur Wertermittlungsverordnung zu entnehmen.

Bebaute Grundstücke

Von der Grundstücksart hängt es ab, ob ein bebautes Grundstück im Vergleichswert-, Ertragswert- oder im Sachwertverfahren bewertet wird.

Es werden unterschieden:

- Ein- und Zweifamilienhäuser
- Mietwohngrundstücke
- Wohnungs- und Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz
- Geschäftsgrundstücke
- Gemischt genutzte Grundstücke
- Sonstige bebaute Grundstücke

Mietwohngrundstücke sind solche, die zu mehr als 80 Prozent (berechnet nach der Wohn- und Nutzfläche) Wohnzwecken dienen und nicht Ein- und Zweifamilienhäuser oder Wohnungseigentum sind. Ein Mietwohngrundstück enthält also mindestens drei Wohneinheiten.

Als Geschäftsgrundstücke gelten Grundstücke, die zu mehr als 80 Prozent der Nutz- und Wohnfläche eigenen oder fremden betrieblichen oder öffentlichen Zwecken dienen und nicht Teileigentum nach dem Wohnungseigentumsgesetz sind. Gemischt genutzte Grundstücke dienen teils Wohnzwecken, teils anderen Zwecken, wobei die eine oder andere Nutzungsart nicht mehr als 80 Prozent nach der Fläche beträgt.

Mietwohngrundstücke sind stets nach dem Ertragswert zu bewerten. Das Gleiche gilt grundsätzlich auch für Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke, soweit dafür eine ortsübliche Miete ermittelt werden kann. Lässt sich wegen der Eigenart der Nutzung auf dem örtlichen Grundstücksmarkt eine übliche Miete nicht ermitteln, wird das Sachwertverfahren angewendet.

Das betrifft Grundstücke, bei denen die aufstehenden Gebäude für ganz spezielle Nutzungen konzipiert sind und für die sich wegen der Eigenart eine übliche Miete nicht feststellen lässt. Dazu dürften beispielsweise Produktionsgebäude, Kühlhäuser, Gewächshäuser und Saalbauten gehören.

Ein- und Zweifamilienhäuser,

Wohnungs- und Teileigentum werden im Vergleichswertverfahren bewertet. Dabei sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können auch Vergleichsfaktoren herangezogen werden, die von den Gutachterausschüssen bei den Katasterämtern ermittelt wurden.

Soweit wegen fehlender Vergleichswerte oder -faktoren das Vergleichswertverfahren nicht angewendet werden kann, werden Ein- und Zweifamilienhäuser, Wohnungs- und Teileigentum im Sachwertverfahren bewertet. Das dürfte in der Praxis aber die Ausnahme sein.

Wer sich über den Wert seiner Eigentumswohnung, seines Ein- oder Zweifamilienhauses genauer informieren will, möge beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss des regional zuständigen Katasteramtes Einsicht in den aktuellen Grundstücksmarktbericht nehmen.

Besondere Bewertungsvorschriften bestehen für Grundstücke im Zustand einer Bebauung (vom Aushub der Baugrube bis zur Bezugsfertigkeit). Außerdem für Gebäude auf fremdem Grund und Boden (z. B. wenn ein Kind auf dem elterlichen Grundstück baut), ferner für das Erbbaurecht und das Erbbaugrundstück. Gemäß § 37 Abs. 1 ErbStG gilt das neue Recht, wenn Steuern nach dem 31.12.2008 entstanden.

MA H&G M-V

Kündigung von Wohnraum für Nichtheizer möglich



Da Frost- und Schimmelschäden im Wohnungsbereich entstehen können, wenn Mieter sich beharrlich weigern, im Winter ihre Wohnung zu beheizen, riskieren sie die Kündigung des Mietverhältnisses. Denn bei einer komplett unbeheizten Wohnung bestehe die erhebliche Gefahr von Frost- oder Schimmelschäden. So urteilte das Landgericht Hagen (Az.: 10 S 163/07).

Schließlich verletzt der Mieter seine vertraglichen Pflichten am Mietobjekt schuldhaft auf eine nicht unerhebliche Weise. Die Kündigung ist nach Ansicht des Gerichts rechtens, obwohl es

noch zu keinen Schäden gekommen war. Entscheidend für die Pflichtverletzung als Kündigungsgrund war lediglich, dass zwar die Möglichkeit bestand, dass es zu solchen Schäden kommen könnte und dass der Mieter schuldhaft und vorsätzlich längere Zeit nicht geheizt habe. Dieser Mieter, der die Wohnung kaum nutzte, sondern die meiste Zeit bei seiner Lebensgefährtin verbrachte, wurde vorab vom Vermieter abgemahnt, er solle künftig die Wohnung beheizen. Da er sich jedoch nicht an diese Aufforderung hielt, kündigte der Vermieter kurze Zeit später das Mietverhältnis fristgemäß.

Haus & Grund-Tipp: Einbruchsicherung hilft im Kampf gegen Langfinger

Alle zwei Minuten wird in Deutschland eingebrochen. Oft ist der materielle Schaden nicht groß, aber das Gefühl, dass ein Fremder in den eigenen Sachen gewühlt hat und vielleicht sogar liebgelebte Erinnerungstücke mitgehen ließ, ist für die meisten Betroffenen schlimmer als der Verlust der ersetzbaren Wertsachen. Doch vielen Haus- und Wohnungseigentümern ist gar nicht bewusst, wie einfach sie es den Einbrechern machen.

Oft hört man die gleichen, aber meist falschen Argumente: „Bei mir ist ja doch nichts zu holen etc.“ Doch erstens weiß der Täter ja vorher nicht, was in einem Objekt zu holen ist, zweitens arbeitet ein Einbrecher in den allermeisten Fällen sehr spontan. Er nutzt jede Chance, die sich ihm bietet. Zwar erbeutet er oft nur wenig Bargeld oder ein Handy – trotzdem hat sich der Einbruch für ihn selbst „gelohnt“. Gefährdet ist also jeder Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer, egal, ob er in einem freistehenden Haus im Grünen oder in einem Mehrfamilienhaus lebt. Dazu kommt die wachsende nachbarschaftliche Anonymität, welche die Täter zunehmend ausnutzen könnten.

An zweiter Stelle wird gesagt: „Einbrecher kommen ja sowieso überall rein.“ Doch die polizeiliche Statistik zeigt, dass die wenigsten Einbrecher gut ausgerüstete Profis sind. Weit über 80 Prozent der Täter sind so genannte Gelegenheits Täter. Meist haben sie nur einige wenige Werkzeuge, wie etwa einen handelsüblichen großen Schraubendreher. Durch einfache bauliche Veränderungen, Schutzmaßnahmen oder mechanische Sicherungen kann also viel erreicht werden, so dass ein Täter länger als fünf bis zehn Minuten braucht, um in ein Objekt einzusteigen. Und genau darauf kommt es an, denn die meisten Täter geben nach fünf bis zehn Minuten auf, wenn sie nicht die Tür oder das Fenster aufhebeln können.

Drittens wird häufig behauptet: „Die Einbrecher kommen nur nachts.“ Doch in Wahrheit kommen Einbrecher meistens tagsüber, denn da ist deren Chance am größten, dass niemand im Haus



oder der Wohnung ist. Nachts laufen die Gangster einfach Gefahr, dass der Bewohner zu Hause anzutreffen ist.

Immer wieder geknackter Schwachpunkt sind Fenster und Terrassentüren. Diese bieten das Hauptangriffsziel der Einbrecher bei frei stehenden Einfamilien- und Reihenhäusern oder sogar in Wohneigentumsanlagen. Aus einer Studie der Polizei über Täterarbeitsweisen geht hervor, dass rund 68 Prozent der Einbrecher über Fenster und Terrassentüren in Objekte einsteigen. Die Verriegelung vieler Häuser besteht häufig nur aus kleinen Rollzapfen. Diese greifen im Rahmen in entsprechende U-förmige Aussparungen ein. Ein Einbrecher kann diese Zapfen mühelos mit einem handelsüblichen Schraubendreher über den Rand der Aussparungen hebeln und somit überwinden. Selbst abschließbare Fenstergriffe sind oft nutzlos. Viele Menschen wiegen sich damit in falsche Sicherheit, denn sie vertrauen darauf, dass ein abschließbarer Griff am Fenster oder der Terrassentür einen Einbruch verhindern könnte. Doch ein solcher abschließbarer Fenstergriff verhindert allein kein Aufhebeln. Mühelos und fast ohne Geräusche können Einbrecher das Fenster genauso schnell aufhebeln wie ein Fenster ohne einen solchen speziellen Griff.

Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern empfiehlt daher die Nutzung von Pilzkopf-Beschlägen, die einen wesentlich besseren Schutz bieten. Anstelle von einfachen Rollzapfen haben diese eine Art T-förmigen Zapfen. Auch das Gegenstück im Rahmen hat, im Gegensatz zu den einfachen Aussparungen der normalen Fenster, ein besonderes Profil. Dieser Pilzkopf-Zapfen kann sich so im Beschlag richtig festhaken und den Auf-

bruch massiv erschweren.

Weitere Alternativen bieten Fenster-Stangenschlösser. Auch sie halten bei fachgerechter Montage und Verankerung und in Kombination mit einer stabilen Sicherung der Scharnierseite selbst einem massiven Brecheisen lange stand. Solche Nachrüstprodukte sollten der DIN 18104, Teil 1 entsprechen. Eine Investition, die bei einem Neu- oder Umbau bzw. geplanten Komplett austausch dringend zu empfehlen wäre.

Dagegen ist die Nachrüstung von Pilzkopf-Beschlägen relativ teuer, denn neben dem eigentlichen Pilzkopfbeschlag muss die fachgerechte Montage neuer Metall-Schienen mit eingerechnet werden. Bei vielen älteren Fenstern wäre eine komplexe Nachrüstung also gar nicht möglich.

Nicht immer ist jedoch eine Nachrüstung sinnvoll. Dann empfehlen wir den Komplett austausch gegen Fenster der Widerstandsklasse 2 (nach DIN V ENV 1627), die neben stabilen Beschlägen auch Durchwurf hemmendes Glas besitzen. Beim Durchwurf hemmenden Glas handelt es sich um ein Verbundglas, welches zusätzlich mit einer Folie verstärkt ist. Diese Folie ist extrem widerstandsfähig. Zwar zersplittert das Glas bei der Schlagwirkung, aber die Folie bildet eine elastische Barriere.

Nach Fenster und Terrassen- oder Balkontüren versuchen Einbrecher ihr Glück an Haus- und Wohnungstüren. Auch diese sind oft nur unzureichend gesichert: Das Schloss ragt einige Zentimeter über das Türschild hinaus und ist nicht weiter geschützt. Das Aufbohren des Schlosses mit einem Akku-Bohrer oder das nahezu geräuschlose Rausziehen des Schlosszylinders mit einem Spezial-Werkzeug ist unkompliziert. Es gibt zwar spezielle Zylinderschlösser, die integrierte

Schutzmechanismen gegen Aufbohren oder Herausziehen haben, einfacher und effektiver ist ein massiver Schutzbeschlag, der das Schloss abdeckt und nur einen schmalen Schlitz für den Schlüssel hat (vgl. DIN 18257 oder DIN EN 1906). Doch das beste Schloss nützt nichts, wenn das Schließblech dünn und nur schwach im Türrahmen verankert ist. Auch hier genügt meist ein Schraubendreher zum Öffnen.

Hier empfiehlt Haus & Grund Mecklenburg-Vorpommern ein verlängertes und mehrfach im Mauerwerk verankertes Schließblech mit einer Materialstärke von ca. drei Millimetern. Diese erschweren das Aufhebeln im Schlossbereich erheblich (VdS-Norm 2225). Gegen das Aufhebeln im Bereich der Türscharniere schützen spezielle Bändersicherungen (Hintergreifhaken). Hier gilt, wie auch bei dem Schließblech und dem Schutzbeschlag: Voraussetzung für die Wirksamkeit der Sicherungseinrichtung ist allerdings eine fachgerechte Montage. Ein guter Kompromiss zum teuren Komplett austausch der alten Tür gegen eine Tür der Widerstandsklasse 2 (vgl. DIN V ENV 1627) ist ein Querriegelschloss. Wichtig dabei ist es, dass die Haltpunkte des Riegels fest im Mauerwerk verankert werden müssen.

Fazit: Bei der verlässlichen Sicherung des eigenen Hauses oder der Wohnung kommt es auch auf Details an. Alle Kellertüren oder Seiteneingänge sollten ebenfalls gut gesichert sein, denn diese liegen meist gut versteckt und bieten den Tätern so ein unbeobachtetes Arbeitsfeld. Grundsätzlich gilt: Die Widerstandsfähigkeit dieser Türen sollte der Eingangstür entsprechen. Nur massive Vorlegestangen oder Schubriegel leisten wirkungsvollen Schutz. Selbst über frei herumhängende Leitern im Hof hat sich so mancher Einbrecher gefreut. Ein gekipptes Fenster am Balkon oder im ersten Stock ist dann bequem erreichbar. Dabei könnte mit einem stabilen Fahrrad-Schloss die Leiter ganz einfach an einem Pfosten oder Haken gesichert werden – und schon hätten sie einen Einbruch verhindern können.

ANZEIGEN

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.remox.de
Regional. National. International.

Nasse Wände? Feuchte Keller?

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

ISOTEC-Fachbetrieb Abdichtungstechnik Lüth GmbH & Co. KG
Schwerin (03 85) 5 55 95 90
www.isotec-hl.de

... macht Ihr Haus trocken!

IM LANDESVERBAND HAUS & GRUND MECKLENBURG-VORPOMMERN ORGANISIERTE MITGLIEDSVEREINE

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

Haus & Grund-Vereine in M-V	Vorsitzende/r	Telefon	Wann/Sprechzeiten	Wo
Anklam	Holger Krüger	0 39 71/24 31 30	2. und 4. Di im Monat 16–18 Uhr	17389 Anklam Pasewalker Allee 23
Boizenburg	Jens Prötzig	03 88 47/3 35 47	Wochentags abends nach tel. Absprache	19258 Boizenburg Schützenstraße 7
Friedland	Norbert Räh	03 96 01/2 16 60	Di 9–12 und Do 9–12 + 13–17 Uhr (o. tel. Ver.)	17098 Friedland Marienstraße 17
Graal-Müritz	Hansjörg Seidel	03 82 06/14 609	Termine nach telefonischer Vereinbarung	18181 Graal-Müritz Zur Koppeneide 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